

Élaboration du P.L.U. de Coulombs-en-Valois

avec les hameaux de "Certigny", "Crotigny", "Vaux-sous-Coulombs"
"Bremoiselle", et les écarts de "Boyenval", "Hervilliers" et
"Vasset"

Pièce n° 1.4 Rapport de Présentation Partie C

Justification des choix retenus

Table des matières

1. Rappel	7
1.1. Articulation du projet avec les autres documents	7
1.2. Construction de la stratégie de développement	7
2. Enjeux identifiés	8
3. Justification des objectifs chiffrés en matière d'évolution démographique et de modération de la consommation foncière	12
3.1. Stratégie territoriale fixée dans les documents de rang supérieur	12
3.2. Stratégie et objectifs retenus à l'échelle de COULOMBS-EN-VALOIS	12
3.2.1. <i>Analyse de l'évolution dans la dernière décennie</i>	12
3.2.2. <i>Réflexions menées et principes définis</i>	12
4. Résumé de la stratégie d'urbanisation développée	22
4.1. Réflexion sur la préservation des éléments faisant l'identité du territoire	22
4.2. Réflexion sur le développement du territoire	22
4.3. Pérennisation et évolution de l'activité agricole.	22
4.4. Réflexion sur les déplacements	23
4.5. Préservation des espaces naturels	23
4.6. Cohérence avec les objectifs du SCoT	24
5. Explication des choix qui prévalent à la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)	25
5.1. Processus d'élaboration suivie	25
5.1.1. <i>Processus de co-construction du P.A.D.D.</i>	25
5.1.2. <i>Évolution du document dans le temps</i>	25
5.1.3. <i>Définition des grands principes de développement et d'aménagement du territoire</i>	26
5.2. Définition des axes du P.A.D.D., justification et traduction	28
5.2.1. <i>Choix relatifs à la préservation et la valorisation du patrimoine naturel et paysager</i>	28
5.2.2. <i>Choix de vouloir assurer un développement maîtrisé, mesuré, durable et cohérent du territoire.</i>	29
5.2.3. <i>Choix de protéger et de mettre en valeur le patrimoine bâti et les éléments patrimoniaux dans une logique de développement harmonieux et durable</i>	31
6. Explication des choix retenus pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)	32
6.1. Présentation du processus d'élaboration	32
6.1.1. <i>Introduction</i>	32
6.1.2. <i>Méthodologie suivie et choix des O.A.P.</i>	32
6.2. Orientations d'Aménagement et de Programmation retenues	33

6.2.1. Présentation	33
6.2.2. Justification des O.A.P. retenues	35
7. Explication des choix retenus pour établir le zonage réglementaire et le règlement associé	41
7.1. Rappel	41
7.2. Grands principes définis selon les composantes du territoire	41
7.3. La réalisation d'un plan de zonage lisible et justifié	42
7.3.1. Pour les zones dites urbanisées, les zones urbaines (zone U)	44
7.3.2. Pour les zones dites à urbaniser (zone AU)	44
7.3.3. Pour les zones dites agricoles (zones A)	45
7.3.4. Pour les zones dites naturelles (zones N)	46
7.3.5. Évolution des surfaces P.O.S / P.L.U.	47
7.3.6. Emplacements réservés	48
7.4. Élaboration d'un règlement de zonage adapté	49
7.4.1. Structure du plan de zonage	49
7.4.2. Description et particularités des zones UA	49
7.4.3. Description et particularités des zones UB	54
7.4.4. Description et particularités des zones UE	58
7.4.5. Description et particularités de la zone AU	61
7.4.6. Description et particularités des zones A	65
7.4.7. Description et particularités des zones N	69
8. Éléments remarquables du territoire	73
8.1. Patrimoine bâti et paysager	73
8.2. Espaces boisés classés	73
9.0. Articulation du P.L.U. avec les documents supra-communaux	74
9.1. Principes de justification	74
9.2. Présentation du SCoT et objectifs de comptabilité	74
9.3. Analyse de la comptabilité du P.L.U. de COULOMBS-EN-VALOIS avec le SCoT Marne-Ourcq	74
9.3.1. Cohérence avec les axes du P.A.D.D.	74
9.3.1. Cohérence avec les orientations prescriptives et recommandations du D.O.O..	76

Table des illustrations

Carte 3.1 : Analyse du foncier potentiel du foncier potentiel dans le bourg-centre	16
Carte 3.2 : État du foncier dans le hameau de Bremoiselle	17
Carte 3.3. : État du foncier dans le hameau de Vaux-sous-Coulombs	17
Carte 3.4 : État du foncier dans le hameau de Crotigny	17
Carte 3.5 : État du foncier dans le hameau de Certigny	17
Carte 3.6 : Localisation de la zone en extension	18
Carte 3.7 : Extrait du règlement de zonage du P.L.U. annulé en décembre 2021, une zone AUe de 2ha localisée au même emplacement	19
Carte 3.8 : Extrait du POS avec localisation site en extension	19
Carte 3.9 : Extrait de la carte de zonage réglementaire du PPR	19
Carte 3.10 : Traduction envisageable du projet	20
Carte 3.11 : Localisation de la zone AU (en extension)	21
Carte 6.1 : Carte de localisation des O.A.P.	34
Carte 6.2 : Illustration schématique de l'O.A.P. n°1 « Urbanisation du bourg-centre »	35
Carte 6.3 : Illustration schématique de l'O.A.P. n°2 « Valorisation paysagère de la Coulée verte (ou vallon du ru de la Pissotte) »	37
Carte 6.4 : Illustration schématique de l'O.A.P. n° 3 « Structuration du territoire »	39
Carte 7.1 : Plan de zonage à l'échelle du territoire	43

Préambule

Article R. 151-2 du Code de l'urbanisme.

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone.

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article [L. 151-6](#).

4° La délimitation des zones prévues par l'article [L. 151-9](#).

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article [R. 151-19](#), des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article [R. 151-20](#) lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article [L. 151-41](#).

6° Toute autre disposition du Plan Local d'Urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

1. RAPPEL

La présente partie vise à justifier les choix qui ont été pris lors de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) de façon à préciser les enjeux et les objectifs qui ont sous-tendu la rédaction de ce document.

Pour rappel, la commune de COULOMBS-EN-VALOIS, suite à l'annulation de son Plan Local d'Urbanisme en décembre 2020, se retrouve régie par le Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.), devant la nécessité de disposer d'un document de planification adapté.

Le Conseil Municipal de la commune de COULOMBS-EN-VALOIS a ainsi prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) le 9 avril 2021 par délibération ; en ayant retenu les objectifs suivants :

- Développer le potentiel de tourisme « vert ».
- Embellir les entrées du village et travailler sur les franges urbaines (interface espace agricole/espace bâti).
- Redonner de l'espace et améliorer le cadre de vie des habitants.
- Mettre en valeur le patrimoine naturel et végétal.
- Proposer un développement urbain cohérent et maîtrisé, tout en maintenant le cadre rural du bourg.
- Développer un véritable projet de territoire, permettre le développement des hameaux et préserver le bourg-centre.
- Revitaliser et redynamiser le centre-bourg.
- Favoriser le recours aux énergies renouvelables.
- Préserver l'espace agricole et forestier.
- Réfléchir sur la place de la voiture et favoriser les modes actifs.
- Prévoir des équipements publics communaux.

1.1. Articulation du projet avec les autres documents

Le Plan Local d'Urbanisme de COULOMBS-EN-VALOIS doit assurer la prise en compte et la comptabilité directe avec les plans et programmes de rang supérieur, notamment :

- Le Schéma directeur de la région Île-de-France (SRIF).
- Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF).
- Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE).
- Le Plan Climat Énergie Territorial (PCET),
- Le Schéma de Cohérence Territoriale Ourcq Amont (SCoT).

1.2. Construction de la stratégie de développement

Pour rappel, et selon les volontés de la collectivité, la stratégie de développement traduite dans les documents « opérationnels » du P.L.U. a été construite à partir :

- Des ambitions politiques sur la base de réunions de travail.
- Des caractéristiques du territoire.
- Des stratégies et objectifs supra-communaux.
- De la vision, des besoins et attentes de la population, sur la base des ateliers de concertation réalisés.

2. ENJEUX IDENTIFIÉS

Le diagnostic détaillé a été établi au travers des premières parties du présent rapport (DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE et DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL DU TERRITOIRE), qui, pour rappel, ont été alimentées lors des ateliers de concertation, et ont permis de réaliser une photographie du territoire et la définition de constats. Grâce à ces éléments, les besoins et objectifs (traduisant les attentes des participants à l'élaboration du projet, élus, habitants, personnes publiques associées) ont été co-identifiés et traduits dans les documents opérationnels composant le P.A.D.D..

Thèmes	Constats	Partis pris
Du point de vue démographique	<ul style="list-style-type: none"> • Un pic de population atteint en 2013 (632 habitants). • Une décroissance depuis 2013 pour atteindre 565 habitants en 2018 (soit une décroissance de -10,6 % sur une période de 5 années). • Une stabilisation de la population depuis 2018, avec une population municipale de 566 habitants au 1^{er} janvier 2023. • Un nombre d'habitants par ménage en baisse (2,53 en 2020, 2,93 en 1999 et 2,62 en 2014), avec un taux cependant supérieur au taux national (2,17 en 2020). • Sur la période 2014-2020, un solde naturel positif (+0,3) et un solde migratoire négatif (-1,6). • Un vieillissement de la population, avec une part des plus de 60 ans étant passée de 15,7 % en 2008 à 22,7 % en 2018 (19,9 % en 2020). 	<ul style="list-style-type: none"> • Maîtriser la croissance démographique du territoire. • Maintenir la population du territoire. • Permettre l'accueil d'habitants et/ou d'employés à l'horizon 2030/2040, en cohérence avec le SCoT Marne-Ourcq. • Prévoir l'arrivée de jeunes ménages et de nouveaux arrivants, tout en assurant le maintien des plus anciens.
Du point de vue de la structure de logements et en matière d'habitat	<ul style="list-style-type: none"> • Un parc de logements en croissance jusqu'en 2014 (274 logements), avec +20 logements sur la période 2000/2014 (14 ans) (+44 logements sur la période 1990/2014). • Une stagnation du parc de logements (voire une légère décroissance) depuis 2014 (270 logements en 2020 soit -4 logements en raison de regroupement). • Seulement deux projets de construction d'habitation depuis 2010 (depuis 2020) et deux projets de requalification. • Une prédominance des grands logements, avec près de 60 % du parc représentés par des T5 et plus (56 % en 2018, plus de 60 % en 2020), et une offre de T3 et moins représentant 15 % du parc (15,1 % en 2018, 12,4 % en 2020). • Une part importante de résidences principales (plus de 80 %) mais en diminution constante, au profit des logements vacants (en 2009 : 84,9 % de 	<ul style="list-style-type: none"> • Adapter le parc de logements à la structure des ménages. • Diversifier l'offre de logements (dans une mesure modérée) pour assurer le maintien des plus anciens (logements de plain-pied avec espace extérieur), et l'accueil et le maintien de jeunes (appartements, logements de taille T3).

	<p>résidences principales et 5 % de logements vacants ; en 2020 : 82,8 % de résidences principales et 11,1 % de logements vacants).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entre 4 % et 6 % de résidences secondaires (6,1 % en 2020, 4,6 % en 2014). • Plus de 95 % de maisons (96,4 % en 2020). • Près de 80 % de propriétaires (78,8 % en 2020). • Une ancienneté des ménages relativement homogène, avec, en 2020, 10 % des ménages étant présents dans la commune depuis moins de 2 ans, 44,3 % ayant moins de 10 années d'ancienneté sur le territoire, et seuls 20 % sont présents depuis plus de 30 ans ; un signe d'une certaine mobilité. 	
<p>En matière de d'urbanisation et de patrimoine bâti</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Un territoire étendu, de 2 240 ha, articulé autour d'un bourg-centre (le village de Coulombs), 4 hameaux (Vaux-sous-Coulombs, Bremoiselle, Crotigny et Certigny), et 3 écarts (Vasset, Boyenval et Hervilliers). • Une structure bâtie marquée par la présence d'habitat ancien de type vernaculaire, de pavillons et de corps de ferme (en activité ou ayant muté). • Près de 62 % du parc de logements ont plus de 50 ans (construits avant 1970, dont plus de 46 % avant 1945), et seulement 11,8 % du parc ont été construits depuis 1990, 26,6 % du parc de logements ayant été construits entre 1970 et 1990. 	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir la structure urbaine du territoire. • Permettre une densification modérée du tissu urbain existant. • Développer le bourg-centre et renforcer son cœur. • Conforter les hameaux via une densification sur les dents creuses potentielles/ • Préserver la qualité architecturale du bâti sur le territoire. • Porter une attention particulière sur la localisation d'une éventuelle zone d'urbanisation future (zones AU), devant respecter une somme de critères : s'inscrire en continuité du tissu urbain existant et en lien avec le cœur de bourg. • Traiter l'interface espace bâti/espace naturel et/ou agricole
<p>En matière de desserte</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Un territoire traversé par un réseau de voies départementales, avec une structure identifiée (RD23, RD17 et RD17a, RD91). • Un bourg-centre marqué par un réseau d'axes routiers principaux, hiérarchisés en « Y » (deux barreaux de la Grande rue et rue Saint-Georges). • La proximité de l'autoroute A4 (9 km/9 minutes en véhicule). • Un réseau de sentes et de cheminements, dont une partie sont agricoles, des chemins inscrits au PDIPR, et la présence d'un circuit touristique (le circuit du Clignon). • Un nombre de places faible, avec quelques poches de stationnement, et la 	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre le développement des modes actifs (déplacements piétons, cyclistes et pedestres). • Apaiser les axes routiers. • Favoriser le partage et l'accessibilité des espaces publics. • Optimiser l'organisation du bourg-centre. • Prendre en compte les chemins inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées au plan de zonage du P.L.U.. • Identifier, développer et mettre en valeur un réseau de sentes, de cheminements et d'itinéraires sur le territoire.

	<p>présence de stationnement en linéaire de voirie.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une desserte de lignes de bus scolaires (collège, lycée, écoles) et de 5 lignes de bus (principalement en relation avec Lizy-sur-Ourcq). • La présence d'une ligne LGV traversant le Sud du territoire (section de 2,5 km en aérien). 	
<p>En matière de formation et d'activité</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Une population faiblement diplômée, avec près de 58,7 % de la population n'ayant pas le bac, et 21,2 % ayant un niveau bac +2 et plus (3,4 % ayant un niveau bac +5 ou plus). • Une population travailleuse, avec près de 78 % d'actifs (dont près de 8 % de chômeurs), 7 % de retraités et 7,2 % d'élèves et d'étudiants. • Seuls 13,6 % des habitants travaillent sur le territoire. • La présence de 115 entreprises sur le territoire (au 1^{er} janvier 2023), dont 10 créations en 2022. • La présence de 14 entreprises liées à l'activité agricole présentes sur le territoire. • Un commerce multiservice et une brasserie-tabac. • Une activité de stockage de gaz naturel sur le territoire (Storengy), avec la présence de nombreuses plateformes. • La présence de 3 gîtes, dont 3 communaux. • Un territoire situé au sein de l'aire d'attractivité de Meaux (Meaux à 25 km/25 minutes en véhicule). 	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver et maintenir absolument l'activité présente sur le territoire (c'est une priorité), voire la renforcer. • Maintenir et pérenniser l'activité agricole, et accompagner son éventuelle évolution. • Prendre en considération les possibilités d'évolution de l'activité agricole, de diversification et de mutabilité du bâti. • Permettre l'implantation de commerces, de services et d'activités artisanales (sans nuisances) dans le tissu urbain existant.
<p>En matière d'environnement et de paysage</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Une structure paysagère de l'Orchois avec des paysages de type naturels et agricoles. • La présence d'une structure bocagère au cœur des identités urbaines, composée de vergers, de jardins et d'espaces boisés. • La présence de massifs boisés répartis sur le territoire. • La présence d'une partie d'une zone NATURA 200, la présence de ZNIEFF. • La présence d'une zone naturelle humide avérée et la présence d'enveloppes d'alertes de zones humides (DRIEE), principalement au Nord du territoire, le long du ru de la Pissotte, avec des excroissances sur le territoire. • Une Coulée verte en cœur du bourg-centre, autour du ru de la Pissotte. 	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver les paysages du territoire. • Prenant en compte les cônes de vues les plus significatifs. • Mettre en valeur le paysage communal en le préservant de toute urbanisation. • Accompagner toute nouvelle urbanisation d'un traitement paysager adapté. • Porter une attention sur les entrées de bourg (bourg-centre, hameaux et écarts) permettant de donner une identité au territoire. • Préserver l'identité bocagère du territoire, notamment via le maintien des espaces verts et bocagers au sein du tissu urbain. • Préserver les espaces agricoles du territoire. • Maintenir, protéger et renforcer les franges boisées à l'interface entre

	<ul style="list-style-type: none"> • Un réseau pseudo-séparatif, avec la présence d'une station d'épuration. • Un réseau hydrographique appartenant à l'Unité de L'OURCQ. • La présence de rus. • Une trame verte composée de réservoirs de biodiversité. • Une topographie marquée, avec des fonds de vallée et une topographie de vallée. • La présence de lisières marquant le bourg-centre et les hameaux. • La présence de haies libres sur le territoire, structurant le paysage. 	<p>l'espace urbain-bâti et l'espace agricole-naturel.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Respecter les entités naturelles. • Identifier les haies et les alignements. • Maintenir, préserver et mettre en valeur les haies et les alignements, voire les reconstituer. • Préserver et accompagner l'activité agricole. • Préserver la qualité des rus et les espaces paysagers aux abords.
<p>En matière de servitudes, de risques et de contraintes</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La présence de deux monuments historiques. • La présence d'une canalisation de gaz. • La présence d'installations de stockage de gaz couvertes par un P.P.R.T.. • La présence d'une ligne à grande vitesse. • La présence d'une zone humide avérée et d'enveloppes d'alertes. • Un aléa de risque de retrait et de gonflement des argiles. • La présence de rus. • La présence d'une zone NATURA 2000. • La présence de ZNIEFF et de corridors de continuités écologiques. 	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver les rus et leurs abords ainsi que les enveloppes d'alertes de zones humides, de milieux humides et de boisements. • Intégrer les servitudes associées. • Préserver les continuités écologiques.
<p>En matière de respect des documents supra-communaux</p>	<ul style="list-style-type: none"> • SCoT Ourcq Amont approuvé le 06/04/2017. • PDUIF (Île-de-France) approuvé le 19/06/2014. • SDAGE du Bassin SEINE NORMANDIE approuvé le 06/04/2022. • SRCE adopté par le Préfet de Région le 21/10/ 2013. • SRCAE approuvé le 23/11/2012. 	<ul style="list-style-type: none"> • Intégrer la présence des corridors fonctionnels et des réservoirs de biodiversité. • Permettre une densification de la présence humaine et de l'habitat au sein des enveloppes urbaines. • Limiter l'ouverture à l'urbanisation à 2,00 ha.

3. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRÉS EN MATIÈRE D'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE ET DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

3.1. Stratégie territoriale fixée dans les documents de rang supérieur

La stratégie de développement du territoire se traduit à l'échelle régionale dans le SDRIF (le Schéma directeur de la région Île-de-France), traduit dans le SCoT Marne-Ourcq dont dépend la commune, avec une somme de prescriptions et recommandations, dont voici les grandes lignes :

- Une croissance de +0,7 % annuelle sur le territoire Marne Ourcq.
- Un potentiel maximal d'urbanisation en extension de 2,00 ha.
- Un potentiel maximal de construction de l'ordre de 40 logements, dont au moins 50 % en extension et au plus 50 % en densification.
- La maîtrise du développement des villages par une modération de la consommation foncière.
- La limitation des extensions, en recherchant la plus grande compacité possible autour de l'urbanisation existante, dans la continuité de l'espace urbanisé des bourgs et villages principaux.
- L'optimisation des potentialités de développement au sein des enveloppes urbaines, avec un développement devant s'opérer prioritairement à l'intérieur des tissus urbains existants, en cohérence avec l'objectif de densification.
- L'encouragement au renouvellement urbain.
- La production d'une part importante en logements intermédiaires.

3.2. Stratégie et objectifs retenus à l'échelle de COULOMBS-EN-VALOIS

3.2.1. Analyse de l'évolution dans la dernière décennie

Sur la période 2010-2020, aucune construction à vocation d'habitation n'a été réalisée sur le territoire de la commune de COULOMBS-EN-VALOIS, pour cinq projets d'extension d'habitation, deux reconversions de bâti en habitation, et quatre projets agricoles (dont la construction d'un bâtiment d'élevage et d'un site de méthanisation) ; ainsi, à part les projets agricoles, aucune surface urbanisée n'a été consommée dans la décennie 2010-2020.

Sur la même période, la population est passée de 632 habitants (en 2013) à 566 habitants (en 2020), une situation pas uniquement liée au résultat de l'absence de construction, mais très probablement accentuée par ce fait.

3.2.2. Réflexions menées et principes définis

S'interroger sur les objectifs de développement et d'urbanisation du territoire impose de mener des réflexions sur le visage de COULOMBS-EN-VALOIS souhaité à l'horizon 2030/2040.

Cette approche a nécessité de s'interroger sur un ensemble de paramètres :

▪ Le principe de développement urbain maîtrisé ayant permis de fixer les principes d'urbanisation

Un travail entre et avec les élus a permis de définir les grands principes d'urbanisation du territoire et de développement :

- Préserver l'identité du territoire et des **espaces bocagers** qui, au-delà de l'image renvoyée, permettent la présence d'espaces de respiration, de poumons verts au sein des entités urbaines présentes sur le territoire ; à l'heure du changement climatique, il s'agit également de poches de fraîcheur.

- Préserver l'identité des entités urbaines (bourg-centre et hameaux) en interdisant les seconds rideaux (les entités urbaines étant marquées UNIQUEMENT par du bâti en premier rideau).
- Conforter les hameaux, uniquement en les densifiant.
- Développer le bourg-centre (village de Coulombs) en alliant opérations de densification et d'extension, en favorisant l'attractivité de son hyper-centre.
- Assurer la préservation des haies et des alignements boisés présents autour des entités urbaines, en marquant ainsi les enveloppes urbaines.
- Permettre l'urbanisation des dents creuses en priorité ; un travail a été réalisé pour les définir précisément, en prenant appui sur leur état. Une analyse et une catégorisation ont été réalisées à l'échelle du parcellaire pour différencier les dents creuses urbanisables du foncier bocager ; le potentiel de densification a été donc évalué.
- Favoriser le renouvellement urbain : axe fort du SD.RIF et du SCoT, cet aspect est repris dans le P.L.U. avec l'idée de favoriser le renouvellement urbain par la mobilisation du potentiel foncier intra-urbain et par la définition d'un règlement de zonage permettant de favoriser les opérations de rénovation, tout en veillant à préserver le caractère et le style des maisons anciennes.
- Veiller à améliorer le fonctionnement des entités urbaines, pour, dans l'idéal, permettre de résorber les problèmes, tout en veillant à ne pas créer de désordres et nuisances.
- Diversifier l'offre de logements.
- S'inscrire en relation avec une réflexion sur le fonctionnement des équipements (problématique d'accessibilité et de fonctionnement de la Mairie, problématique d'accessibilité et de travaux à prévoir dans le bâtiment accueillant l'école, éloignement entre l'école et la salle des fêtes empêchant d'optimiser son utilisation).
- Veiller à l'adéquation entre seuil de population et capacité d'accueil des équipements communaux actuels
- Permettre le maintien des habitants tout en assurant le renouvellement de la population.

Il en est ressorti vite la nécessité de réfléchir sur la définition et l'accueil d'un projet structurant, avec pour objectifs de :

- S'inscrire dans la continuité et renforcer le cœur du bourg-centre.
- Permettre l'accueil d'un projet résidentiel permettant l'accueil de logements intermédiaires suivant les recommandations du SCoT, permettant ainsi d'introduire une (petite) dose de nouveaux logements sur le territoire.
- Favoriser l'accueil de constructions contemporaines sur le territoire, des constructions bioclimatiques et de qualité.

■ La définition du projet démographique en abordant plusieurs aspects

Parler de développement urbain s'inscrit en relation étroite avec la notion de développement démographique, et il convient d'assurer une cohérence entre ces deux stratégies ; un ensemble de phénomènes ont été abordés, avec des objectifs définis :

- Un développement démographique cohérent. Il a été retenu de s'inscrire en accord avec les objectifs de développement du SCoT, **soit une croissance de +0,7 % annuelle permettant d'envisager une population de 660 habitants** à l'horizon 2040 (à partir de 2020).
- **La prise en considération du phénomène de desserrement des ménages** faisant que, sur un laps de temps donné, à nombre de logements égal, la population d'une commune baisse inexorablement.
Il est à noter que la taille des ménages était de 2,57 personnes/ménage en 2018-2020, (2,60 en 2020 à l'échelle du Pays de l'Ourcq, 2,3 en Île-de-France), en baisse (2,77 en 2009, 2,93 en 1999) ; la prévision vise donc une base continue

avec un objectif de 2,40 personnes/ménage à l'horizon 2040 (objectifs identiques dans les communes environnantes).

- **Le maintien du taux de résidences principales à 84 %, de résidences secondaires à 8 % et de logements vacants à 8 %** (moyennes observées pour les trois indices sur les 20 dernières années).
- **Un taux de renouvellement du parc de logements de 0,20 % annuel** (moyenne observées sur les 20 dernières années).
- **Ces paramètres induisent un besoin de construction de 39/40 logements, en accord avec les objectifs du SCoT.** (en tenant compte qu'aucune construction ne fut réalisée sur la période 2010-2020).

Soit à l'horizon 2040	Par rapport à 2018-2020
660 habitants	+90 habitants
2,40 personnes/ménage	-0,17 personne/ménage
327 logements (parc de logements)	+60 logements
dont 274 résidences principales (85 %)	+54 résidences (82 % en 2018 et 86 % en 2013)
dont 26 résidences secondaires (7 %)	+11 résidences (6 % en 2018 et 9 % en 2013)
dont 26 logements vacants (8 %)	-6 logements (12 % en 2018 et 5 % en 2013)

Cela se justifie de la manière suivante :

+16 logements induits par le phénomène de desserrement

Correspondant au nombre de logements pour maintenir la population et compenser le passage de 2,57 personnes/foyer à 2,40 personnes/foyer, en prenant en considération que la commune comptait 267 logements en 2018-2020.

+39 logements pour répondre aux besoins d'évolution de la population

Correspondant à une augmentation de la population de +94 habitants (augmentation de +0,7 % par an sur la période 2018/2040), avec une moyenne de 2,40 personnes/foyer.

+8 logements en variation de logements secondaires

Correspondant à l'évolution des résidences secondaires pour passer de 6 % du parc de logements en 2018 à 8 % à l'horizon 2040.

-6 logements en variation de logements vacants.

Correspondant à l'évolution des résidences secondaires pour passer de 12 % de logements vacants en 2018 à 8 % à l'horizon 2040.

-18 logements en réhabilitation/renouvellement

Correspondant à la possibilité de reconversion d'espaces bâtis (changement d'affectation, division d'ensemble bâti...): une donnée au regard des opérations passées (10 logements créés sur la période 2008-2018), au vu du potentiel présent (dont la possibilité de mutabilité des corps de ferme en dur), de la présence de bâti repéré comme annexe au cadastre (ancien bâtiment en dur à vocation agricole) et de la présence de grands ensembles bâtis sur le territoire.

- **Soit un total de besoin de construction de 38/42 logements (hors réhabilitation et variation) sur la période 2020-2040**

▀ **La traduction spatiale des objectifs : dents creuses et extension(s)**

À partir du constat qu'il convient d'envisager la construction de 38/40 nouveaux logements sur la période 2020-2040 pour respecter les objectifs, il a été nécessaire de se poser la question suivante : où envisager la construction des logements nécessaires pour répondre aux besoins issus des objectifs fixés ?

Une étude du potentiel foncier mobilisable a été réalisée, parcelle par parcelle, en tenant compte des critères suivants :

- Le positionnement des parcelles, nécessairement au sein des enveloppes urbaines.
- La situation des parcelles en premier rideau (premier rang) afin de conserver les trames bâties et en relation directe avec des voies routières.
- La taille des parcelles, permettant des constructions en accord avec le bâti présent.
- La configuration des parcelles : certaines parcelles, bien que pouvant éventuellement faire l'objet de division, sont limitées dans leur potentiel de constructibilité au vu du positionnement du bâti présent et notamment des entrées principales (par exemple, construction impossible devant l'espace d'entrée).
- La présence de réseaux sur l'espace public attenant.
- La situation de la parcelle dans la continuité de parcelle bâtie et dans l'idéal de bâti.
- L'état, les caractéristiques et l'occupation des parcelles pour notamment identifier les espaces bocagers à protéger et conserver dans leur état (des ensembles symboles de l'identité rurale du territoire, identifiés comme étant à protéger à l'issue des réunions avec la population et les élus).
- Leur statut au sein du P.O.S. et du P.L.U. annulé.
- La qualification de certaines parcelles « en espace bocager » ou espace de respiration (permettant de préserver l'identité du territoire).
- La préservation des cours communes, nécessaire pour l'accès aux immeubles.
- La présence d'espace public et de parcelles réservées pour l'accueil d'équipement public.

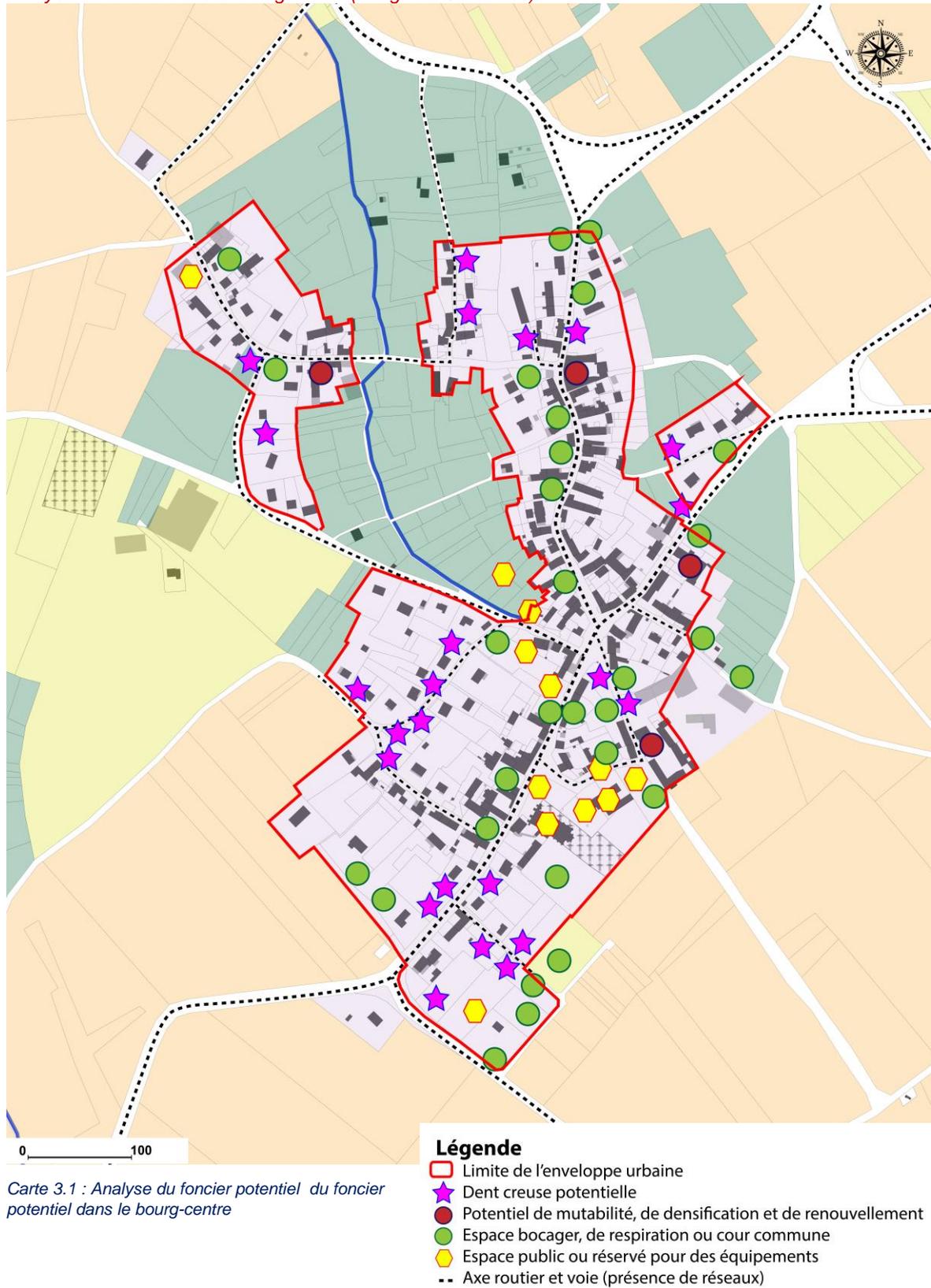
Ainsi, **une trentaine d'ensembles fonciers pouvant être qualifiés de dents creuses** (situés au sein de l'enveloppe urbaine et donc en zone U) et pouvant accueillir de nouvelles constructions ont été identifiés sur l'ensemble du territoire, principalement dans le bourg-centre :

- Plus d'une vingtaine d'ensembles dans le bourg-centre (village de Coulombs), principalement situés en relation avec les deux barreaux de la Grande rue et la rue des Ménétriers,
- 2 parcelles dans le hameau de Vaux-sous-Coulombs,
- 2 parcelles dans le hameau de Crotigny,
- 2 parcelles dans le hameau de Certigny,
- 1 parcelle dans le hameau de Bremoiselle.

Toutefois, compte tenu que toutes ces dents creuses sont identifiées comme telles depuis plus de vingt ans ; il convient de minimiser ce potentiel, certains propriétaires n'étant pas vendeur, ou ne souhaitant pas procéder à des divisions parcellaires.

Une réflexion fut également réalisée sur le potentiel de mutabilité, de **densification et de renouvellement du bâti présent.**

Analyse du foncier dans le bourg-centre (village de Coulombs)



Carte 3.1 : Analyse du foncier potentiel du foncier potentiel dans le bourg-centre

Analyse du foncier dans les hameaux



Carte 3.2 : État du foncier dans le hameau de Bremoiselle



Carte 3.3 : État du foncier dans le hameau de Vaux-sous-Coulombs



Carte 3.4 : État du foncier dans le hameau de Crotigny



Carte 3.5 : État du foncier dans le hameau de Certigny

Légende

-  Limite de l'enveloppe urbaine
-  Dent creuse potentielle
-  Potentiel de mutabilité, de densification et de renouvellement
-  Espace bocager, de respiration ou cour commune
-  Espace public ou réservé pour des équipements
-  Axe routier et voie (présence de réseaux)

Ce travail sur le foncier permet d'assurer la densification des enveloppes urbaines, tout en préservant les espaces de respiration des enveloppes urbaines (bourg-centre et hameaux) en accord avec la prescription n°42 du SCoT Marne – Ourcq.

Ce travail permet d'envisager l'émergence d'un projet structurant de 10/12 logements.

Les élus ont souhaité fixer une somme de critères pour identifier le ou les meilleur(s) emplacement(s) :

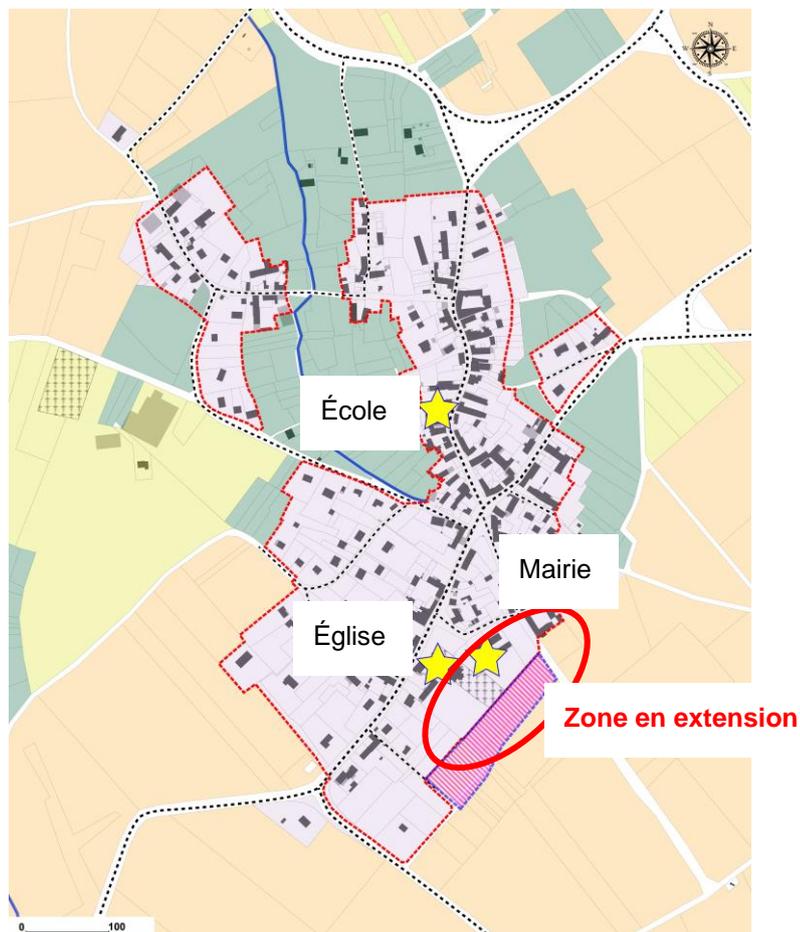
- Un emplacement dans le bourg-centre (en accord avec les objectifs du SDRIF et du SCoT Marne-Ourcq).
- Un projet devant s'inscrire dans la continuité du cœur de bourg, et donc une localisation à proximité de celui-ci.
- Une localisation inscrite en continuité du cœur de bourg, afin de permettre son confortement.
- Une localisation ne devant pas induire un projet générant des nuisances et donc ne devant pas ramener de flux en cœur de bourg, notamment à l'intersection entre les branches de la Grande rue, de la rue Saint-Georges et de la rue de la Fossée.
- Une localisation devant permettre l'émergence d'un projet urbain préservant les entités bocagères présentes.

Les élus ont également la volonté que le projet ne soit pas un projet « classique » de lotissement, pour plusieurs raisons :

- La présence sur le territoire d'ensembles pavillonnaires (rue des Ménétriers et rue des Dames de Chelles, rue de la Pissotte, au Sud de la Grande rue, au Nord de la rue Saint-Georges), avec un style commun et classique et le début d'apparition de désordres (notamment d'un point de vue énergétique).
- La volonté de diversifier l'offre de logements.
- La volonté d'accueillir des constructions contemporaines au sein d'un seul ensemble, permettant ainsi une meilleure intégration.
- La volonté d'accueillir de l'habitat intermédiaire (un objectif partagé avec les objectifs du SCoT).

Les investigations ont permis d'identifier et de retenir un site situé sur la frange Sud-Est du bourg-centre ; un site :

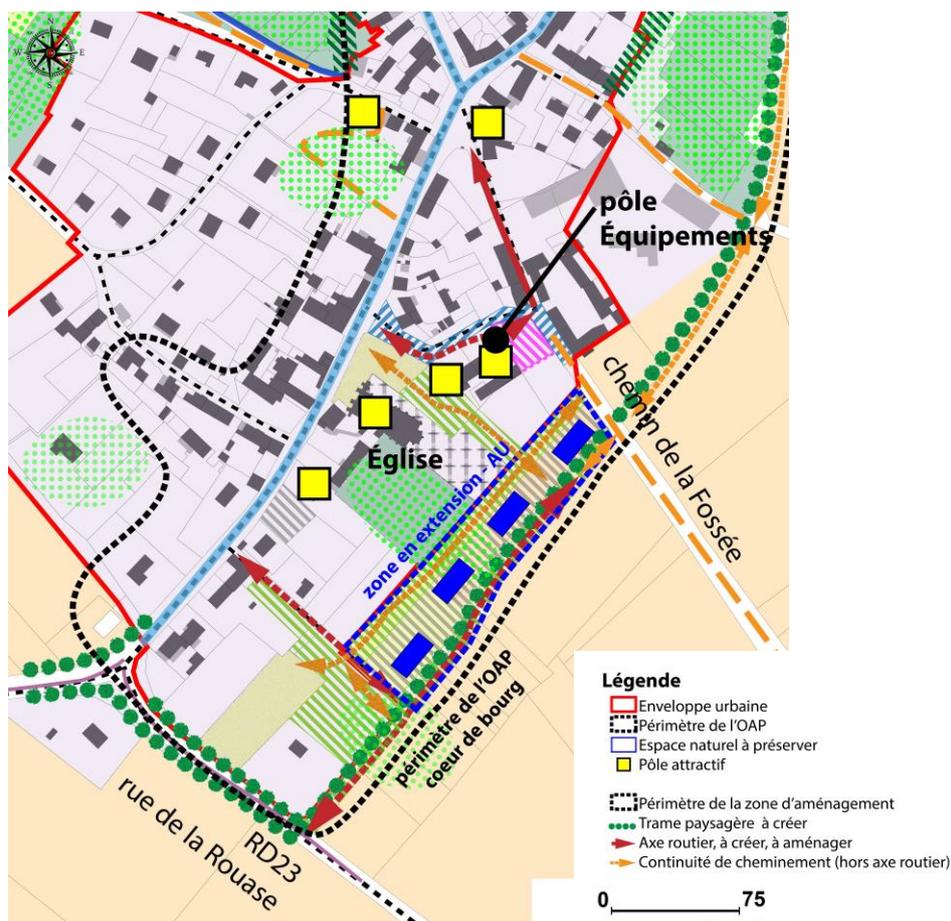
- repéré dans le P.L.U. annulé en décembre 2021 et situé en zone AU,
- en partie en zone NCa au P.O.S,
- venant conforter l'entité urbaine, pouvant être considéré au sein de l'enveloppe urbaine,
- n'étant pas situé dans une zone à risque.



Carte 3.6 : Localisation de la zone en extension

Le site d'une superficie d'environ 0.88 ha présente l'intérêt :

- De s'inscrire dans la continuité du cœur de bourg (situé à 250/300 m du bar-tabac-brasserie).
- De s'inscrire dans la continuité du pôle équipements (prévu pour être renforcé et accueillir la future école).
- D'être situé à proximité du terrain de sport.
- De pouvoir être facilement connecté à la rue de la Rouasse (RD23), permettant de générer du trafic en cœur de bourg tout en étant attaché au chemin de la Fossée (pour les modes actifs) et de s'inscrire avec le réseau de cheminement et les itinéraires pédestres.
- De conforter la frange urbaine.
- De pouvoir intégrer facilement les entités paysagères présentes (haies, vergers, espaces boisés...).
- De présenter une orientation Nord-Nord-Ouest/Sud-Sud-Est propice aux constructions bioclimatiques et aux recours au photovoltaïsme
- D'être marqué par la présence de réseaux présentant des capacités suffisantes à proximité de cette zone.
- De conforter le pôle équipements.
- De prendre appui sur un chemin connecté à la RD 23 – rue de la Rouasse

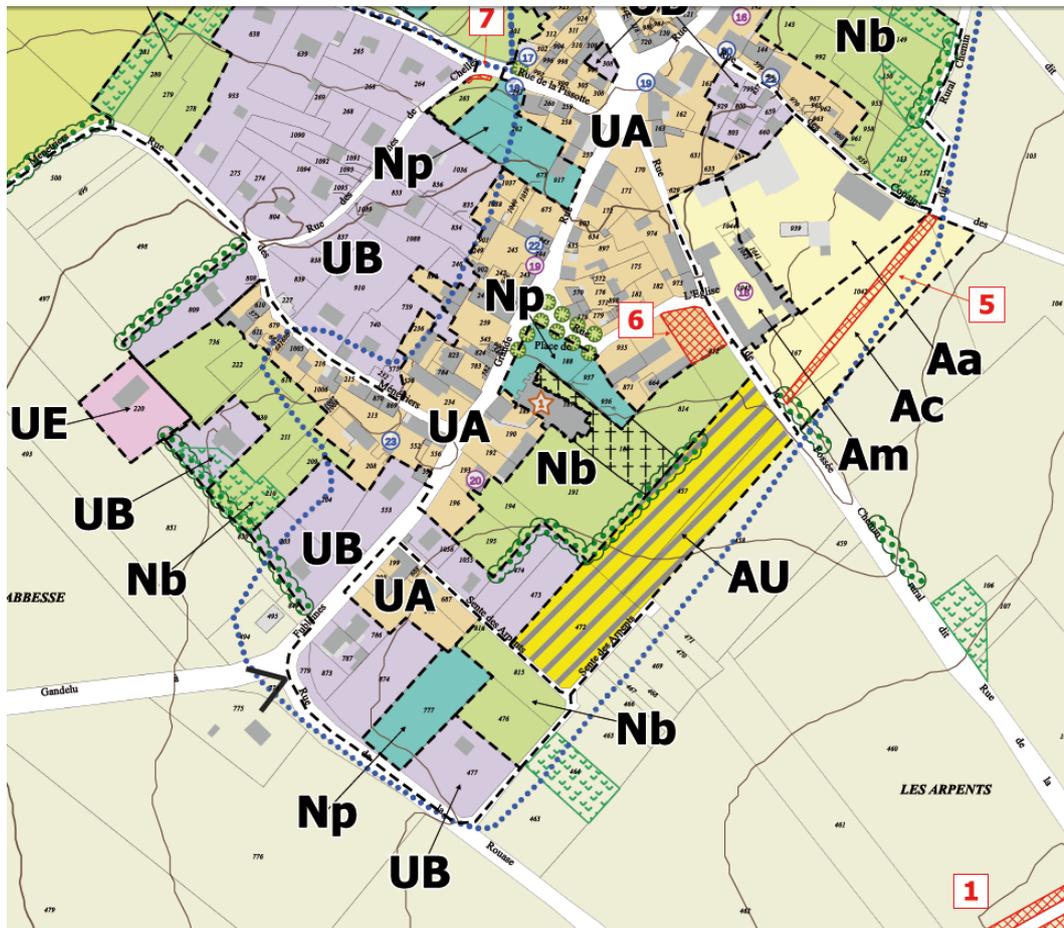


Carte 3.10 : Traduction envisageable du projet

Il en ressort une zone AU évaluée à 0,88 ha, soit une superficie inférieure à la capacité maximale admise pour le SCoT (pour rappel 2,00 ha), permettant d'envisager l'implantation de 3 à 4 constructions pour un total de 10 à 12 logements.

Le secteur AU fut déterminé de manière à consolider l'enveloppe bâtie du bourg-centre (village de Coulombs), tout en limitant l'étalement urbain. Bien qu'il empiète sur de l'espace agricole (inscrit en zone NCa sur le P.O.S), il permet de préserver les entités naturelles présentes et présente l'intérêt de conforter l'enveloppe urbaine, de s'inscrire en relation avec le pôle équipements et en continuité du cœur de bourg.

Les limites du secteur AU ont été définies pour s'insérer en continuité de l'espace urbain et sera connecté via des sentes ; il s'inscrit en continuité d'un chemin rural prenant appui sur la RD 23 – rue de la Rouase, qui sera transformé en voie de desserte.



Carte 3.11 : Localisation de la zone AU (en extension)

4. RÉSUMÉ DE LA STRATÉGIE D'URBANISATION DÉVELOPPÉE

4.1. Réflexion sur la préservation des éléments faisant l'identité du territoire

Le travail de co-construction réalisé avec la population, les élus, les P.P.A. et l'ensemble des acteurs du territoire, ont mis en valeur la nécessité de préserver le cadre de vie et l'identité de COULOMBS-EN VALOIS ; un travail fut ainsi réalisé pour définir ce qui fait l'identité du bourg :

- Les paysages et les vues,
- Les alignements d'arbres, les arbres remarquables isolés, les haies présentes,
- Le bâti ancien,
- Le cœur du village de Coulombs (bourg-centre),
- Les espaces de respiration présents,
- Le réseau de chemins à conforter et à valoriser,

La volonté est également de permettre l'évolution du territoire tout en prenant en considération son histoire ; l'idée n'étant pas de brider les projets mais d'allier modernité et patrimoine.

4.2. Réflexion sur le développement du territoire

Les différentes réunions et ateliers effectués avec l'ensemble des parties prenantes ont permis de définir les grands principes et objectif de développement :

- Maintenir le cadre rural et les éléments faisant l'identité du territoire,
- Mettre en valeur et préserver les atouts du territoire que sont les paysages présents, le patrimoine présent (bâti, paysager, naturel, hydraulique ...), les chemins, le cadre bâti et son habitat vernaculaire (bâti ancien),
- Favoriser le renouvellement du bâti, son évolution,
- Assurer le maintien et permettre/favoriser l'accueil de nouveaux services, commerces, activités, tout en limitant les nuisances,
- Assurer un développement mesuré et durable du territoire permettant de répondre aux besoins identifiés ; la définition d'un projet se voulant à la fois ambitieux, cohérent tout en maintenant le cadre rural, et les activités présentes, dont l'activité et le paysage agricole présente,
- Renforcer le cœur de bourg et améliorer son fonctionnement.

4.3. Pérennisation et évolution de l'activité agricole.

Territoire rural et agricole par définition, une réflexion approfondie en vue d'assurer le maintien et de pérenniser cette activité sur le territoire mais également de l'accompagner dans son évolution.

La réflexion a porté :

- Sur la nécessité de maintenir les accès aux exploitations et aux terres,
- Sur l'évolution des exploitations et leur diversification,
- Sur les possibilités de mutabilité du bâti en dur et des corps d'exploitation ancien dont la typologie et aspects s'apparent au bâti ancien présent sur le territoire (de type vernaculaire),

Il est ressorti des réflexions menées collégalement avec les élus, la population, les acteurs locaux et les exploitants (2 réunions ayant été organisées) :

- Que les activités agricoles doivent pleinement être intégrées dans les réflexions sur le développement du territoire,
- Que les meilleures terres doivent être préservées,

- Que les réflexions menées sur la définition d'une trame de cheminement doivent permettre d'assurer l'accès aux parcelles exploitées, et ainsi s'assurer du partage de l'espace entre l'ensemble des usagers.
- Que le projet de développement démographique et urbain doit le moins possible impacter les surfaces cultivées ; ainsi il est prévu d'utiliser moins de 1ha de terre agricole ; le développement démographique et urbain se faisant principalement en densification au sein des enveloppes urbaines. La nécessité du projet en extension se justifiant par la volonté de voir l'émergence d'un projet structurant, unique solution pour assurer une diversification du parc de logements.
- Qu'il convient de permettre aux exploitations de se développer et de se diversifier en permettant l'accueil de nouvelles constructions et de nouvelles activités. Toutefois,
- Qu'il convient de permettre la mutabilité des anciens corps de ferme en logements, ou pour l'accueil d'activités commerciales, artisanales ou de loisirs. Toutefois les opérations de renouvellement des anciens corps de ferme montrent la nécessité d'encadrer ce processus de mutabilité pour ne pas dénaturer ces ensembles et éviter toute gêne et désordres. Ainsi fut décidé d'autoriser la mutabilité dans la limite de création de deux ensembles supplémentaires.

4.4. Réflexion sur les déplacements

La commune de COULOMBS-EN-VALOIS, présente des caractéristiques propres :

- Être située au croisement d'axes routiers et avoir une intersection en hyper-centre du village de COULOMBS,
- D'avoir en cœur du bourg-centre, à l'intersection avec les barreaux de la Grande rue et de la rue Saint-Georges, un trafic moyen journalier de plus de 1 500 véhicules ; une situation renforcée par des configurations de voirie non adaptée au trafic,
- De posséder un réseau dense et complet d'itinéraires de cheminements dont l'itinéraire du circuit du Clignon ; un réseau en partie classé au PDIPR.

Il est ressorti du travail réalisé avec les élus, la population, les P.P.A. et l'ensemble des acteurs du territoire (via les ateliers et réunions de travail menés) :

- La nécessité d'apaiser les axes routiers principaux traversants le bourg-centre,
- La définition d'un itinéraire de voie de délestage comprenant la création d'une section au niveau du chemin de Reims, avec pour objectif de capter les flux de transit traversant le bourg-centre,
- La définition d'itinéraires de randonnées, via un réseau de chemin étendu à l'échelle du territoire, à destination des modes actifs et des exploitations agricoles ; un itinéraire dont l'usage devra être encadré afin d'assurer une utilisation par l'ensemble des usagers.
- De porter une attention sur l'apport de nouvelle population générant de nouveaux flux ; ainsi le projet en extension fut pensé pour permettre une accessibilité au cœur de bourg directement via un réseau de sentes, et de connecter directement le flux routier au réseau départemental.

Dans le cas où le chemin de Reims soit transformé en voie routière, son aménagement sera accompagné d'une voie verte, afin de conserver et renforcer les continuités de cheminement.

► à noter que le projet fut soumis à réflexion au service voirie et aux services départementaux.

4.5. Préservation des espaces naturels

Le territoire est également marqué par de nombreuses composantes naturelles ; des entités participantes et faisant le cadre de COULOMBS-EN-VALOIS.

Le travail de co-élaboration du projet mené a mis en exergue la nécessité d'identifier, de préserver et de valoriser ses espaces d'intérêt et à enjeux.

4.6. Cohérence avec les objectifs du SCoT

Le processus d'élaboration du projet de territoire fut réalisé en miroir avec les objectifs et enjeux du SCoT ; ainsi il en ressort :

- une maîtrise du développement, en accord avec la prescription n°3 du SCoT,
- un développement modéré et cohérent des hameaux, en accord avec la prescription n°4 du SCoT,
- la préservation et la valorisation ses éléments naturels identitaires, en accord avec la recommandation n°2 du SCoT,
- le développement des modes actifs, en accord avec la recommandation n°8 du SCoT,
- la promotion de l'urbanisme de projet, en accord avec la recommandation n°10 et la prescription n°10 du SCoT,
- de veiller à la qualité environnementale dans les futures opérations d'aménagement, en accord avec les recommandations n°11 et n°12 du SCoT,
- la promotion de nouvelles unités urbaines de type « écoquartier » , en accord avec les recommandations n°14 et n°15 du SCoT,
- d'envisager des modes de construction de nature à réduire les dépenses énergétiques en accord avec la prescription n°4 et les recommandations n°16 et n°17 du SCoT,
- de veiller à la pérennité de l'activité agricole, en accord avec les prescriptions n°17, n°18, n°19 et n°20, et la recommandation n°22 du SCoT,
- d'assurer la croissance et la diversité du parc de logements, en accord avec les prescriptions n°32, n°33 du SCoT,
- le renforcement de l'offre en logements spécifiques, en accord avec la prescription n°35 du SCoT,
- le renforcement de l'offre en équipements et services, en accord avec la recommandation n°37 du SCoT,
- l'optimisation du potentiel de développement au sein des enveloppes urbaines existantes (bourg-centre et hameaux) , en accord avec la prescription n°36 et la recommandation n°39 du SCoT,
- la programmation d'une part des nouveaux logements dans les enveloppes urbaines existantes, en accord avec la prescription n°38 du SCoT,
- l'augmentation des densités dans les enveloppes urbaines existantes, en accord avec la prescription n°39 du SCoT,
- d'envisager une urbanisation en continuité des secteurs urbanisés et équipés, en accord avec la prescription n°40 du SCoT,
- le développement de logements intermédiaires, en accord avec la recommandation n°41 du SCoT,
- de respecter le quota foncier dédié au développement résidentiel du territoire, en accord avec la prescription n°41 du SCoT,
- de renforcer la densité dans les opérations d'aménagement en extension de l'urbanisation, en accord avec la prescription n°42 du SCoT, en assurant une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.»
- de protéger les réservoirs de biodiversité présent sur le territoire, en accord avec la prescription n°52 et la recommandation n°45 du SCoT,
- la préservation des haies et alignements d'arbres, en accord avec la recommandation n°45 du SCoT ;
- de maintenir des coupures d'urbanisation, en accord avec la prescription n°55 du SCoT
- de préserver le territoire agricole, en accord avec la prescription n°63 du SCoT
- de préserver les milieux aquatiques et les zones humides, en accord avec la prescription n°56 du SCoT
- d'encourager et de permettre la production d'énergie renouvelable, en accord avec la prescription n°64 du SCoT

5. EXPLICATION DES CHOIX QUI PRÉVALENT À LA DÉFINITION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.)

5.1. Processus d'élaboration suivie

5.1.1. Processus de co-construction du P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) de COULOMBS-EN-VALOIS a été défini dans le respect des objectifs et des principes énoncés à l'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme et des orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement du territoire.

Ce document traduit le projet communal. Au vu de son importance, il a été construit en trois grands temps :

- Diagnostic et connaissance du territoire.
- Définition de l'ambition politique.
- Fixation du projet.

Cela a été fait avec l'apport de la population (via la concertation organisée), des élus et des personnes publiques associées.

La construction du P.A.D.D. a été menée en cherchant à assurer les principes de développement durable, à savoir :

- Équilibre entre les objectifs de développement.
- Développement cohérent et maîtrisé du territoire.
- Préservation de l'environnement et de l'identité du territoire.
- Limitation des incidences environnementales.

Il est à noter que, au cours de l'élaboration du projet de P.L.U., les axes et les objectifs du P.A.D.D. ont évolué, ce qui a nécessité une reprise de la première version validée en décembre 2021, la version définitive ayant été validée en mars 2023.

Dans une logique de favoriser son appropriation, ce document stratégique a été décliné de la manière suivante :

La définition d'**AXES MAJEURS**, permettant le regroupement des orientations du P.A.D.D. par thème.

- Une déclinaison des axes sous la forme d'ORIENTATIONS.
- Pour chaque orientation, la définition d'OBJECTIFS.
- La traduction des objectifs sous la forme d'ENJEUX.

5.1.2. Évolution du document dans le temps

Dans une logique de cohérence territoriale et d'alimentation, le P.A.D.D. de COULOMBS-EN-VALOIS a également fait l'objet de présentations aux services de l'État et personnes publiques associées en novembre 2021 puis en février 2023. Un débat a eu lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le 3 décembre 2021 dans une première version, puis le 24 mars 2023 pour la version définitive.

La première mouture du P.A.D.D. a été également présentée en réunion publique le 16 octobre 2021, et la deuxième mouture l'a été le 10 mars 2023, en vue de présenter, d'expliquer, d'alimenter et de valider le document, qui, pour rappel, a été notamment et en grande partie élaboré sur la base des premiers ateliers de concertation, menés le 3 juillet 2021, et dont les réflexions ont été complétées le 16 octobre 2021.

Des posters de présentation des axes retenus ont été également réalisés et mis à disposition en février 2022 (première mouture) et en mars 2023 (deuxième mouture).

Ce processus de concertation a ainsi permis de donner à la municipalité les moyens d'informer la population sur le projet de P.A.D.D. et a permis aux habitants de faire des propositions, des suggestions et des observations pendant toute la durée des études.

Aucune observation n'a été inscrite sur le registre destiné à recevoir les observations des habitants, ouvert en mairie au début des études.

En cas d'observations du public sur le projet de P.L.U. lors de l'enquête publique, celle-ci seront étudiées dans la continuité.

5.1.3. Définition des grands principes de développement et d'aménagement du territoire

Plusieurs grandes ambitions ont guidé l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de territoire, des ambitions fondées sur la base d'interrogations :

- Comment concilier préservation de l'environnement, exploitations agricoles et développement urbain ?
- Comment définir la volonté d'envisager un développement maîtrisé du territoire ?
- Quel développement démographique et comment le traduire ?
- Quels sont les besoins des habitants et comment y répondre ?
- Comment préserver le caractère et l'identité du bourg ?
- Comment mettre en valeur la structure urbaine du territoire et les éléments présents ?
- Comment intégrer les évolutions de comportement et répondre à l'urgence climatique ?

Ainsi, plusieurs aspects ont été étudiés :

■ La notion d'équilibre à trouver

La nécessité de retrouver des équilibres s'est exprimée sous l'angle sectoriel, temporel et spatial :

- Assurer le développement du territoire tout en préservant son identité.
- Assurer un développement maîtrisé du territoire tout en préservant l'activité agricole, l'identité naturelle et le bâti du territoire.
- Développer l'activité touristique.
- Conforter le bourg-centre, le cœur de bourg et les hameaux.
- Accueillir de nouveaux couples et habitants, et maintenir la population présente.
- Trouver un équilibre entre densification et extension.
- Préserver l'identité naturelle du territoire tout en le mettant en valeur.
- Optimiser le fonctionnement du bourg-centre (village de Coulombs).
- Améliorer l'offre d'équipements et son fonctionnement.
- Valoriser le centre du village et renforcer son attractivité.
- Respecter les entités naturelles et écologiques présentes.
- Développer le bourg-centre tout en préservant son cadre bocager et le poumon vert présent en cœur de bourg, autour du ru de la Pissotte.

Dès lors, les attentes ont porté sur :

- La stratégie de développement du territoire, par une affirmation de l'armature urbaine.
- Le maintien de la population et l'accueil de nouveaux ménages, des plus de 60 ans tout comme des plus jeunes.
- Le maintien de l'identité bâtie du territoire, tout en répondant aux défis de la crise énergétique et en favorisant l'émergence « de nouvelles formes d'habiter ».
- Le maintien et la valorisation des espaces naturels et bocagers.
- La maîtrise des déplacements, le partage et l'appropriation des espaces.

■ **La définition d'une stratégie d'habitat tout en évitant l'étalement urbain et en préservant l'identité du territoire**

Le P.L.U., même s'il ne vaut pas P.L.H., définit des ambitions en matière d'habitat et de logements. Le projet a donc veillé à définir une stratégie visant à :

- Assurer un développement maîtrisé de sa pollution.
- Assurer le maintien de sa population : les plus de 60 ans par des logements adaptés, et les plus jeunes par de petits logements répondant aux normes actuelles.
- Permettre l'accueil de nouveaux ménages par une diversité de l'offre de logements, et par l'accueil de nouvelles constructions.
- Préserver le cadre bâti, identitaire du territoire.

Un travail fin a été réalisé pour définir les ambitions et objectifs démographiques du territoire au travers du P.L.U., avec :

- **Des objectifs compatibles avec les objectifs du SCoT sur la période 2013/2030 :**
 - Une croissance de +0,7 % annuelle.
 - Un potentiel maximal d'urbanisation en extension de 2,00 ha.
 - Un potentiel de construction d'environ 40 logements, dont 20 en extension et 20 en densification.
 - La maîtrise du développement des villages par une modération de la consommation foncière.
 - L'optimisation des potentialités de développement dans les enveloppes urbaines.
 - L'encouragement au renouvellement urbain.
 - La production d'une part importante en logements intermédiaires.
- **Des objectifs cohérents avec les caractéristiques du territoire :**
 - Une diversification de l'offre de logements.
 - La préservation des espaces bocagers présents au sein des entités urbaines (bourg-centre et hameaux) non considérées comme des dents creuses.
 - Le renforcement du cœur de village (bourg-centre).
 - Le renforcement des enveloppes urbaines via une densification des dents creuses « mobilisables » (hors espaces bocagers).
 - Un développement modéré permettant d'enclencher une phase de croissance, avec une situation d'une croissance démographique neutre depuis 2018, faisant suite à une situation de décroissance observée sur la période 2013/2018.
 - La préservation du style vernaculaire du bâti ancien.
 - L'accueil de nouvelles formes de construction.

■ **L'adaptation au changement climatique et la promotion des énergies renouvelables**

Devant la diversité et la qualité des composantes du territoire (paysagères, environnementales, architecturales et urbaines), il a semblé évident de profiter de la réalisation du P.L.U. pour définir de grands objectifs liés à l'évolution du territoire et du climat, pour mieux prendre en considération certaines composantes, limiter les risques et réfléchir à comment bien alimenter les documents du P.L.U., dont le P.A.D.D.. Sur COULOMBS-EN-VALOIS, les objectifs suivants ont été retenus :

- Favoriser le recours à l'énergie solaire sur le bâti et en agrivoltaïsme.
- Préserver les meilleures terres nourricières.
- Préserver les haies en faveur des continuités écologiques et pour limiter les ruissellements.
- Protéger les espaces boisés.
- Permettre l'accueil de constructions bioclimatiques.
- Favoriser les modes actifs via un meilleur partage de l'espace et la constitution d'itinéraires de cheminement.
- Préserver le cadre bocager des entités urbaines, dont les parcelles arborées, les vergers...
- Préserver le poumon vert présent au sein du bourg-centre.
- Permettre la mutabilité du bâti.
- Accompagner l'évolution de l'activité agricole.

■ La préservation de l'environnement du territoire et la limitation des incidences environnementales

L'environnement (au sens large) représente une composante identitaire d'une grande richesse. Sur le territoire, elle est composée d'une grande diversité d'entités, des espaces sensibles à protéger et qui participent à l'attractivité du territoire.

Ainsi, les objectifs suivants ont été retenus :

- La valorisation des éléments du paysage.
- La préservation des ressources.
- La protection des milieux aquatiques.
- La préservation et la valorisation du patrimoine naturel.

5.2. Définition des axes du P.A.D.D., justification et traduction

Chaque axe découle d'un enjeu majeur issu de l'état des lieux du territoire qui a été réalisé et qui est partagé aussi bien par les élus que par la population ; ces axes traduisent la stratégie de développement retenue pour la commune de COULOMBS-EN-VALOIS et peuvent être regroupés en trois items :

- La préservation et la valorisation du patrimoine naturel et des paysages.
- La définition d'un développement urbain et démographique mesuré, durable et cohérent.
- La protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et des éléments patrimoniaux, dans une logique de développement harmonieux et durable.

► Ces trois items forment les trois axes du P.A.D.D..

5.2.1. Choix relatifs à la préservation et la valorisation du patrimoine naturel et paysager

La commune de COULOMBS-EN-VALOIS bénéficie d'un patrimoine naturel remarquable : des rus et cours d'eau, des zones humides, une zone NATURA 2000, des ZNIEFF, des espaces boisés, des vallons, des haies, prairies, plaines agricoles, coteaux... autant d'éléments qui dessinent une toile de fond paysagère exceptionnelle.

Il ressort des réflexions que ces éléments, garants de l'identité du territoire, nécessitent d'être protégés dans le cadre du P.L.U., une protection devant aller au-delà des dispositifs réglementaires spécifiques qui s'y appliquent. La volonté est également de les soustraire aux pressions urbaines et au phénomène de mitage.

Il ressort également des débats que le patrimoine naturel et paysager présent sur le territoire correspond à des éléments identitaires, des éléments d'attractivité à préserver et à conforter ; des entités participant ainsi au développement du territoire.

Territoire présentant une diversité et richesse en termes de ressources naturelles, le projet de développement vis tout naturellement à les préserver, tout en assurant leur intégration au projet de territoire, et en permettant leur évolution (cas de l'activité agricole).

Conscient de leur valeur, il fut ainsi décidé de profiter du P.A.D.D. pour mettre l'accent sur la protection stricte du patrimoine naturel et paysager via la définition d'objectifs forts, traduit au travers de l'axe n° 1 du P.A.D.D..

L'axe 1 se répartit en 5 orientations et 18 objectifs, et se structure de la manière suivante :

AXE 1 Préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager

1. Préservation et valorisation du patrimoine naturel

Objectif 1.1 - Préserver et valoriser les habitats naturels boisés

Objectif 1.2 - Assurer l'intégrité et la pérennité du site NATURA 2000

Objectif 1.3 - Valoriser la biodiversité présente

Objectif 1.4 - Conforter les corridors écologiques

2. Protection et restauration des milieux aquatiques

Objectif 2.1 - Préserver les cours d'eau, leurs berges et leur prolongement

Objectif 2.2 - Préserver les zones humides

3. Préservation des ressources naturelles

Objectif 3.1 - Préserver le stockage souterrain du gaz

Objectif 3.2 - Préserver la vocation agricole

Objectif 3.3 - Maintenir l'activité liée à la filière bois

Objectif 3.4 - Protéger la ressource en eau potable

4. Valorisation des éléments du paysage

Objectif 4.1 - Conforter les ambiances paysagères identitaires

Objectif 4.2 - Protéger les éléments paysagers vulnérables

Objectif 4.3 - Aménager les entrées de bourg et les franges de hameau

Objectif 4.4 - Assurer l'intégration pérenne des équipements

5. Limitation des nuisances et préservation du cadre de vie

Objectif 5.1 - Limiter les nuisances

Objectif 5.2 - Préserver le cadre de vie

5.2.2. Choix de vouloir assurer un développement maîtrisé, mesuré, durable et cohérent du territoire.

Le territoire communal se compose d'un bourg-centre (village de Coulombs), de hameaux et d'écartés (fermes et petits ensembles isolés).

Le SCoT limite les possibilités de développement aux deux premières catégories.

Une réflexion fut menée avec les élus, l'ensemble des acteurs et les participants aux ateliers de concertation, pour assurer un développement maîtrisé, cohérent et durable du territoire au travers d'une réflexion d'ensemble ; il en ressort l'accent mis sur le bourg-centre et les hameaux.

L'analyse des problèmes rencontrés et des enjeux associés s'est traduite :

- Par la nécessité de poser une réflexion sur les axes de circulation :
 - Notamment les axes routiers traversant les espaces urbains dont principalement les voiries du bourg-centre, qui s'avèrent non adaptées aux usages actuels voire dangereuses,
 - Via une réflexion sur la place de la voiture et le partage de l'espace public pour l'ensemble des usages ; une réflexion qui s'inscrit dans une logique de favoriser les modes actifs, d'améliorer l'accessibilité aux équipements publics et aux pôles d'attractivité, de développer une trame d'itinéraires de randonnées,
 - Par la nécessité d'apaiser les voies urbaines ; une approche passant par la gestion des flux de transit, des flux traversant le bourg-centre engendrant des désordres ; la solution étant la création d'un itinéraire de délestage, en partie existant, dont le projet de création d'une voie, à l'Est du bourg-centre (utilisation du chemin de Reims à, permettrait de l'achever. A noter que ce projet structurant, est le départ pour une permettre d'apaiser les voies du bourg-centre.
- Par la définition du principe de développement maîtrisé à l'échelle du bourg (du territoire), qui sur le territoire communal se traduit par :
 - Une croissance démographique maîtrisée en accord avec le SCoT (+0.7% annuel),
 - Le respect de l'identité du territoire, notamment de la configuration de l'espace (trame bâtie sans construction en second rideau, maintien des poches de respiration coupant les fronts bâtis ...).
 - Une réflexion sur le parcours résidentiel des habitants du territoire avec pour objectifs à la fois de favoriser l'accueil de jeunes couples et le maintien des jeunes sur le territoire (néo-actifs), tout en favorisant le maintien des plus anciens. Compte-tenu que le parc de logements du territoire est peu diversifié, composé en majorité de logements individuels de type T5 et plus ; l'objectif est de diversifier cette offre, pour un meilleur équilibre du parc, en favorisant notamment la construction de logements intermédiaires (en accord

avec la recommandation n°41 du SCoT), tout en favorisant la mixité intergénérationnelle et sociale.

- Par une réflexion sur le développement touristique du territoire ; un axe de développement largement sous-valorisé au vu du potentiel du territoire (aux portes de la région parisienne, bénéficiant d'une grande richesse naturelle, patrimoniale et paysagère, d'un réseau étendu de chemins, d'une certaine qualité de vie ...). Plusieurs objectifs furent définis :
 - La mise en valeur du patrimoine et des sites d'intérêt,
 - La valorisation du territoire et de son patrimoine,
 - Le développement de l'offre d'hébergement touristique,
 - La structuration du réseau de cheminement sous la forme d'itinéraires de randonnée ; avec pour objectif de relier les entités et pôles attractifs du territoire, de valoriser les paysages, et le patrimoine présent ; cette approche passant notamment par une réflexion sur la trame de chemins présents, la signalétique, leur aménagement, leur utilisation
- Par la nécessité de poser une réflexion sur le cœur de bourg soit sur le centre-bourg du village de Coulombs, un secteur stratégique du territoire :
 - Situé aux intersections d'axes routiers (barreaux de la Grande rue, rue Saint-Georges et rue de la Fossée) ;
 - Concentrant les commerces et services du territoire (épicerie, bar-tabac-brasserie),
 - Inscrit en relation avec les équipements : pôle mairie et salle des fêtes, école, espaces de loisirs.

Les réflexions ont permis de fixer les grands objectifs de développement de cet espace :

- Renforcer l'attractivité de ce secteur,
- Améliorer son fonctionnement,
- Conforter cet espace par l'apport de population, en envisageant notamment l'accueil d'un projet structurant à proximité.

Fut ainsi choisi de regrouper une somme d'objectifs visa à assurer un développement mesuré, durable et cohérent du territoire et notamment sur le bourg-centre (village de Coulombs) et les hameaux présents.

L'axe 2 se répartit en 4 orientations et 10 objectifs, et se structure de la manière suivante :

AXE 2 Assurer un développement mesuré, durable et cohérent du bourg-centre et de ses hameaux

1. Apaisement des voiries et adaptation aux usages

Objectif 1.1 - Proposer un aménagement cohérent des axes de circulation comme marqueur identitaire communal

Objectif 1.2 - Réfléchir sur la place de la voiture et le partage de l'espace public en faveur des modes actifs

Objectif 1.3 : Apaiser les principaux axes de circulation

2. Développement maîtrisé du bourg et mise en place d'une offre équilibrée de logements pour assurer le maintien et le renouvellement de la population

Objectif 2.1 - Proposer un développement maîtrisé et cohérent du territoire

Objectif 2.2 - Rééquilibrer l'offre de logements en réponse aux besoins

3. Développement touristique adapté

Objectif 3.1 - Développer l'offre touristique

Objectif 3.2 - Créer et développer des itinéraires de randonnée

4. Redynamisation du cœur de bourg

Objectif 4.1 - Renforcer son attractivité

Objectif 4.2 - Améliorer son fonctionnement

Objectif 4.3 - Conforter cet espace par l'apport de population

5.2.3. Choix de protéger et de mettre en valeur le patrimoine bâti et les éléments patrimoniaux dans une logique de développement harmonieux et durable

Il ressort des réflexions menées que le territoire possède une identité bâtie propre participant à l'attrait du territoire ; avec la volonté de préserver et de valoriser la structure bâtie ancienne et notamment le bâti vernaculaire présent, tout en veillant à permettre son évolution (favorisant notamment le recours au photovoltaïque et aux matériaux-biosourcés).

Les réflexions et échanges menés ont également mis en lumière la nécessité de porter une attention sur le traitement de l'interface entre espace public et espace privée ; souvent délaissé bien qu'il s'agit d'un espace stratégique. Cet objectif se retrouvera notamment dans le règlement de zonage sur le traitement des clôtures, des façades, des pieds de murs ; dans une idée de préserver leur identité et aspects.

Le territoire de COULOMBS-EN-Valois est également marqué par la présence d'éléments bâtis remarquables, avec pour objectif de les préserver et de les valoriser au mieux.

Fut ainsi choisi de créer un axe 3 au P.A.D.D. dédié au bâti et au patrimoine associé.

L'axe 3 se répartit en 3 orientations et 5 objectifs, et se structure de la manière suivante :

AXE 3	Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et les éléments patrimoniaux dans une logique de développement harmonieux et durable
	1. Préservation et valorisation de la structure bâtie du territoire comme marqueur identitaire du bourg, tout en ouvrant les possibilités de construction durable pour l'avenir
	Objectif 1.1 - Identifier et mettre en valeur le patrimoine architectural du territoire
	Objectif 1.2 - Favoriser l'architecture bioclimatique et l'utilisation de matériaux bio-sourcés
	2. Redéfinition de la manière de traiter la limite des espaces privés de l'espace public
	Objectif 2.1 - Éviter un rapport chaotique entre ces deux domaines
	3. Préservation et mise en valeur du petit patrimoine et du patrimoine remarquable
	Objectif 3.1 - Protéger et mettre en valeur le patrimoine classé
	Objectif 3.2 - Préserver le petit patrimoine

6. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)

6.1. Présentation du processus d'élaboration

6.1.1. Introduction

Conformément aux articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'urbanisme, « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements (...). »

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Pour rappel, les O.A.P. s'imposent au projet dans un rapport de compatibilité et peuvent prendre trois grandes formes :

- Des O.A.P. dites sectorielles, qui ont pour objectif de spatialiser et préparer la mise en œuvre opérationnelle des objectifs du P.A.D.D. à l'échelle de quartiers, de secteurs ou de portions de territoire déterminées. Obligatoires sur les zones à Urbaniser (AU) du P.L.U., ces O.A.P. définissent les conditions d'aménagement en garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères.
- Des O.A.P. dites thématiques, abordant, comme leur nom l'indique, des thématiques sans échelle associée, ni limitation formelle. Ce type d'O.A.P. peut ainsi aborder les thématiques suivantes : l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements, le tourisme...
- Des O.A.P. dites spécifiques, à vocation patrimoniale ou hybride.

Il est également important de rappeler **que les O.A.P. ne doivent être que des orientations** et doivent être exprimées comme telles.

6.1.2. Méthodologie suivie et choix des O.A.P.

Les orientations d'aménagement et de programmation retenues pour COULOMBS-EN-VALOIS s'inscrivent dans le respect des documents supra-communaux, en relation avec la stratégie définie dans le P.A.D.D., et reposent sur une approche quantitative et sensible.

Les orientations d'aménagement et de programmation ont été :

- Définies avec les habitants lors des ateliers de concertation et les élus lors des réunions de travail.
- Étudiées en groupe de travail avec les élus, les services et les personnes publiques associées.
- Proposées et débattues avec la commission urbanisme, puis présentées aux habitants.

Il est ressorti des échanges deux grandes zones identifiées comme stratégiques à l'échelle du territoire :

- Le secteur du cœur de bourg étendu aux trois principales entrées : un secteur articulé autour des principaux axes routiers, intégrant les principales entités attractives, le projet urbain en extension (consolidant la frange Sud-Sud-Est).
- Le secteur de la Coulée verte située dans le bourg-centre, et étendu du lavoir de la Pissotte à la RD23 (route de Crouy) : un secteur articulé autour du ru de la Pissotte et marqué par des continuités naturelles ; un secteur bocager et boisé, de vie collective et de rencontre, présentant un caractère bucolique.

Il ressort également des échanges, ateliers et réunions de grandes réflexions structurant le territoire et formant la troisième O.A.P., une O.A.P. thématique à l'échelle du territoire, qui permet de reprendre les objectifs suivants :

- La reconquête des chemins afin de permettre l'élaboration d'une trame de cheminements et d'itinéraires pédestres.
- La mise en valeur des entrées de bourg et de hameau.
- Le développement des enjeux touristiques.
- La mise en valeur du patrimoine bâti et paysager.
- Le renforcement des corridors écologiques et paysagers.

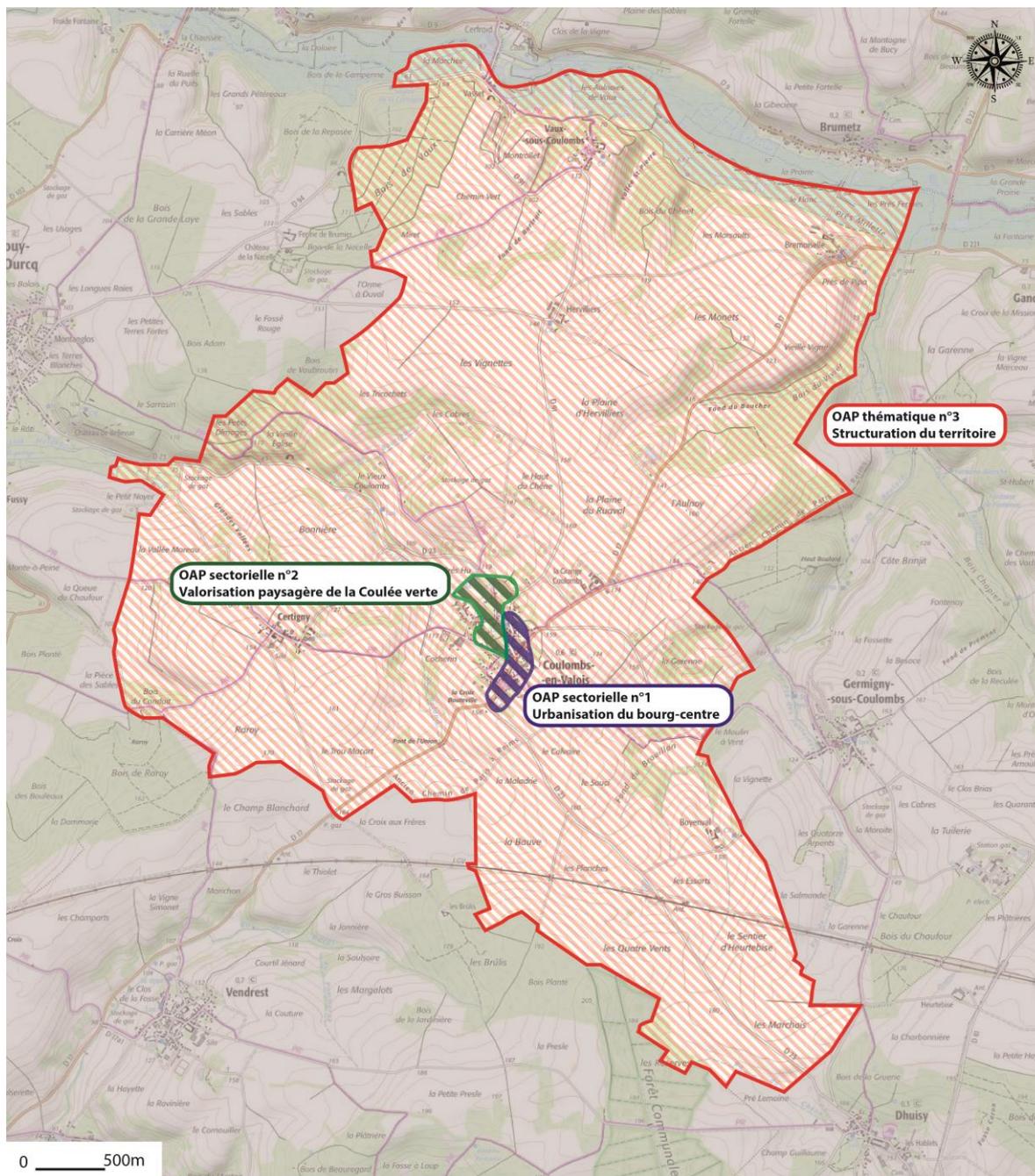
6.2. Orientations d'Aménagement et de Programmation retenues

6.2.1. Présentation

Ainsi, suite au travail d'élaboration, trois orientations d'aménagement et de programmation ont été retenues :

- Une O.A.P. sectorielle dénommée « Urbanisation du bourg-centre », qui permet de préciser le développement de ce secteur stratégique.
- Une O.A.P. sectorielle appelée « Valorisation paysagère de la Coulée verte (ou vallon du ru de la Pissotte) », qui permet de protéger et de mettre en valeur la Coulée verte, un autre secteur stratégique du bourg-centre et du territoire.
- Une O.A.P. thématique appelée « Structuration du territoire ».

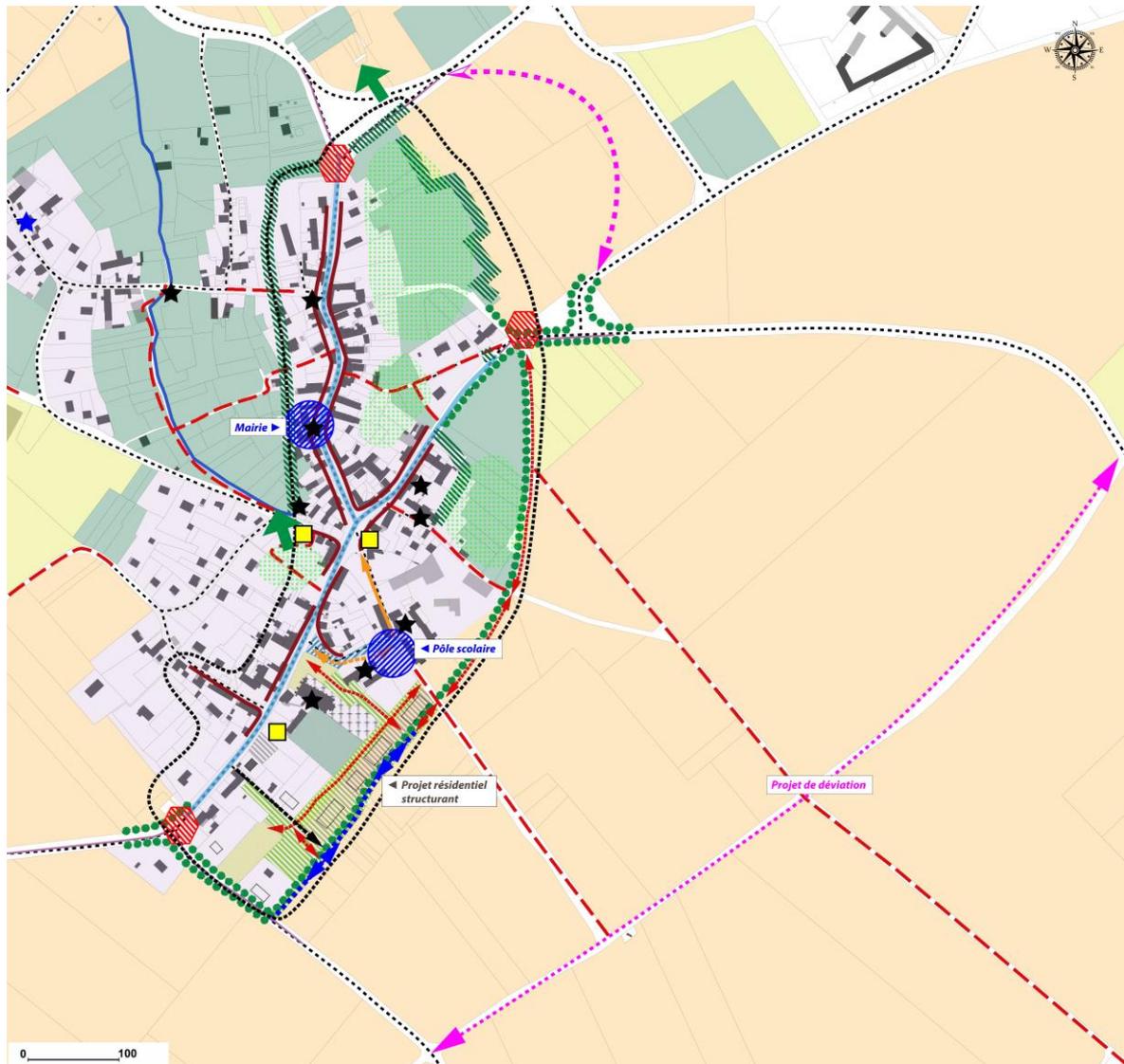
Ces O.A.P. couvrent la zone à Urbaniser (AU) de la commune et les secteurs stratégiques, et permettent de mieux encadrer le développement du territoire.



Carte 6.1 : Carte de localisation des O.A.P.

6.2.2. Justification des O.A.P. retenues

6.2.2.a. O.A.P. Urbanisation du bourg-centre



Carte 6.2 : Illustration schématique de l'O.A.P. n°1 « Urbanisation du bourg-centre »

Légende

- ⬜ Périimètre de l'OAP
- ▭ Périimètre de la zone d'aménagement - consolidation de la trame urbaine (frange Est)
- Situation**
- Orange Zone urbaine
- Rouge Construction en dur
- Jaune Annexe et construction légère
- Vert clair Espace récréatif, de loisirs et paysager à préserver et valoriser
- Vert foncé Zone arborée à mettre en valeur
- Orientations d'aménagement et de programmation**
- Bleu clair Maintien, apaisement et sécurisation des voies
- Magenta Voies de délestage à destination des flux de transit (dont projet de déviation)
- Orange foncé Aménagement de voie existante
- Rouge foncé Consolidation et organisation des circuits piétons
- Rouge foncé avec flèche Création de continuités pour modes actifs
- Rouge foncé avec cercle Valorisation des entrées de bourg
- Bleu foncé avec cercle Accueil de projets structurants : mairie et pôle scolaire
- Rayures Accueil d'un projet d'habitat résidentiel
- Marron foncé Maintien des fronts bâtis
- Vert clair avec points Confortement de l'espace bocager
- Vert foncé avec points Renforcement des franges paysagères
- Vert foncé avec points Préservation des espaces paysagers de transition
- Vert foncé avec points Constitution d'une frange arborée (transition espace urbain/espace agricole)
- Vert foncé avec flèche Mise en cohérence avec les espaces riverains
- Bleu foncé avec points Aménagement spécifique de l'espace public
- Étoile Patrimoine d'intérêt
- Carre jaune Pôle attractif

Justification du périmètre et des orientations/objectifs fixés :

- Intégration des trois principaux axes routiers, des voies à apaiser, en relation avec le projet de voies de délestage identifiées (dont projet de déviation), permettant de préserver le cœur de bourg.
- Intégration des trois principales entrées du bourg-centre.
- Intégration de la zone en extension, avec des orientations d'aménagement à définir pour assurer sa cohérence et son intégration dans le bourg-centre, et des orientations de programmation (typologie d'habitat) pour permettre l'émergence d'un projet intermédiaire, intergénérationnel et durable, une offre complémentaire de logements.
- Intégration des pôles attractifs, à préserver.
- Intégration, mise en valeur et préservation des franges paysagères présentes autour du bourg-centre, permettant d'assurer les transitions entre l'espace urbain et les espaces agricoles ou naturels).
- Intégration de la frange Sud-Est, avec l'idée de profiter du projet d'extension pour préserver les espaces bocagers présents (haies, poche boisée, anciens vergers), mais également pour constituer un espace tampon entre les champs et le futur espace urbain.
- Intégration des sentes et des chemins présents, à préserver et renforcer (notamment sur la frange Est), et à inscrire dans la continuité, à l'échelle du territoire.
- Intégration des projets structurants, dont les projets de déplacement de l'école (en renforcement du pôle équipements) et de la mairie (utilisation du bâti de l'ancienne école et remplacement en cœur de bourg).
- Intégration, préservation et mise en valeur du bâti ancien du bourg-centre.
- Intégration des fronts et alignement, dans l'idée de les maintenir et les conforter.
- Intégration des espaces bocagers présents à l'échelle du bourg-centre, des éléments représentant l'identité du territoire, à préserver.
- Intégration d'une partie du petit patrimoine et du patrimoine remarquable du bourg-centre, avec l'idée de les préserver.

Axes du P.A.D.D. concernés :

AXE 1 Préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager

Orientation 4. Valorisation des éléments du paysage

Objectif 4.1 - Conforter les ambiances paysagères identitaires

Objectif 4.2 - Protéger les éléments paysagers vulnérables

Objectif 4.3 - Aménager les entrées de bourg et les franges de hameau

Objectif 4.4 - Assurer l'intégration pérenne des équipements

Orientation 5. Limitation des nuisances et préservation du cadre de vie

Objectif 5.1 - Limiter les nuisances

Objectif 5.2 - Préserver le cadre de vie

AXE 2 Assurer un développement mesuré, durable et cohérent du bourg-centre et de ses hameaux

Orientation 1. Apaisement des voiries et adaptation aux usages

Objectif 1.1 - Proposer un aménagement cohérent des axes de circulation comme marqueur identitaire communal

Objectif 1.2 - Réfléchir sur la place de la voiture et le partage de l'espace public en faveur des modes actifs

Objectif 1.3 : Apaiser les principaux axes de circulation

Orientation 2. Développement maîtrisé du bourg et mise en place d'une offre équilibrée de logements pour assurer le maintien et le renouvellement de la population

Objectif 2.1 - Proposer un développement maîtrisé et cohérent du territoire

Objectif 2.2 - Rééquilibrer l'offre de logements en réponse aux besoins

Orientation 3. Développement touristique adapté

Objectif 3.1 - Développer l'offre touristique

Objectif 3.2 - Créer et développer des itinéraires de randonnée

Orientation 4. Redynamisation du cœur de bourg

- Objectif 4.1 - Renforcer son attractivité
- Objectif 4.2 - Améliorer son fonctionnement
- Objectif 4.3 - Conforter cet espace par l'apport de population

AXE 3 Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et les éléments patrimoniaux dans une logique de développement harmonieux et durable

Orientation 1. Préservation et valorisation de la structure bâtie du territoire comme marqueur identitaire du bourg, tout en ouvrant les possibilités de construction durable pour l'avenir

- Objectif 1.1 - Identifier et mettre en valeur le patrimoine architectural du territoire
- Objectif 1.2 - Favoriser l'architecture bioclimatique et l'utilisation de matériaux bio-sourcés

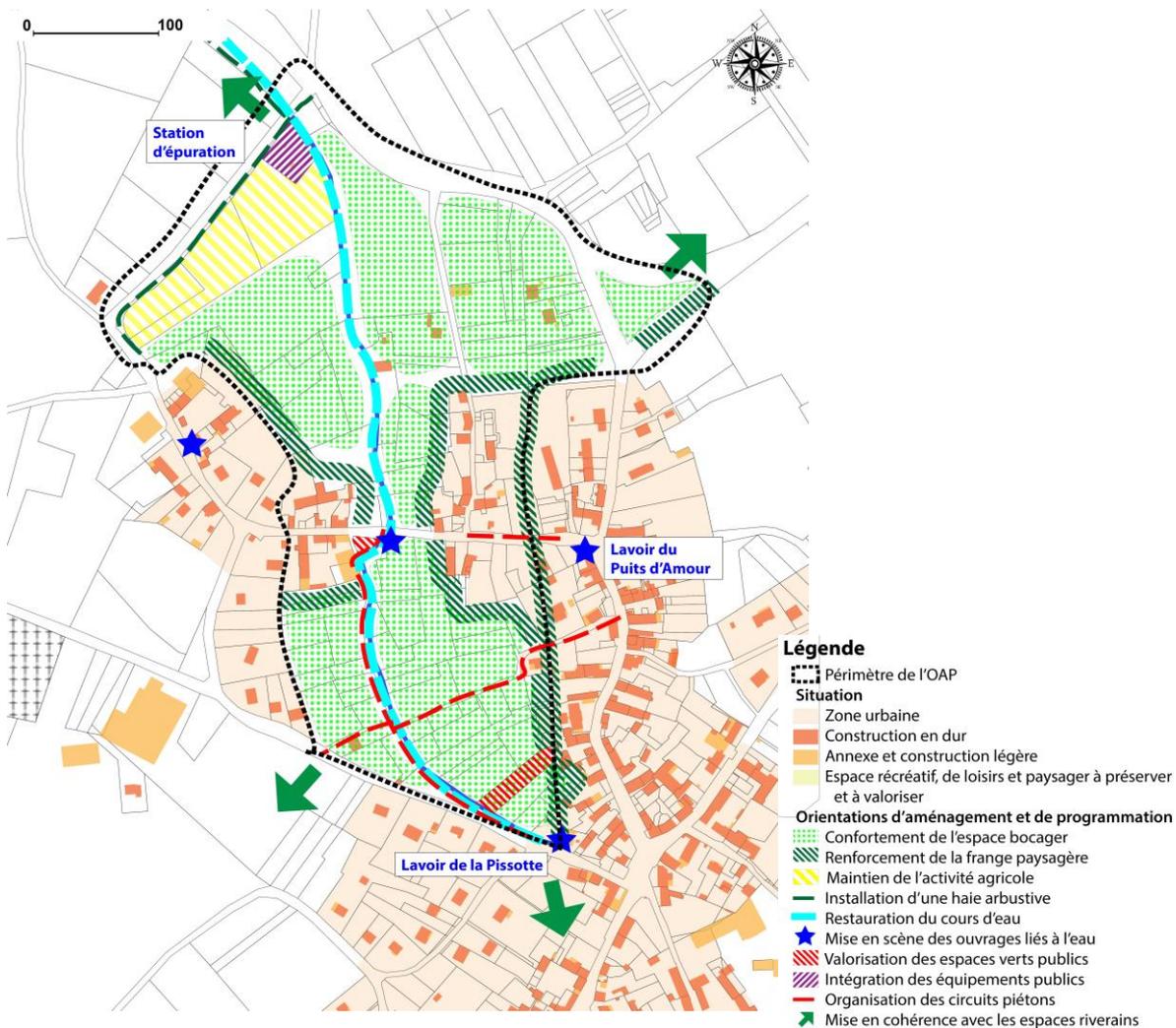
Orientation 2. Redéfinition de la manière de traiter la limite des espaces privés de l'espace public

- Objectif 2.1 - Éviter un rapport chaotique entre ces deux domaines

Orientation 3. Préservation et mise en valeur du petit patrimoine et du patrimoine remarquable

- Objectif 3.1 - Protéger et mettre en valeur le patrimoine classé
- Objectif 3.2 - Préserver le petit patrimoine

6.5.2.b. O.A.P. Valorisation paysagère de la Coulée verte (ou vallon du ru de la Pissotte)



Carte 6.3 : Illustration schématique de l'O.A.P. n°2 « Valorisation paysagère de la Coulée verte (ou vallon du ru de la Pissotte) »

Justification du périmètre et des orientations/objectifs fixés :

- Périmètre de la Coulée verte, le poumon vert du bourg-centre, un secteur identifié par la population et les élus comme étant d'intérêt, aussi bien concernant le cadre de vie que d'un point de vue écologique et identitaire, car c'est un espace bocager du territoire.
- Intégration des franges paysagères de l'entité, des éléments formant l'identité du territoire tout en assurant la transition avec les espaces urbanisés ; ce sont des espaces à préserver.
- Intégration sur le territoire avec des continuités existantes.
- Intégration du ru de la Pissotte, un cours d'eau traversant le bourg-centre, avec une zone humide potentielle à identifier, support d'un corridor écologique à préserver.

Axes du P.A.D.D. concernés :

AXE 1 Préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager

Orientation 1. Préservation et valorisation du patrimoine naturel

Objectif 1.3 - Valoriser la biodiversité présente

Objectif 1.4 - Conforter les corridors écologiques

Orientation 2. Protection et restauration des milieux aquatiques

Objectif 2.1 - Préserver les cours d'eau, leurs berges et leur prolongement

Objectif 2.2 - Préserver les zones humides

Orientation 4. Valorisation des éléments du paysage

Objectif 4.1 - Conforter les ambiances paysagères identitaires

Objectif 4.2 - Protéger les éléments paysagers vulnérables

Orientation 5. Limitation des nuisances et préservation du cadre de vie

Objectif 5.1 - Limiter les nuisances

Objectif 5.2 - Préserver le cadre de vie

AXE 3 Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et les éléments patrimoniaux dans une logique de développement harmonieux et durable

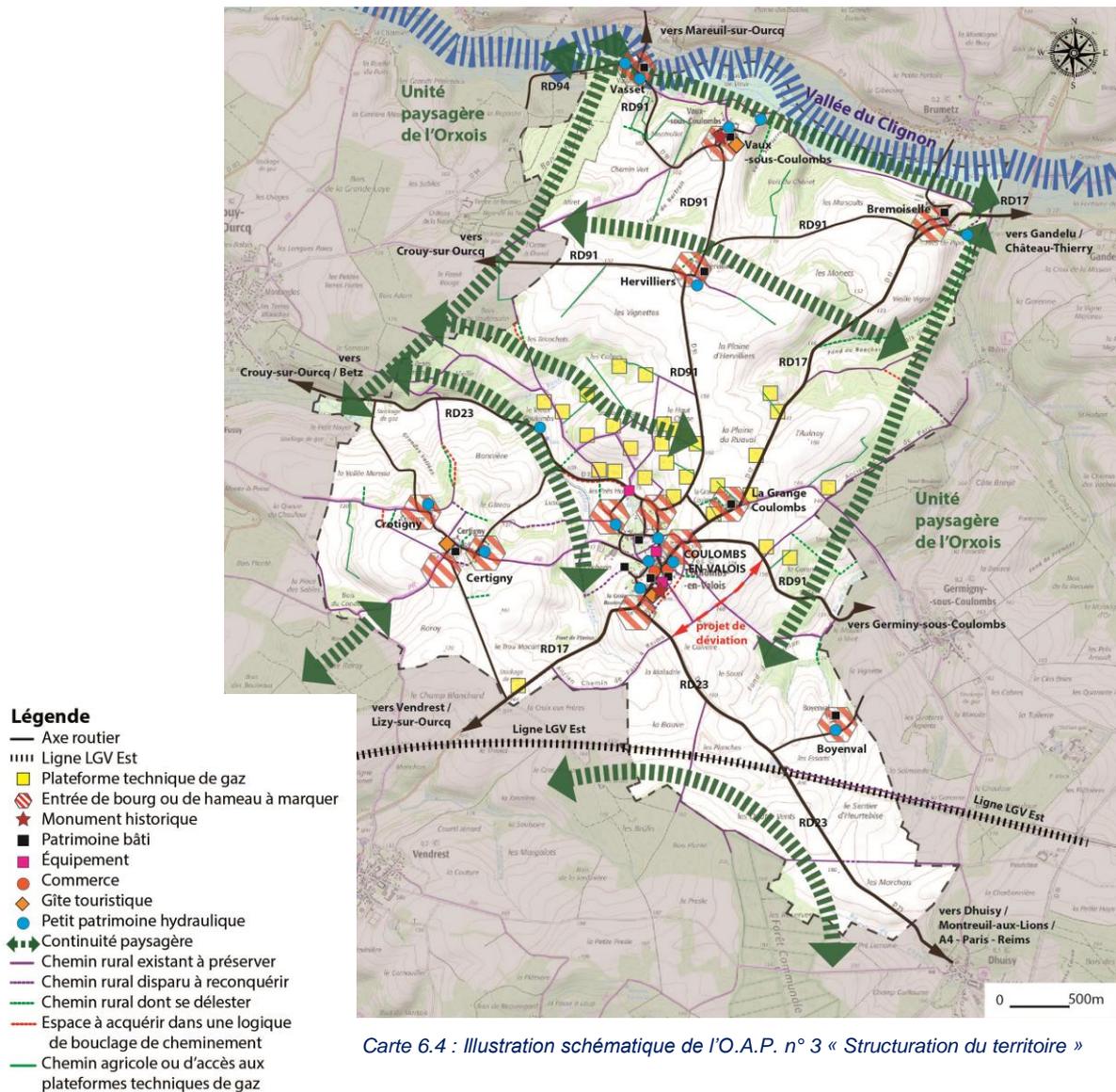
Orientation 2. Redéfinition de la manière de traiter la limite des espaces privés de l'espace public

Objectif 2.1 - Éviter un rapport chaotique entre ces deux domaines

Orientation 3. Préservation et mise en valeur du petit patrimoine et du patrimoine remarquable

Objectif 3.2 - Préserver le petit patrimoine

■ **6.2.2.c. O.A.P. Valorisation paysagère de la Coulée verte (ou vallon du ru de la Pissotte)**



Justification du périmètre et des orientations/objectifs fixés :

- Reprise des orientations définies à l'échelle du territoire.
- Définition d'une trame et d'itinéraires de cheminements à l'échelle de territoire prenant appui sur le circuit du Clignon et les chemins classés au PDIPR, une composante du projet de développement touristique.
- Mise en valeur des entrées de bourg, des hameaux et des écarts, dans une logique de renforcer l'identité du territoire.
- Identification et préservation des continuités paysagères et écologiques présentes à l'échelle du territoire.
- Identification et préservation du patrimoine remarquable présent à l'échelle du territoire.
- Identification et protection des cours d'eau.
- Identification des plateformes techniques de gaz, des entités formant une composante de l'identité du territoire.
- Intégration du projet de voie de délestage permettant de préserver le cœur de bourg du village de Coulombs

Axes du P.A.D.D. concernés :

AXE 1 Préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager

Orientation 1. Préservation et valorisation du patrimoine naturel

Objectif 1.3 - Valoriser la biodiversité présente

Objectif 1.4 - Conforter les corridors écologiques

Orientation 2. Protection et restauration des milieux aquatiques

Objectif 2.1 - Préserver les cours d'eau, leurs berges et leur prolongement

Objectif 2.2 - Préserver les zones humides

Orientation 3. Préservation des ressources naturelles

Objectif 3.1 - Préserver le stockage souterrain du gaz

Orientation 4. Valorisation des éléments du paysage

Objectif 4.1 - Conforter les ambiances paysagères identitaires

Objectif 4.2 - Protéger les éléments paysagers vulnérables

Objectif 4.3 - Aménager les entrées de bourg et les franges de hameau

Orientation 5. Limitation des nuisances et préservation du cadre de vie

Objectif 5.1 - Limiter les nuisances

Objectif 5.2 - Préserver le cadre de vie

AXE 2 Assurer un développement mesuré, durable et cohérent du bourg-centre et de ses hameaux

Orientation 3. Développement touristique adapté

Objectif 3.1 - Développer l'offre touristique

Objectif 3.2 - Créer et développer des itinéraires de randonnée

AXE 3 Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et les éléments patrimoniaux dans une logique de développement harmonieux et durable

Orientation 3. Préservation et mise en valeur du petit patrimoine et du patrimoine remarquable

Objectif 3.1 - Protéger et mettre en valeur le patrimoine classé

Objectif 3.2 - Préserver le petit patrimoine

7. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE ZONAGE RÉGLEMENTAIRE ET LE RÉGLEMENT ASSOCIÉ

7.1. Rappel

Pour rappel, le plan de zonage et son règlement associé permet d'associer chaque parcelle du territoire à une zone réglementée par un règlement.

Pour rappel, les orientations développées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables doivent trouver leur traduction dans les documents graphiques et mesures réglementaires du Plan Local d'Urbanisme.

Le territoire couvert par le P.L.U. est ainsi divisé en zones, qu'il convient de déterminer, et de justifier ; le règlement de zonage traduisant la philosophie retenue.

Il convient également de rappeler que ces documents (zonage et règlement associé) doivent être élaborés en tenant compte des réalités urbaines, paysagères, écologiques et techniques du territoire, ainsi que des objectifs de préservation des espaces naturels et agricoles (omniprésents sur le territoire communal) ; en distinguant :

- Les zones urbanisées, desservies par les réseaux ; des zones inscrites en zones urbaines U, dénommées et indicées selon leurs particularités.
- Les zones à urbaniser, destinées à permettre le développement de l'urbanisation ; des zones se devant d'être situées en continuité immédiate de la zone bâtie ; des zones inscrites en zones AU, en veillant à la présence de réseaux à proximité immédiate, présentant une capacité suffisante. Elles sont destinées à être urbanisées soit au fur et à mesure du raccordement aux réseaux, soit dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble.
- Les espaces naturels et agricoles, respectivement en zones « N » et « A », dénommées et indicées selon leurs particularités.

Par ailleurs, les outils réglementaires mis à disposition par le code de l'urbanisme ont été mis à profit pour :

- Prévoir la réalisation d'équipements et d'ouvrages nécessaires au développement, à la préservation et à la protection du territoire communal (articles L.151-41 1° à 3° du code de l'urbanisme) ;
- Identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter des espaces et secteurs bâtis ou non, des sites d'intérêt (article L151-19 du code de l'urbanisme) ;
- Protéger le patrimoine végétal et la trame verte et bleue de la commune (article L151-23 du code de l'urbanisme) ;
- Dans les zones agricoles, permettre le changement de destination de bâtiments (article L151-11 du code de l'urbanisme) ;
- Identifier et classer les espaces boisés classés (article L113-1 du code de l'urbanisme)

Enfin, les risques connus ont été intégrés à l'élaboration du P.L.U., notamment les risques liés à la présence des plateformes techniques de gaz, ainsi que les autres risques annexés au dossier de P.L.U.

7.2. Grands principes définis selon les composantes du territoire

Le ban communal de COULOMBS-EN-VALOIS est composé de grands ensembles :

- Des espaces naturels principalement en fond de vallée et comportant les espaces boisés,
- Des espaces agricoles,
- Des espaces urbains

La question du maintien de l'identité du territoire, dont sa préservation fut définie comme prioritaire ; ayant fait l'objet d'une analyse avancée et l'identification des entités et espaces formant l'identité du territoire, si précieux aux yeux des élus et des habitants :

- Le bâti ancien vestige des constructions d'avant-guerre en pierre, avec à contrario le bâti dit récent (bâti pavillonnaire),
- Les corps de ferme anciens,
- Les espaces dits bocagers vestiges d'anciens vergers, vergers actuels, jardins, pâtures, des espaces « de perméabilité » (de respiration pour reprendre l'expression du SCoT),
- Les plateformes techniques de gaz accompagnées de haies,
- Les haies présentes sur le territoire,
- Les chemins.

A noter également :

- La présence d'une partie du site NATURA 2000 dit « Bois des Réserves, des Usages et de Montgé »,
- La présence de ZNIEFF et d'espaces naturels à vocation « publique »,
- La présence de zones humides
- La présence de quelques entreprises et activités économiques avec des besoins de constructibilité propre

Activité prédominante sur le territoire, une réflexion fut également portée sur l'activité agricole :

- Intégrant la possibilité de mutabilité des corps de ferme anciens, des constructions « en dur », plus forcément adaptées aux activités actuelles, dont il convient d'envisager leur évolution, possibilité de division, de diversification des usages et fonctions, tout en veillant à intégrer et limiter les impacts, tout en préservant leur cadre (gestion du stationnement sur l'espace privé, réflexion sur le maintien des cours intérieures ...); en prenant appui sur les reconversions déjà réalisées,
- Prenant en considération la possibilité de diversification des exploitations agricoles, un aspect naturel de toutes activités économiques, mais dont les exemples récents montrent qu'il convient d'encadrer ces projets pour assurer l'intégration des constructions, la préservation de la cadre de vie des habitants, le maintien des paysages et l'identité territoire.

7.3. La réalisation d'un plan de zonage lisible et justifié

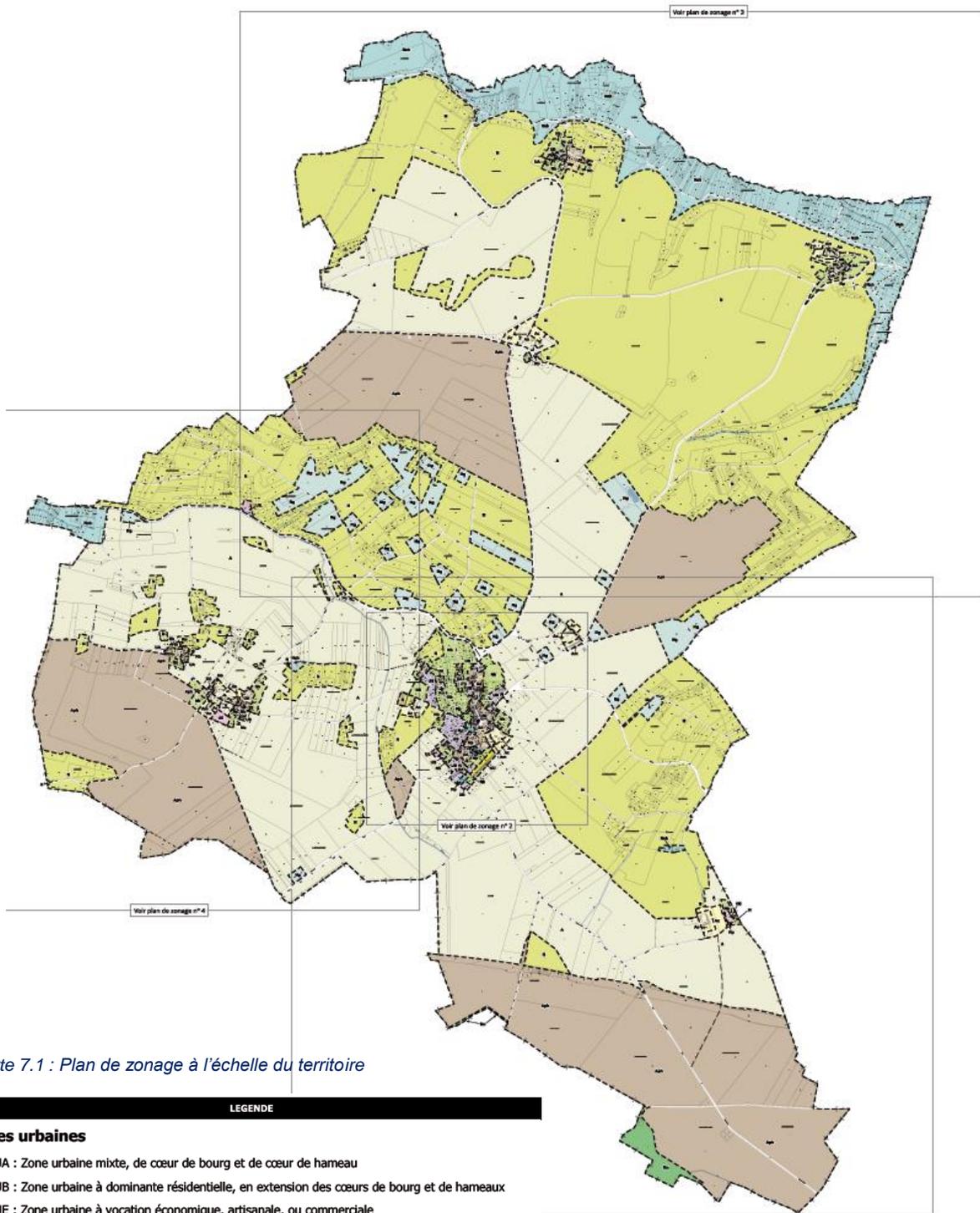
Pour la définition du plan de zonage, les élus se sont fixés un certain nombre d'objectifs, à savoir, rendre cet outil :

- Cohérent et adapté au territoire,
- Justifiable par rapport aux composantes, entités et espaces présents,
- Réfléchi, répondant aux attentes de la population (participants aux ateliers),
- Facilement lisible et compréhensible.

Ces objectifs prennent notamment appuis sur la lecture des précédents plans de zonage (zonage du P.O.S. et du P.L.U. annulé), présentant des incohérences, ayant engendré une difficulté de compréhension et de justification.

► il fut donc élaboré un plan de zonage :

- **À l'échelle de la parcelle et donc en accord avec leur occupation au moment de la réalisation du diagnostic,**
- **Prenant « simplement » appui sur les composantes du territoire (notamment concernant les caractéristiques bâti ...),**
- **Issu des réflexions menées.**



Carte 7.1 : Plan de zonage à l'échelle du territoire

LEGENDE

Zones urbaines

- UA : Zone urbaine mixte, de cœur de bourg et de cœur de hameau
- UB : Zone urbaine à dominante résidentielle, en extension des cœurs de bourg et de hameaux
- UE : Zone urbaine à vocation économique, artisanale, ou commerciale

Zones à urbaniser

- AU : Zone à urbaniser à développement résidentiel

Zones agricoles

- A : Zone agricole non équipée préservée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique du sol support, réservée à la valorisation agricole où les constructions et équipements y sont strictement limités
- Aa : Zone agricole aménagée ou équipée, comprenant des constructions, bâtiments et infrastructures liés à l'activité agricole, des entités devant être conservés à vocation agricole ; une zone pouvant être renforcée
- Ac : Zone agricole pouvant accueillir de nouvelles constructions ou des infrastructures liées au développement de l'activité agricole (sauf habitation)
- Am : Zone agricole aménagée ou équipée, pouvant muter dont les bâtiments en dur liés à des activités agricoles peuvent être amenés à évoluer pour accueillir de nouveaux usages type habitat ou autre activité économique ou touristique
- Aph : Secteur agricole propice à l'implantation de centrales photovoltaïques pour répondre aux objectifs de production d'énergie renouvelable

Zones naturelles

- N : Zone naturelle préservée en raison des caractéristiques naturelles, forestières, écologiques, paysagères, hydrologiques... et où les constructions et équipements y sont strictement limités
- Nb : Zone naturelle bocagère présentant des caractéristiques naturelles, écologiques, paysagères... correspondant aux entités ayant gardé les caractéristiques d'une structure bocagère, même en lambeaux, avec la présence de prairies, de vergers, de haies, de bandes boisées ; devant être préservée voire confortée
- Ng : Zone naturelle dite gazière, correspondant aux emprises des plateformes techniques liées à l'exploitation du stockage souterrain de gaz, présentant des caractéristiques propres, avec des liserés arborés à préserver
- Nn : Secteur naturel préservé en raison des caractéristiques naturelles, écologiques... correspondant plus spécifiquement à l'emprise du site Natura 2000
- Np : Secteur naturel à vocation public, correspondant à des espaces verts publics à caractère de loisirs et récréatifs qui participent au cadre de vie du territoire, ou supportant des équipements publics
- Nzh : Zone naturelle humide identifiée comme zones humides avérées, à préserver en raison des caractéristiques naturelles, forestières, écologiques, paysagères, hydrologiques

Ainsi, le zonage s'appuie sur la différenciation des espaces, leurs usages, occupations, vocations, caractéristiques et perceptions.

Le travail à la parcelle réalisé, a permis sur la base d'analyses approfondies, de décomposer le territoire de COULOMBS-EN-VALOIS entre :

- Des zones dites urbaines (UA, UB, UE),
- Des zones dites naturelles (N, Nb, Ng, Nn, Nz),
- Des zones dites agricoles (A, Aa, Ac, Am, Aph)
- Une zone dite à urbaniser (AU)

7.3.1. Pour les zones dites urbanisées, les zones urbaines (zone U)

Sont classés en zone U les secteurs déjà urbanisés de la commune et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

<p>Pour les secteurs bâtis anciens, présents dans le bourg-centre (village de Coulombs) et les hameaux ; des secteurs urbanisés marqués par la présence de bâti ancien de type vernaculaire, notamment « en pierre des champs ».</p> <p>Fut également intégrées les « dents creuses » identifiées comme telles au sein de ce secteur.</p> <p>Il s'agit de zones homogènes reprenant la zone UAa et en partie les zones NB de l'ancien P.O.S ; des zones se basant sur la présence de bâtis vernaculaires.</p> <p>► surface de 13.11 ha</p>	<p>Traduction en zone UA</p>
<p>Pour les secteurs urbanisés plus récemment, sur le bourg-centre (village de Coulombs) et les hameaux ; sous la forme de pavillons.</p> <p>Fut également intégré les « dents creuses » identifiées comme telles au sein de ce secteur.</p> <p>Il s'agit de secteurs bâtis homogènes inscrits en continuité de zones UA ; des zones reprenant en grande partie les zones Uab de l'ancien P.O.S. sur le bourg-centre.</p> <p>► surface de 8.41 ha</p>	<p>Traduction en zone UB</p>
<p>Pour les quelques parcelles supports d'activités économiques ou ayant accueilli des activités, ou pouvant en accueillir (bâtiments adaptés), et pour permettre leur développement tout en assurant leur intégration.</p> <p>Une approche sensible et prospective a permis d'identifier leur présence, le potentiel présent et les implantations en cours et futures.</p> <p>► surface de 1.611 ha</p>	<p>Traduction en zone UE</p>

7.3.2. Pour les zones dites à urbaniser (zone AU)

Est classée en zone AU, une zone non urbanisée actuellement, située à la limite de l'enveloppe urbaine du bourg-centre (village de Coulombs) au niveau de sa frange Est. Une zone pourvue de réseaux à proximité (en capacité d'accueillir un projet urbain), inscrit en relation directe avec le centre-bourg (l'un des objectifs du P.L.U), permettant ainsi de renforcer ce secteur stratégique (cœur du territoire concentrant les commerces et services, en continuité d'équipements). Cette zone est destinée à accueillir un projet structurant à dominante résidentielle, permettant une diversification du parc de logements en faveur d'un projet d'habitat intermédiaire (recommandation du SCoT) ; cette zone sera constructible dès approbation du P.L.U.

<p>Pour l'unique zone en extension urbaine, destinée à accueillir un projet résidentiel structurant.</p> <p>La création d'une zone à urbaniser vise à permettre l'accueil d'un projet structurant répondant aux enjeux démographiques et de diversification de l'offre de logements. Dun point de vue urbain, sa localisation permet de conforter l'enveloppe urbaine, tout en s'inscrivant en continuité du cœur de bourg et du pôle équipements ; il correspond en grande partie en zone NCa dans l'ancien P.O.S.</p> <p>A noter que le dans ce cas, le P.L.U identifie un périmètre POUVANT accueillir un projet structurant en extension, ne l'obligeant nullement.</p> <p>► surface de 0.88 ha</p>	<p>Traduction en zone AU</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------

7.3.3. Pour les zones dites agricoles (zones A)

Les zones agricoles sont des zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, adaptées aux usages et à l'évolution de l'activité agricole.

<p>Pour les espaces à vocation agricole, non équipées, présentant un potentiel agronomique, réserver à l'unique valorisation de l'activité agricole, à préserver de toute construction.</p> <p>► surface de 739.41 ha</p>	<p>Traduction en zone A</p>
<p>Pour les espaces à vocation agricole, déjà aménagés ou/et équipés au travers d'installation légère (type hangar) ou uniquement avec des installations à vocation agricole (type silo ...) hors bâti « en dur » de type corps de ferme anciens</p> <p>Sur le territoire, il s'agit de zones inscrites en extension des corps de ferme anciens, des espaces pouvant se densifier et accueillir de nouvelles installations uniquement liées à l'activité agricole (hors habitations)</p> <p>► surface de 7.6 ha</p>	<p>Traduction en zone Aa («Aa » comme zone Agricole « aménagée »)</p>
<p>Pour les corps de ferme anciens, composés de bâtiment « en dur » dans le même style que le bâti vernaculaire présent sur le territoire ; des ensembles n'étant plus forcément adaptés à l'activité agricole, devant être préservés, valorisés et utilisés, qui doivent ainsi pouvoir muter et accueillir de nouveaux usages de type habitat, activité économique ou touristique.</p> <p>► surface de 2.00 ha</p>	<p>Traduction en zone Am («Am » comme zone Agricole « mutable »)</p>
<p>Pour permettre la diversification, le maintien, l'évolution et le développement des exploitations agricoles ; il s'agit d'identifier des zones permettant de nouvelles constructions (hors habitation) ; en évitant « tout mitage » du territoire, en favorisant l'intégration au mieux des nouvelles constructions.</p> <p>Ces périmètres définis pour chaque exploitation, correspondent en surface à la moitié des surfaces utilisées pour les sièges d'exploitation.</p> <p>Cette logique permet ainsi d'assurer pour chaque exploitation suffisamment de surface pour assurer leur développement ; sans impacter le territoire.</p> <p>► surface de 5.63 ha</p>	<p>Traduction en zone Ac («Ac » comme zone Agricole « constructible »)</p>

<p>La Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, permettant l'identification « de zones propices à l'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables ».</p> <p>La réflexion fut menée sur le territoire en identifiant des zones propices à l'accueil de projet agrivoltaïque, permettant d'allier préservation de l'activité de production agricole avec production d'énergie renouvelable. Les secteurs furent également identifiés pour favoriser leur implantation et leur intégration.</p> <p>► surface de 470.10 ha</p>	<p>Traduction en zone Aph («Aph » comme zone Agricole propice au « photovoltaïsme »)</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------

7.3.4. Pour les zones dites naturelles (zones N)

Les zones naturelles sont des secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité de sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, ainsi que par leur caractère d'espaces naturels.

<p>Pour les zones humides, l'enveloppe d'alerte de classe A fut interprétée, et définie par rapport à la cote altimétrique (sous le côté 75 m dans la vallée du Clignon et sous la côte 70 m dans les autres fonds de vallée).</p> <p>► surface de 123.34 ha</p>	<p>Traduction en zone Nzh («Nzh » comme zone Naturelle identifiée comme « humide »)</p>
<p>Pour les parcelles et zones identifiées comme « bocagères », présentant des caractéristiques propres, marquées par la présence de prairies, de vergers (ou d'anciens vergers), de haies, de bandes boisées ; d'espaces apportant une certaine perméabilité au sein des enveloppes urbaines ; des espaces symboles de l'identité rurale du territoire.</p> <p>► surface de 28.34 ha</p>	<p>Traduction en zone Nb («Nb » comme zone Naturelle « bocagère »)</p>
<p>Pour les parcelles accueillant les plateformes techniques de gaz, des plateformes réparties sur le territoire, accompagnées de haies et donc insérées ; faisant donc partie des éléments identitaires du territoire communal.</p> <p>► surface de 50.70 ha</p>	<p>Traduction en zone Ng («Ng » comme zone Naturelle « gazière »)</p>
<p>Pour le secteur naturel correspondant à l'emprise du site NATURA 2000 dit « Bois des Réserves, des Usages et de Montgé ».</p> <p>► surface de 7.13 ha</p>	<p>Traduction en zone Nn («Nn » comme zone Naturelle « NATURA 2000 »)</p>
<p>Pour les espaces naturels à vocation « publique » à caractère de loisirs et récréatifs qui participent au cadre de vie du territoire, ou supportant des équipements publics de type bâche incendie, aire de loisirs, espace potager ...</p> <p>► surface de 1.08 ha</p>	<p>Traduction en zone Np («Np » comme zone Naturelle « publique »)</p>
<p>Pour les autres zones naturelles présentant des caractéristiques naturelles, forestières, écologiques, paysagères, hydrologiques..., des zones à préserver où les constructions et équipements doivent y sont strictement limités.</p> <p>► surface de 793.86 ha</p>	<p>Traduction en zone N</p>

7.3.5. Évolution des surfaces P.O.S / P.L.U.

A / Évolution des surfaces urbaines

Document de référence P.O.S (1994)		P.L.U. (2023)		Écart
Zones urbaines	14.58 ha	Zones urbaines	23.14 ha	+ 8.56 ha
UAa	8.72 ha	UA	13.11 ha	
UAb	5.86 ha	UB	8.41 ha	
		UE	1.61 ha	

- Il ressort une augmentation de plus de 8 ha des zones urbaines ; cet écart s'explique :
- Par une analyse fine des espaces bâtis.
 - Par l'intégration en zone UA du bâti ancien présent dans les hameaux (catégorisé en zone NBa dans le P.O.S. dont les caractéristiques correspondent au bâti ancien du bourg-centre),
 - Par l'intégration des constructions réalisées depuis 1994 (issues des zones NA et NAX) en zone UB ; principalement dans le bourg-ancien.
- Une réflexion fine a également permis d'identifier des zones UE à vocation économique soit compte tenu des activités présentes, d'activités envisagées, ou de constructions permettant d'accueillir de l'activité (entrepôt).

B / Évolution des surfaces à urbaniser

Document de référence P.O.S (1994)		P.L.U. 2023		Écart
Zones à urbaniser	2.45 ha	Zones à urbaniser	0.88 ha	-1.57 ha ha
NA	1.13 ha	AU	0.88 ha	
NAX	1.32 ha			

- Il ressort une diminution de plus de 1.5 ha des zones à urbanisées ; cet écart s'explique :
- Par le transfert d'une partie des zones NA et NAX en zones urbaines (zone UB),
 - Par la création d'une zone AU dédiée à l'accueil d'un projet structurant à dominante résidentielle ; permettant de répondre au souhait de diversifier l'offre de logements, de maintien des plus anciens et des jeunes présents sur le territoire, et d'accueil de néo-actifs.

C / Évolution des surfaces agricoles

Document de référence P.O.S (1994)		P.L.U. 2023		Écart
Zones agricoles	1882.53 ha	Zones agricoles	1224.82 ha	-657.71 ha
NCa	1292.12 ha	A	739.41 ha	
NCb	590.41 ha	Aa	7.68 ha	
		Ac	5.63 ha	
		Am	1.99 ha	
		Aph	470.10 ha	

- Il ressort une diminution de plus de 657 ha de zones agricoles, expliquée par une augmentation des zones N, sans impact sur l'utilisation agricoles de ces espaces.

La différenciation des zones agricoles est justifiée :

- Par la prise en considération de l'évolution des exploitations,
- Par la possibilité de mutabilité des corps de ferme anciens (bâti en dur de type vernaculaire),
- Par la nécessité de prévoir des espaces permettant une diversification des exploitations.

D / Évolution des surfaces naturelles

Document de référence P.O.S (1994)		P.L.U. 2023		Écart
Zones naturelles	350.40 ha	Zones naturelles	1004.45 ha	+654.05 ha
NBa	5.40 ha	N	793.86 ha	
NBb	3.19 ha	Nb	28.35 ha	
NDa	333.08 ha	Ng	50.70 ha	
NDb	8.73 ha	Nn	7.13 ha	
		Np	1.08 ha	
		Nzh	123.34 ha	

- Il ressort une augmentation de plus de 654 ha de zone naturelle, à mettre en relation avec la diminution de plus de 657 ha de zones agricoles ; ainsi seul environ 3 ha de surface agricole et naturelle furent perdu depuis 1994.

La différenciation des zones naturelles est justifiée :

- Par la présence de zones humides avérées,
- Par la présence de zones naturelles bocagères au travers de prairies, de vergers, de haies, de bandes boisées ; des entités formant l'identité du territoire, à préserver et à conforter,
- Par la présence d'une partie de la zone NATURA 2000 dit « Bois des Réserves, des Usages et de Montgé »,
- Par la présence de plateformes gazières faisant l'objet d'une intégration paysagère,
- Par la présence d'équipements publics (réserves incendies, espaces de loisirs et de détente ...)

► A noter qu'il existe un écart de 3.34 ha de surface totale entre le P.O.S. et le P.L.U. imputable au passage au format numérique.

7.3.6. Emplacements réservés

Fut repéré un ensemble d'emplacements réservés identifiés au vu des besoins de la commune, soit pour favoriser la création d'équipements publics (construction d'une école, mise en place de réserve incendie), soit pour répondre à des problèmes structurants (assurer l'accès à des habitations, prévoir des aménagements pour traiter les coulées de boues ...).

7.4. Élaboration d'un règlement de zonage adapté

7.4.1. Structure du plan de zonage

Le règlement de zonage, associé au plan de zonage présente pour chaque zone définie, la structure suivante :

- Article 1 : Destinations et sous-destinations interdites
- Article 2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités autorisées sous condition
- Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale
- Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions
- Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions
- Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Article 7 : Stationnement
- Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées
- Article 9 : Desserte par les réseaux publics
- Article 10 : Infrastructures et réseaux de télécommunication numériques

Comme la définition du plan de zonage, les élus se sont fixés un certain nombre d'objectifs, à savoir, rendre cet outil :

- Le plus adapté possible au terrain,
- Facilement lisible et compréhensible.

La définition du règlement fut co-rédigé avec la commission urbanisme et analysée en détails au travers d'exemple de mise en œuvre.

7.4.2. Description et particularités des zones UA

Les zones UA correspondent aux secteurs bâtis anciens ; des zones présentant une mixité de fonction (, où la majorité du bâti fut construit avant les années 60 ; du bâti dit vernaculaire, avec un style particulier, une composante de l'identité du territoire.

Le règlement fut écrit pour à la fois préserver l'identité de cette zone, tout en permettant son évolution et sa participation au dynamisme du territoire (en respect avec les objectifs fixés). Zone mixte (marqué par la présence d'habitat, de commerces, de services, de activités tertiaires, d'équipements ...) ; la volonté est de préserver cette mixité fonctionnelle.

ARTICLE	PRINCIPALES DISPOSITIONS	JUSTIFICATION
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS		
1 Destinations et sous-destinations interdites	Obligation de respecter les destinations autorisées dans la zone même en cas de reconstruction Limitation des extensions à 30% supplémentaire de surface de plancher. Interdiction des constructions en second rideau (second rang).	Préserver et mettre en valeur la zone, tout comme la trame bâtie en évitant toute extension trop conséquente et les constructions en second rideau, non présentes dans la zone (principe d'implantation en relation directe avec la voirie principale) Compte tenu de la densité de

	<p>Interdiction d'activités engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain.</p> <p>Interdiction des dépôts à ciel ouvert, des carrières, d'installation d'I.C.P.E., les garages collectifs.</p> <p>Autorisation des habitations légères de loisirs (H.L.L.) avec une vocation d'habitation principale ou de résidence secondaire</p>	<p>construction, interdiction de créer des activités générant des nuisances.</p> <p>Autoriser l'accueil d'habitations légères de loisirs à vocation touristique pour permettre le développement touristique du territoire, et occuper les annexes.</p>
<p>2</p> <p>Usages et affectations des sols, constructions et activités autorisées sous condition</p>	<p>Autorisation des changements de destination à condition de respecter les destinations autorisées,</p> <p>Autorisation de reconstruire à l'identique les constructions,</p> <p>Autorisation de procéder à des divisions de bâti dans une limite d'un ensemble supplémentaire</p> <p>Possibilité de reconversion du bâti en immeuble à vocation d'hébergement hôtelier à condition de ne pas générer de gênes de s'inscrire dans le cadre bâti du secteur et de gérer le stationnement sur le parcellaire.</p> <p>Autorisation d'installer des commerces dans une limite de 300 m² au sol</p> <p>Autorisation de créer des garages sous condition de respecter l'esprit architectural de l'ensemble</p> <p>Limitation de la surface des abris de jardin à 20m²</p> <p>Pour tout programme de 3 logements ou plus, obligation d'intégrer un local poubelle</p>	<p>Préserver la zone et de ne pas voir apparaître des gênes et nuisances supplémentaires</p> <p>Réglementer le découpage des ensembles bâtis (au vu des résultats des opérations similaires réalisées sur le territoire) afin d'éviter : tout impact et nuisance sur l'espace public (stationnement, stockage des poubelles), une déstructuration des ensembles (éléments identitaires du territoire), découpage anarchique des cours intérieures, création de logements trop petits ne répondant pas aux besoins ...</p> <p>En cas de construction de plus de 3 logements, obligation d'intégrer un local poubelle pour questions sanitaires et éviter d'encombrer l'espace public, au vu de désordres rencontrés actuellement sur des opérations similaires (local non prévu).</p>
<p>3</p> <p>Mixité fonctionnelle et sociale</p>	<p>Pas de règles fixées mais dans le cas d'un aménagement d'ensemble, recommandation de satisfaire les besoins de mixité sociale et fonctionnelle, et une offre diversifiée de logements (petits et moyens, en location ou en accession à la propriété).</p>	<p>Ne pas contraindre l'implantation de projets mais des recommandations pour favoriser l'émergence de projet présentant une diversité sociale, intergénérationnelle et fonctionnelle.</p>
<p>CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES</p>		
<p>Principes généraux</p>	<p>Toute construction doit s'inscrire en continuité des constructions principales attenantes.</p> <p>Préserver la qualité et le style architectural du bâti et de la zone.</p> <p>Éviter toute distorsion architecturale à l'échelle de la zone afin d'assurer, de veiller à préserver une cohérence d'ensemble.</p> <p>Intégrer la présence de monuments historiques classés.</p> <p>Permettre l'implantation d'équipements énergétiques dont les panneaux solaires tout en veillant à leur intégration architecturale et paysagère.</p>	

<p style="text-align: center;">4</p> <p>Volumétrie et implantation des constructions</p>	<p>Dans une logique de permettre l'utilisation des dents creuses identifiés, de préserver le cadre bâti et conscient du fait que les techniques de construction ont évoluées : différenciation des règles applicables aux constructions neuves et des règles applicables aux constructions présentes</p>	
	<p>A destination des constructions neuves</p> <p>Toute construction (neuve) devra prendre modèle sur les constructions existantes voisines, immédiates ou adjacentes, par rapport aux voies publiques et par rapport aux limites latérales.</p> <p>Encadrement de la volumétrie générale (soubassement aligné sur une construction voisine, aspect harmonieux avec les bâtis environnants, de la hauteur similaire au bâti adjacents avec une limite de plus ou moins 1 m, sous-sol interdit, toiture entre 36 et 45°)</p> <p>Interdiction de la création de sous-sol.</p> <p>Limitation de l'emprise au sol, en accord avec la taille du parcellaire associé</p> <p>Préserver la morphologie des espaces anciens et de tenir compte de l'absence de réels alignements.</p> <p>Constat d'une absence d'alignement bâti fixe, volonté d'éviter toute distorsion architecturale à l'échelle de la zone afin d'assurer, de veiller à préserver une cohérence d'ensemble.</p> <p>Planter les nouvelles constructions en rapport avec les constructions attenantes permettant de conforter les alignements</p> <p>Eviter toute distorsion architecturale à l'échelle de la zone afin d'assurer, de veiller à préserver une cohérence d'ensemble, et de ne pas dénaturer l'espace urbain.</p> <p>Rappel des anciens principes de constructibilité (pente de toiture entre 36 et 45°)</p> <p>Emprise au sol limitée destinée à maintenir un minimum d'espace extérieur (identité du territoire avec de grands jardins et des parcelles toutes en long).</p>	
	<p>A destination des constructions présentes (bâti ancien)</p> <p>En cas d'intervention sur le bâti principal, limiter la modification des volumétries.</p> <p>Extensions et modifications acceptées et encadrées (pour éviter d'augmenter de manière importante la surface imperméabilisée).</p> <p>Respecter et préserver l'identité du territoire, la qualité du bâti et la cohérence architecturale de la zone.</p> <p>Maintenir le style et la morphologie du bâti ancien.</p>	
<p style="text-align: center;">5</p> <p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Principes généraux</p> <p>Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère du monument classé situé à proximité (si construction située dans le périmètre de protection).</p> <p>Préférer l'emploi de couleurs mates selon le guide du C.A.U.E.</p> <p>Présenter des toitures simples.</p> <p>Préserver les composantes paysagères présentes.</p> <p>Permettre le recours aux énergies renouvelables à conditions de nuire au cadre bâti.</p> <p>Définition des règles liées à l'installation de baies et de fenêtres dans le style présent.</p> <p>Veiller à l'intégration des périmètres des monuments historiques</p> <p>Préservation et maintien du caractère des zones,</p> <p>Encadrer le traitement des limites foncières (clôture) dans une logique de cohérence.</p> <p>Veiller à préserver les murs de clôture anciens ; tout en permettant des interventions ponctuelles et intégrées.</p> <p>Veiller à assurer l'insertion dans le tissu urbain.</p> <p>Interdire l'emploi de matériaux précaires, engendrant des désordres visuels et des risques.</p>	

	<p>Définition de règles pour le trainement des clôtures dans le maintien du contexte existant, tout en veillant au maintien des clôtures anciennes. En cas d'ouverture, définition de règle pour éviter toute dénaturation de l'espace.</p> <p>Veiller à concevoir les toitures comme une cinquième façade en conservant le style présent dans les quartiers anciens.</p> <p>Veiller à l'intégration des éléments annexes type paraboles, coffrets de pompe à chaleur.</p> <p>Interdiction d'emploi de matériaux précaires visibles depuis l'extérieur.</p> <p>Encadrement des clôtures.</p> <p>Attention portée sur la préservation des murs anciens.</p>	<p>Permettre au bâti d'évoluer et d'avoir recours aux énergies renouvelables tout en veillant à l'intégration des dispositifs afin de ne pas dénaturer le tissu bâti.</p>
A destination des constructions neuves		
	<p>Toute construction ne doit pas nuire à son environnement.</p> <p>Présenter une simplicité de volume.</p> <p>Présenter un traitement harmonieux des façades.</p> <p>Enduits autorisés suivants le guide du C.A.U.E 77 en veillant à la migration des vapeurs.</p> <p>Autorisation de bardages bois à lames verticales.</p>	<p>Respecter le cadre bâti de ces secteurs et toute distorsion architecturale</p> <p>Assurer l'intégration des nouvelles constructions.</p>
A destination des constructions présentes (bâti ancien)		
	<p>Isolation par l'extérieur proscrite.</p> <p>Maintenir le rapport de proportion plein-vide pour les façades.</p> <p>Maintien des façades en pierre de taille.</p> <p>Permettre le beurrage des murs en pierre des champs.</p> <p>Autorisation de l'enduisage des façades pleines.</p> <p>Préservation et maintien des modénatures.</p> <p>Pour le découpage des anciennes fermes à cours fermée : limiter le découpage à une unité supplémentaire, maintenir le principe de cour centrale, et limiter l'imperméabilisation du sol (au moins 40% du sol devra être perméable).</p>	<p>Préserver le cadre ancien et de ne pas nuire à la qualité architecturale des constructions anciennes.</p> <p>Veiller à assurer la respiration des murs anciens pour ne pas créer de désordres structurelles et sanitaires.</p> <p>Maintenir les façades anciennes de l'habitat vernaculaire.</p> <p>Assurer à un traitement harmonieux des façades.</p> <p>Maintenir le style du bâti ancien.</p> <p>Eviter la découpe anarchique des corps de ferme anciens au risque de les dénaturer et déstructurer (maintien des cours intérieures et de la structure de ces édifices) et de créer des désordres sur l'espace public (gestion du stationnement à la parcelle, gestion des poubelles, question d'accessibilité ...)</p> <p>Eviter une imperméabilisation trop importante des sols, pouvant à la fois engendrer des désordres (ruissèlement)</p>

		et produire des constructions non intégrées dans le tissu bâti (habitation en milieu rural avec espace extérieur).
6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Obligation d'associer un projet d'aménagement végétatif au projet de construction. Favoriser la plantation de haies diversifiées composées d'essences locales	Maintenir et préserver l'identité paysagère des quartiers anciens (présence d'un jardin pour chaque habitation).
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX		
7 Stationnement	Pour tout projet, obligation de prévoir une gestion du stationnement au sein de l'unité foncière. Dans le cas de projet résidentiel, obligation de prévoir deux places de stationnement par logement au sein de l'unité foncière.	Éviter le stationnement sur l'espace public, un espace non adapté et parfois déjà encombré. Territoire en milieu rural où la voiture est le mode de déplacement prioritaire ; nécessité de prévoir des places sur l'espace privé.
8 Desserte par les voies publiques ou privées	Rappel des conditions de desserte pour rendre les parcelles constructibles. Interdiction de création de voie privée. Obligation de gérer l'accès de chaque logement sur l'emprise foncière. Limiter les accès supplémentaires sur les axes principaux.	Éviter la création de constructions en second rideau pour assurer la préservation de la structure bâtie (absence de construction en second rideau sur le territoire ; une caractéristique du territoire participant à son identité). Limiter des accès sur les voies principales engendrant des désordres.
9 Desserte par les réseaux publics	Rappel des conditions de constructibilité liées à la nécessité de disposer de réseaux à proximité. Autorisation d'utiliser l'eau pluviales en accord avec les exigences réglementaires et législatives. Pour la gestion des eaux usées, obligation de respecter les règles du plan de zonage. Obligation de gérer les eaux de ruissellement à la parcelle, en favorisant l'infiltration. Obligation d'enfouir les réseaux. Obligation de prévoir un local destiné au stockage des poubelles.	Éviter tout projet nécessitant une intervention de la collectivité. Éviter la présence de réseaux en aérien. Limiter les gênes visuelles.
10 Infrastructures et réseaux de télécommunication numériques	Obligation d'assurer le raccordement aux réseaux de manière souterraine.	Éviter la présence de réseaux en aériens. Limiter les gênes visuelles.

7.4.3. Description et particularités des zones UB

Les zones UB correspondent aux secteurs d'urbanisation récents contigus aux zones UA ; des zones résidentielles, ayant accueillies des projets de lotissement traduit par « des constructions standardisées », à l'opposé du bâti ancien.

L'objectif est ici d'améliorer le cadre bâti et d'assurer sa mutabilité, évolution dans le temps ; il fut ainsi choisi de maintenir sa vocation résidentielle (logements et d'hébergement), tout en permettant si besoin l'accueil des commerces, des activités de service et tertiaires ainsi que des équipements publics.

ARTICLE	PRINCIPALES DISPOSITIONS	JUSTIFICATION
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS		
1 Destinations et sous-destinations interdites	<p>Obligation de respecter les destinations autorisées dans la zone même en cas de reconstruction</p> <p>Limitation des extensions à 30% de surface de plancher.</p> <p>Interdiction des constructions en second rideau (second rang).</p> <p>Interdiction d'activités engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain.</p> <p>Interdiction des dépôts à ciel ouvert, des carrières, d'installation d'I.C.P.E., les garages collectifs.</p> <p>Autorisation des habitations légères de loisirs (H.L.L.) avec une vocation d'habitation principale ou de résidence secondaire</p>	<p>Préserver et mettre en valeur la zone, tout comme la trame bâtie en évitant toute extension trop conséquente et les constructions en second rideau, non présentes dans la zone (principe d'implantation en relation directe avec la voirie principale)</p> <p>Compte tenu de la densité de construction, interdiction de créer des activités générant des nuisances.</p> <p>Autoriser l'accueil d'habitations légères de loisirs à vocation touristique pour permettre le développement touristique du territoire, et occuper les annexes.</p>
2 Usages et affectations des sols, constructions et activités autorisées sous condition	<p>Autorisation des changements de destination à condition de respecter les destinations autorisées,</p> <p>Autorisation de la reconstruction à l'identique des constructions,</p> <p>Autorisation de la division de bâti dans une limite d'un ensemble supplémentaire</p> <p>Possibilité de reconversion du bâti en immeuble à vocation d'hébergement hôtelier à condition de ne pas générer de gênes de s'inscrire dans le cadre bâti du secteur et de gérer le stationnement sur le parcellaire.</p> <p>Autorisation d'installer des commerces dans une limite de 300 m² au sol.</p> <p>Autorisation de créer des garages sous condition de respecter l'esprit architectural de l'ensemble</p> <p>Limitation de la surface des abris de jardin à 20m²</p> <p>Pour tout programme de 3 logements ou</p>	<p>Préserver la zone et de ne pas voir apparaître des gênes et nuisances supplémentaires</p> <p>Réglementer le découpage des ensembles bâtis (au vu des résultats des opérations similaires réalisées sur le territoire) afin d'éviter : tout impact et nuisance sur l'espace public (stationnement, stockage des poubelles), une déstructuration des ensembles (éléments identitaires du territoire), découpage anarchique des cours intérieures, création de logements trop petits ne répondant pas aux besoins ...</p> <p>En cas de construction de plus de 3 logements, obligation d'intégrer un local poubelle pour questions sanitaires et éviter d'encombrer l'espace public, au vu de désordres rencontrés actuellement sur des opérations similaires (local non prévu).</p>

	plus, obligation d'intégrer un local poubelle	
3 Mixité fonctionnelle et sociale	Pas de règles fixées mais dans le cas d'un aménagement d'ensemble, recommandation de satisfaire les besoins de mixité sociale et fonctionnelle, et une offre diversifiée de logements (petits et moyens, en location ou en accession à la propriété)..	Ne pas contraindre l'implantation de projets mais des recommandations pour favoriser l'émergence de projet présentant une diversité sociale, intergénérationnelle et fonctionnelle.
CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES		
Principes généraux	<p>Toute construction doit s'inscrire en continuité des constructions principales attenantes.</p> <p>Préserver la qualité et le style architectural du bâti et de la zone.</p> <p>Éviter toute distorsion architecturale à l'échelle de la zone afin d'assurer, de veiller à préserver une cohérence d'ensemble.</p> <p>Intégrer la présence de monuments historiques classés.</p> <p>Permettre l'implantation d'équipements énergétiques dont les panneaux solaires tout en veillant à leur intégration architecturale et paysagère.</p>	
4 Volumétrie et implantation des constructions	Dans une logique de permettre l'utilisation des dents creuses identifiés, de préserver le cadre bâti et conscient du fait que les techniques de construction ont évoluées : différenciation des règles applicables aux constructions neuves et des règles applicables aux constructions présentes	
	A destination des constructions neuves	
	<p>En termes d'implantation, toute construction neuve devra prendre modèle sur les constructions existantes voisines, immédiates ou adjacentes, par rapport aux voies publiques et par rapport aux limites latérales.</p> <p>Obligation de s'implanter en limite parcellaire ou à au moins 3 m de la limite.</p> <p>Autorisation de créer des sous-sols.</p> <p>Encadrement de la volumétrie générale (soubassement aligné sur une construction voisine, aspect harmonieux avec les bâtis environnants, de la hauteur similaire au bâti adjacents avec une limite de plus ou moins 1 m, toiture entre 36 et 45°).</p> <p>Limitation de l'emprise au sol, en accord avec la taille du parcellaire associé</p>	<p>Préserver la morphologie des quartiers pavillonnaires et de tenir compte de l'absence de réels alignements.</p> <p>Planter les nouvelles constructions en rapport avec les constructions attenantes permettant de conforter les alignements</p> <p>Éviter toute trop grande différenciation avec le bâti adjacent.</p> <p>Éviter toute distorsion architecturale à l'échelle de la zone afin d'assurer, de veiller à préserver une cohérence d'ensemble.</p> <p>Emprise au sol limitée destinée à obliger à maintenir un minimum d'espace extérieur pour préserver le cadre rural et l'identité des zones UB.</p> <p>Éviter une imperméabilisation trop importante des sols, pouvant à la fois engendrer des désordres (ruissèlement) et produire des constructions non intégrées dans le tissu bâti (habitation en milieu rural avec espace extérieur).</p>
	A destination des constructions présentes (bâti présent)	
Extensions acceptées à condition de s'inscrire en continuité de bâti, en respectant la morphologie du bâtiment principal tout en veillant à éviter les	Préserver le cadre bâti.	

	<p>gènes, notamment en termes d'ensoleillement).</p> <p>Veiller à conserver la morphologie du bâti.</p> <p>En cas de réhabilitation sur le bâti, limiter la modification des volumétries.</p> <p>Limiter les extensions pour éviter une imperméabilisation du foncier (limité à 30%)</p>	
<p>5</p> <p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Principes généraux</p>	
	<p>Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère du monument classé situé à proximité (si construction située dans le périmètre de protection).</p> <p>Préférer l'emploi de couleurs mates selon le guide du C.A.U.E.</p> <p>Présenter des toitures simples.</p> <p>Préserver les composantes paysagères présentes.</p> <p>Permettre le recours aux énergies renouvelables à conditions de nuire au cadre bâti.</p> <p>Définition des règles liées à l'installation de baies et de fenêtres dans le style présent.</p> <p>Définition de règles pour le traitement des clôtures notamment pour éviter toute dénaturation de l'espace.</p> <p>Veiller à concevoir les toitures comme une cinquième façade.</p> <p>Veiller à l'intégration des éléments annexes type paraboles, coffrets de pompe à chaleur.</p> <p>Interdiction d'emploi de matériaux précaires visibles depuis l'extérieur.</p>	<p>Veiller à l'intégration des périmètres des monuments historiques</p> <p>Préservation et maintien du caractère des zones,</p> <p>Encadrer le traitement des limites foncières (clôture) dans une logique de cohérence.</p> <p>Veiller à préserver les murs de clôture anciens ; tout en permettant des interventions ponctuelles et intégrées.</p> <p>Veiller à assurer l'insertion dans le tissu urbain.</p> <p>Interdire l'emploi de matériaux précaires, engendrant des désordres visuels et des risques.</p> <p>Permettre au bâti d'évoluer et d'avoir recours aux énergies renouvelables tout en veillant à l'intégration des dispositifs afin de ne pas dénaturer le tissu bâti.</p>
	<p>A destination des constructions neuves</p>	
	<p>Toute construction ne doit pas nuire à leur environnement.</p> <p>Présenter une simplicité de volume.</p> <p>Présenter un traitement harmonieux des façades.</p> <p>Enduits autorisés suivants le guide du C.A.U.E. 77 en veillant à la migration des vapeurs.</p> <p>Autorisation de bardages bois à lames verticales.</p>	<p>Respecter le cadre bâti de ces secteurs et toute distorsion architecturale</p> <p>Assurer l'intégration des nouvelles constructions.</p>
<p>A destination des constructions présentes (bâti présent)</p>		
<p>Isolation par l'extérieur autorisée.</p> <p>Maintenir le rapport de proportion plein-</p>	<p>Veiller à un traitement harmonieux des façades.</p>	

	<p>vide pour les façades.</p> <p>Possibilité de poser un bardage bois à pose de lames verticales sont autorisés.</p> <p>Préservation et maintien des modénatures (si présent).</p> <p>Pour le découpage des anciennes fermes à cours fermée : limiter le découpage à une unité supplémentaire, maintenir le principe de cour centrale, et limiter l'imperméabilisation du sol (au moins 40% du sol devra être perméable).</p>	<p>Permettre l'évolution du bâti et la reprise des façades (qui ne présente pas de réel intérêt).</p> <p>Eviter la découpe des corps de ferme au risque de les dénaturer.</p>
<p>6</p> <p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	<p>Obligation d'associer un projet d'aménagement végétatif au projet de construction.</p> <p>Favoriser la plantation de haies diversifiées composées d'essences locales</p>	<p>Maintenir et préserver l'identité paysagère des quartiers anciens (présence d'un jardin pour chaque habitation).</p>
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX		
<p>7</p> <p>Stationnement</p>	<p>Pour tout projet, obligation de prévoir une gestion du stationnement au sein de l'unité foncière.</p> <p>Dans le cas de projet résidentiel, obligation de prévoir deux places de stationnement par logement au sein de l'unité foncière.</p>	<p>Éviter le stationnement sur l'espace public, un espace non adapté et parfois déjà encombré.</p> <p>Territoire en milieu rural où la voiture est le mode de déplacement prioritaire ; nécessité de prévoir des places sur l'espace privé.</p>
<p>8</p> <p>Desserte par les voies publiques ou privées</p>	<p>Rappel des conditions de desserte pour rendre les parcelles constructibles.</p> <p>Interdiction de création de voie privée.</p> <p>Obligation de gérer l'accès de chaque logement sur l'emprise foncière.</p> <p>Interdiction d'accès supplémentaire de voirie sur les axes principaux.</p>	<p>Éviter la création de constructions en second rideau pour assurer la préservation de la structure bâtie (absence de construction en second rideau sur le territoire ; une caractéristique du territoire participant à son identité).</p> <p>Limiter des accès sur les voies principales engendrant des désordres.</p>
<p>9</p> <p>Desserte par les réseaux publics</p>	<p>Rappel des conditions de constructibilité liées à la présence de réseaux à proximité.</p> <p>Autorisation d'utiliser l'eau pluviales en accord avec les exigences réglementaires et législatives.</p> <p>Pour la gestion des eaux usées, obligation de respecter les règles du plan de zonage.</p> <p>Obligation de gérer les eaux de ruissellement à la parcelle, en favorisant l'infiltration.</p> <p>Obligation d'enfouir les réseaux.</p> <p>Obligation de prévoir un local destiné au stockage des poubelles.</p>	<p>Étier tout projet nécessitant une intervention de la collectivité.</p> <p>Éviter la présence de réseaux en aérien.</p> <p>Limiter les gênes visuelles.</p>

<p>10 Infrastructures et réseaux de télécommunication numériques</p>	<p>Obligation d'assurer le raccordement aux réseaux de manière souterraine</p>	<p>Éviter la présence de réseaux en aériens. Limiter les gênes visuelles.</p>
---------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------

7.4.4. Description et particularités des zones UE

Les zones UE correspondent à des secteurs à vocation économique, destinés à permettre UNIQUEMENT l'installation d'activité économique, tout comme l'accueil d'activité de services et/ou d'activités tertiaires ; il s'agit de zone insérée dans le tissu urbain ou/et accueillant actuellement des activités.

ARTICLE	PRINCIPALES DISPOSITIONS	JUSTIFICATION
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS		
<p>1 Destinations et sous-destinations interdites</p>	<p>Obligation de respecter les destinations autorisées dans la zone même en cas de reconstruction</p> <p>Limitation des extensions à 30% de surface de plancher.</p> <p>Interdiction des constructions en second rideau (second rang).</p> <p>Interdiction d'activités engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain.</p> <p>Interdiction des dépôts à ciel ouvert, des carrières, d'installation d'IC.P.E., les garages collectifs.</p> <p>Interdiction des habitations légères de loisirs (H.L.L.).</p>	<p>Préserver l'identité des zones urbaines et les fonctions présentes.</p> <p>Limitier les surfaces imperméables, au risque d'engendrer des désordres et de dénaturer la zone.</p> <p>Maintenir la trame bâtie des entités urbaines.</p> <p>Autoriser l'accueil d'habitations légères de loisirs à vocation touristique pour permettre le développement touristique du territoire.</p>
<p>2 Usages et affectations des sols, constructions et activités autorisées sous condition</p>	<p>Autorisation des changements de destination à condition de respecter les destinations autorisées,</p> <p>Autorisation de reconstruire à condition de respecter les destinations autorisées,</p> <p>Autorisation de la division de bâti dans une limite d'un ensemble supplémentaire et à condition de respecter les destinations autorisées,</p> <p>Autorisation d'installer des commerces dans une limite de 300 m² au sol,</p>	<p>Préserver la zone et de ne pas voir apparaître des gênes et nuisances supplémentaires.</p>
<p>3 Mixité fonctionnelle et sociale</p>	<p>Pas de règles fixées mais dans le cas d'un aménagement d'ensemble, recommandation de satisfaire les besoins de mixité sociale et fonctionnelle, et une offre diversifiée de logements (petits et moyens, en location ou en accession à la propriété).</p>	<p>Ne pas contraindre l'implantation de projets mais des recommandations pour favoriser l'émergence de projet présentant une diversité sociale, intergénérationnelle et fonctionnelle.</p>

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES		
Principes généraux	<p>Pour les espaces de vie, type bureaux, respecter à minima la réglementation thermique en vigueur.</p> <p>Permettre l'implantation d'équipements énergétiques dont les panneaux solaires tout en veillant à leur intégration architecturale et paysagère.</p>	
<p>4</p> <p>Volumétrie et implantation des constructions</p>	<p>Dans une logique de permettre l'utilisation des dents creuses identifiés, de préserver le cadre bâti et conscient du fait que les techniques de construction ont évoluées : différenciation des règles applicables aux constructions neuves et des règles applicables aux constructions présentes</p>	
	<p>A destination des constructions neuves</p>	
	<p>Pas de limite d'implantation.</p> <p>Hauteur maximale des constructions limitées à 11 m.</p> <p>Si besoin, sous-sol et construction sous-terrain (type cave ou sous-sol) est autorisée sous conditions de procéder à une étude géotechnique.</p> <p>Pentes de toiture comprise entre 10° et 37°</p> <p>Limitation de l'emprise au sol, en accord avec la taille du parcellaire associé.</p>	<p>Au vu de la localisation des zones UE, volonté de ne pas contraindre l'implantation du bâti afin de favoriser le fonctionnement des activités.</p> <p>Emprise au sol limitée destinée à obliger à maintenir un minimum d'espace extérieur.</p> <p>Éviter une imperméabilisation trop importante des sols, pouvant à la fois engendrer des désordres et produire des constructions non intégrées dans le tissu bâti.</p>
	<p>A destination des constructions présentes (bâti présent)</p>	
	<p>Extension accepté à condition de s'inscrire en continuité de bâti, en respectant la morphologie du bâtiment principal tout en veillant à éviter les gênes, notamment en termes d'ensoleillement.</p>	<p>Respecter et préserver le cadre bâti.</p> <p>Éviter toute gêne notamment au bâti attenant.</p>
<p>5</p> <p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Principes généraux</p>	
	<p>Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère du monument classé situé à proximité (si construction située dans le périmètre de protection).</p> <p>Préférer l'emploi de couleurs mates selon le guide du C.A.U.E.77</p> <p>Présenter des toitures simples.</p> <p>Préserver les composantes paysagères présentes.</p> <p>Permettre le recours aux énergies renouvelables à conditions d'être intégré.</p> <p>Définition des règles liées à l'installation de baies et de fenêtres dans le style présent.</p> <p>Définition de règles pour le trainement des clôtures notamment pour éviter toute dénaturation de l'espace.</p> <p>Veiller à concevoir les toitures comme</p>	<p>Veiller à l'intégration des périmètres des monuments historiques</p> <p>Préservation et maintien du caractère des zones,</p> <p>Encadrer le traitement des limites foncières (clôture) dans une logique de cohérence.</p> <p>Veiller à préserver les murs de clôture anciens ; tout en permettant des interventions ponctuelles et intégrées.</p> <p>Veiller à assurer l'insertion dans le tissu urbain.</p> <p>Interdire l'emploi de matériaux précaires, engendrant des désordres visuels et des risques.</p> <p>Permettre au bâti d'évoluer et d'avoir recours aux énergies renouvelables tout en veillant à l'intégration des dispositifs afin de ne pas dénaturer le tissu bâti.</p>

	<p>une cinquième façade.</p> <p>Veiller à l'intégration des éléments annexes type paraboles, coffrets de pompe à chaleur.</p> <p>Interdiction d'emploi de matériaux précaires visibles depuis l'extérieur.</p>	
A destination des constructions neuves		
	<p>Toute construction ne doit pas nuire à leur environnement, veiller à l'intégration du bâti.</p> <p>Présenter une simplicité de volume.</p> <p>Présenter un traitement harmonieux des façades.</p> <p>Enduits autorisés suivants le guide du C.A.U.E. 77 en veillant à la migration des vapeurs.</p> <p>Autorisation de bardages bois à lames verticales.</p>	<p>Respecter le cadre bâti de ces secteurs et toute distorsion architecturale</p> <p>Assurer l'intégration des nouvelles constructions.</p>
A destination des constructions présentes (bâti présent)		
	<p>Isolation par l'extérieur autorisée.</p> <p>Maintenir le rapport de proportion plein-vide pour les façades.</p> <p>Possibilité de poser un bardage bois à pose de lames verticales sont autorisés.</p> <p>Préservation et maintien des modénatures (si présent).</p> <p>Pour le découpage des anciennes fermes à cours fermée : limiter le découpage à une unité supplémentaire, maintenir le principe de cour centrale, et limiter l'imperméabilisation du sol (au moins 40% du sol devra être perméable).</p>	<p>Veiller à un traitement harmonieux des façades.</p> <p>Permettre l'évolution du bâti et la reprise des façades (qui ne présente pas de réel intérêt).</p> <p>Éviter la découpe des corps de ferme au risque de les dénaturer.</p>
6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<p>Obligation d'associer un projet d'aménagement végétatif au projet de construction.</p> <p>Favoriser la plantation de haies diversifiées composées d'essences locales.</p>	<p>Maintenir et préserver l'identité paysagère des quartiers anciens (présence d'un jardin pour chaque habitation).</p>
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX		
7 Stationnement	<p>Pour tout projet, obligation de prévoir une gestion du stationnement au sein de l'unité foncière.</p>	<p>Éviter le stationnement sur l'espace public, un espace non adapté et parfois déjà encombré.</p> <p>Territoire en milieu rural où la voiture est le mode de déplacement prioritaire ; nécessité de prévoir des places sur l'espace privé.</p>
8 Desserte par les	<p>Rappel des conditions de desserte pour rendre les parcelles constructibles.</p>	<p>Éviter la création de constructions en second rideau pour assurer la préservation de la structure bâtie</p>

voies publiques ou privées	Interdiction de création de voie privée. Obligation de gérer l'accès de chaque logement sur l'emprise foncière. Interdiction d'accès supplémentaire de voirie sur les axes principaux.	(absence de construction en second rideau sur le territoire ; une caractéristique du territoire participant à son identité). Limiter des accès sur les voies principales engendrant des désordres.
9 Desserte par les réseaux publics	Rappel des conditions de constructibilité liées à la présence de réseaux à proximité. Autorisation d'utiliser l'eau pluviales en accord avec les exigences réglementaires et législatives. Pour la gestion des eaux usées, obligation de respecter les règles du plan de zonage. Obligation de gérer les eaux de ruissellement à la parcelle, en favorisant l'infiltration. Obligation d'enfouir les réseaux. Obligation de prévoir un local destiné au stockage des poubelles.	Étier tout projet nécessitant une intervention de la collectivité. Éviter la présence de réseaux en aérien. Limiter les gênes visuelles.
10 Infrastructures et réseaux de télécommunication numériques	Obligation d'assurer le raccordement aux réseaux de manière souterraine	Éviter la présence de réseaux en aériens. Limiter les gênes visuelles.

7.4.5. Description et particularités de la zone AU

Une seule zone AU est envisagée sur le territoire communal ; il s'agit d'une zone en extension urbaine localisée au Sud-Est du bourg-centre derrière le pôle équipement et en continuité directe avec l'enveloppe urbain du village de Coulombs.

Elle vise à permettre l'accueil d'un projet structurant à dominante résidentielle (pouvant être accompagné de services) ; un projet qualitatif, intergénérationnelle.

Le règlement associé fut écrit pour en assurer l'insertion du projet dans le bourg.

ARTICLE	PRINCIPALES DISPOSITIONS	JUSTIFICATION
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS		
1 Destinations et sous-destinations interdites	Obligation de respecter les destinations autorisées dans la zone même en cas de reconstruction Interdiction des constructions en second rideau (second rang). Interdiction d'activités engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain. Interdiction des dépôts à ciel ouvert, des carrières, d'installation d'I.C.P.E., les garages collectifs.	Dédier l'unique zone à urbaniser à l'accueil d'un projet structurant e logements pouvant être accompagner par des services.

	Interdiction des habitations légères de loisirs (H.L.L.).	
2 Usages et affectations des sols, constructions et activités autorisées sous condition	<p>Limitation des affouillements et exhaussements de sol.</p> <p>Autorisation d'implantation d'activités tertiaires de type bureau, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale.</p> <p>Porter une attention à la création de garage pour assurer une cohérence d'ensemble.</p> <p>Limitation de la surface des abris de jardin à 20m²</p> <p>Pour tout programme de 3 logements ou plus, obligation d'intégrer un local poubelle.</p>	<p>Ne pas voir apparaître ni générer de gênes et nuisances supplémentaires.</p> <p>Assurer l'harmonisation des constructions.</p>
3 Mixité fonctionnelle et sociale	<p>Pas de règles fixées mais dans le cas d'un aménagement d'ensemble, recommandation de satisfaire les besoins de mixité sociale et fonctionnelle, et une offre diversifiée de logements (petits et moyens, en location ou en accession à la propriété).</p>	<p>Pas de règle fixée pour ne pas contraindre l'implantation de projets mais des recommandations pour favoriser l'émergence de projet présentant une diversité sociale, intergénérationnelle et fonctionnelle.</p>
CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES		
4 Volumétrie et implantation des constructions	<p>Permettre l'émergence de projets contemporain avec accord de l'UDAP et de la commission urbanisme.</p> <p>Veiller à minima de respecter la réglementation thermique en vigueur.</p> <p>Veiller à la qualité environnementale des constructions.</p> <p>Favoriser le recours aux énergies renouvelables tout en limitant leur impact visuel.</p> <p>Implantation selon le plan guide de l'O.A.P. n°1 favorisant l'intégration du projet dans son environnement</p> <p>Limitation de l'emprise au sol, en accord avec la taille du parcellaire associé.</p>	<p>Pouvoir accueillir des constructions contemporaines.</p> <p>Permettre d'avoir recours aux énergies renouvelables à condition d'être intégré au projet.</p> <p>Éviter tout chaos et définition d'une trame bâtie à respecter (O.A.P. n°1)</p>
5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère du monument classé situé à proximité (si construction située dans le périmètre de protection).</p> <p>Présenter des toitures simples.</p> <p>Préférer l'emploi de couleurs mates selon le guide du C.A.U.E.</p> <p>Préserver les composantes paysagères présentes.</p> <p>Permettre le recours aux énergies renouvelables à condition d'être intégré.</p>	<p>Assurer la qualité architecturale des constructions, en lien avec les règles précisées dans les zones urbaines.</p>

	<p>Définition des règles liées à l'installation de baies et de fenêtres dans le style présent.</p> <p>Définition de règles pour le trainement des clôtures notamment pour éviter toute dénaturation de l'espace.</p> <p>Veiller à concevoir les toitures comme une cinquième façade.</p> <p>Veiller à l'intégration des éléments annexes type paraboles, coffrets de pompe à chaleur.</p> <p>Interdiction d'emploi de matériaux précaires visibles depuis l'extérieur.</p> <p>Autorisation de bardages bois à lames verticales.</p>	
<p>6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	<p>Obligation d'associer un projet d'aménagement végétatif au projet de construction.</p> <p>Favoriser la plantation de haies diversifiées composées d'essences locales.</p> <p>Définition de règles pour le traitement des extérieurs.</p>	<p>Donner une identité paysagère au projet, en relation avec les composantes de l'enveloppe urbaine ; aspect traité dans l'OAP n°1.</p>
<p>ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX</p>		
<p>7 Stationnement</p>	<p>Pour tout projet, obligation de prévoir une gestion du stationnement au sein de l'unité foncière.</p> <p>Favoriser l'emploi de matériaux perméables.</p>	<p>Éviter le stationnement sur l'espace public, et de générer des nuisances.</p> <p>Réduire les ruissellements en favorisant l'infiltration directe.</p>
<p>8 Desserte par les voies publiques ou privées</p>	<p>Rappel des conditions de desserte pour rendre les parcelles constructibles.</p>	
<p>9 Desserte par les réseaux publics</p>	<p>Rappel des conditions de constructibilité liées à la présence de réseaux à proximité.</p> <p>Autorisation d'utiliser l'eau pluviales en accord avec les exigences réglementaires et législatives.</p> <p>Pour la gestion des eaux usées, obligation de respecter les règles du plan de zonage.</p> <p>Obligation de gérer les eaux de ruissellement à la parcelle, en favorisant l'infiltration.</p> <p>Obligation d'enfouir les réseaux.</p> <p>Obligation de prévoir un local destiné au stockage des poubelles.</p>	<p>Éviter tout projet nécessitant une intervention de la collectivité.</p> <p>Éviter la présence de réseaux en aériens.</p> <p>Limiter les gênes visuelles.</p> <p>Réduire les ruissellements en favorisant l'infiltration directe.</p>

<p>10 Infrastructures et réseaux de télécommunication numériques</p>	<p>Obligation d'assurer le raccordement aux réseaux de manière souterraine</p>	<p>Éviter la présence de réseaux en aériens. Limiter les gênes visuelles.</p>
---------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------

7.4.6. Description et particularités des zones A

Le règlement des zones A sont applicables sur les secteurs dits agricoles.

Au vu de la prédominance de cette activité, une réflexion fut menée pour pouvoir cette activité et l'accompagner dans son évolution tout en préservant les caractéristiques du territoire.

Le secteur A comprenant également du bâti dur (corps de ferme ancien, construit en pierre) et du bâti léger (hangar, espace de stockage), devant permettant une certaine mutabilité, évolution et diversification ; une réflexion fut menée par usage et occupation ; ainsi fut retenu le fait de distinguer les secteurs suivants :

A pour les espaces agricoles non équipées (champs) à préserver en raison du potentiel agronomique, biologique du sol support, réservée à la valorisation agricole où les constructions et équipements y sont strictement limités

Aa pour les zones agricoles aménagées ou équipées, comprenant des constructions, bâtiments légers type hangar, entrepôts et espaces de stockage liés à l'activité agricole, des entités devant être conservés à vocation agricole ; une zone pouvant être renforcée

Ac pour les zones agricoles pouvant accueillir de nouvelles constructions ou des infrastructures liées au développement de l'activité agricole (sauf habitation)

Am pour les zones agricoles aménagée ou équipée, pouvant muter dont les bâtiments en dur liés à des activités agricoles peuvent être amenés à évoluer pour accueillir de nouveaux usages type habitat ou autre activité économique ou touristique ;

Aph pour les zones agricoles propices à l'implantation de centrales photovoltaïques pour répondre aux objectifs de production d'énergie renouvelable (cette permettant de s'orienter vers des solutions d'agrovoltaïsme permettant d'allier production agricole et production d'énergie solaire). ;

ARTICLE	PRINCIPALES DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS		
0 Destinations et sous-destinations autorisés	<p>Pour les <u>bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination</u> ; possibilité de pouvoir autoriser la mutabilité des ensembles en :</p> <p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Logement, quel que soit le type ou la vocation de logement - Hébergement, notamment en relation avec l'activité agricole <p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> - Artisanat et le commerce de détail - Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle - Hébergement hôtelier et touristique, y compris l'hébergement de plein air (H.P.A.). 	<p>Conscient de la qualité architecturale des corps de fermes anciennes, de l'évolution des usages et de leur potentiel de mutabilité, permettre leur évolution et changement d'usage.</p>
1 Destinations et sous-destinations interdites	<p><u>En zone A est interdit :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute construction ou installation engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain, - Les habitations légères de loisirs 	<p>Préserver les zones d'exploitation agricole.</p> <p>Respecter les périmètres de protection.</p>

	<p>(H.L.L.)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute construction présentant une incohérence avec les enjeux et objectifs du P.A.D.D. ; - Tout type de construction, utilisation ou occupation du sol pouvant porter atteinte aux zones humides identifiées ou restant à identifier ; - Les dépôts de déchets de toute nature - Les dépôts, même provisoires, non liés à une activité autorisée sur la zone - L'ouverture et l'exploitation de carrière ; - Les campings, parcs résidentiels de loisirs ; - Le stationnement. <p>Tout en prenant en considération les zones de non aedificandi selon les lisières des massifs forestiers, des espaces boisés ...</p>	
<p>2 Usages et affectations des sols, constructions et activités autorisées sous condition</p>	<p>Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole (serres, abris pour animaux...), dans la limite de 500 m² de surface au plancher, sous réserve de ne pas générer de nuisances.</p> <p>Les installations classées au titre de la protection de l'environnement (I.C.P.E.) quand elles sont liées à l'activité agricole, sous réserve de ne pas générer de nuisance.</p> <p>Les installations photovoltaïques, à condition d'être implantées sur les bâtiments agricoles.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'activité agricole, pastorale ou forestière.</p> <p>Les dépôts d'intrants, récoltes, matières brutes ou transformées issues de l'activité agricole, pastorale ou forestière, sous réserve des autorisations et prescriptions des législations en vigueur, et qu'ils ne soient pas incompatibles avec la proximité des habitations.</p> <p>Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone, ou pour des programmes de gestion des ruissellements ou des crues</p>	<p>Ne pas générer de nuisances supplémentaires.</p> <p>Assurer l'harmonisation des constructions mêmes légères.</p>

	<p>Cas particulier pour les zones Am :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Possibilité de reconverter les corps de ferme anciens (pouvant être assimilés à du bâti ancien) en logement dans la limite de 2 habitations supplémentaires maximum à vocation d'habitat, d'hébergement touristique ou à vocation artisanal ou de commerce dans la limite de 100 m² de surface de plancher. <p>Cas particulier pour les zones Aa (périmètres accueillant de bâti agricole léger) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mutation du bâti non autorisée mais possibilité de construire de nouvelles installations légères à condition de ne pas générer de nuisances supplémentaires pour les habitations voisines. <p>Cas particulier pour les zones Ac :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zones permettant de nouvelles constructions permettant la diversification des activités. <p>Cas particulier pour les zones Aph :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Secteur agricole propice à l'implantation de centrales photovoltaïques pour répondre aux objectifs de production d'énergie renouvelable. 	<p>Permettre la reconversion des anciens corps de fermes au travers d'opération de réhabilitation et de changement de destination.</p> <p>Réglementer et encadrer les opérations de changement de destination, par rapport à la capacité de mutabilité des corps anciens.</p> <p>Veiller à ne pas dénaturer et déstructurer les corps bâtis anciens donc les cours intérieures.</p> <p>Permettre l'accueil de nouvelles constructions annexes type hangar, espace de stockage.</p> <p>Éviter toute reconversion de bâtiment non adapté, engendrant des risques et dénaturant la qualité bâtie du territoire.</p> <p>Identification de périmètres constructibles pour chaque exploitation, en vue de favoriser leur diversification tout en limitant leur impact visuel et le mitage du territoire.</p> <p>Identification de périmètres propices à l'implantation de centrales photovoltaïques en favorisant l'agrovoltisme permettant ainsi d'allier production agricole, production d'énergie et diversification des activités.</p>
<p>3</p> <p>Mixité fonctionnelle et sociale</p>	<p>Non réglementé</p>	
<p>CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES</p>		
<p>4</p> <p>Volumétrie et implantation des constructions</p>	<p>Définition des distances d'implantation des constructions par rapport aux éléments urbains et naturels.</p> <p>Hauteur des constructions limitée à 15m, et à 3m pour les structures techniques annexes ou dépendances.</p> <p>Cas particulier pour les zones Aph :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Implantation des parcs à au moins 10 m des enveloppes urbaines. 	<p>En termes d'implantation du bâti, éviter toute gêne.</p> <p>Éviter / limiter les impacts visuels et préservation des vues.</p> <p>Préserver les franges urbaines.</p>
<p>5</p>	<p>Les constructions ne doivent pas porter</p>	<p>Assurer l'intégration des constructions et</p>

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	atteinte au caractère du monument classé situé à proximité (si construction située dans le périmètre de protection). Veiller à l'intégration des constructions. Présenter des toitures simples. Préserver les composantes paysagères présentes.	respecter les entités paysagères présentes.
<p>6</p> <p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	<p>Prendre en considération les bandes inconstructibles liées aux lisières de boisement et d'espaces boisés.</p> <p>Cas particulier pour les zones Ac :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Veiller à intégrer les plateformes d'activités agricoles doivent être intégrées dans le paysage. - Accompagner l'aménagement par des haies. <p>Cas particulier pour les zones Am :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intégrer les arbres et haies aux projets de construction. <p>Cas particulier pour les zones Aph :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accompagner l'aménagement par des haies. 	Assurer un traitement qualitatif des abords des sites afin d'assurer une intégration optimale des projets.
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX		
<p>7</p> <p>Stationnement</p>	<p>Pour tout projet, obligation de prévoir une gestion du stationnement au sein de l'unité foncière.</p> <p>Favoriser l'emploi de matériaux perméables.</p> <p>Limiter les surfaces en enrobé (imperméable)</p>	Éviter le stationnement sur l'espace public, susceptible de générer des nuisances.
<p>8</p> <p>Desserte par les voies publiques ou privées</p>	Rappel des conditions de desserte pour rendre les parcelles constructibles.	Gérer au mieux les accès et éviter toute gêne.
<p>9</p> <p>Desserte par les réseaux publics</p>	<p>Rappel des conditions de constructibilité liées à la présence de réseaux à proximité.</p> <p>Autorisation d'utiliser l'eau pluviales en accord avec les exigences réglementaires et législatives.</p> <p>Pour la gestion des eaux usées, obligation de respecter les règles du plan de zonage.</p> <p>Obligation de gérer les eaux de ruissellement à la parcelle, en favorisant l'infiltration.</p> <p>Obligation d'enfouir les réseaux.</p>	<p>Éviter tout projet nécessitant une intervention de la collectivité.</p> <p>Éviter la présence de réseaux en aériens.</p> <p>Limiter les gênes visuelles.</p>

	Obligation de prévoir un local destiné au stockage des poubelles.	
10 Infrastructures et réseaux de télécommunication numériques	Obligation d'assurer le raccordement aux réseaux de manière souterraine	Éviter la présence de réseaux en aériens. Limiter les gênes visuelles.

7.4.7. Description et particularités des zones N

Le règlement des zones N sont applicables sur les secteurs dits naturels.

La réflexion menée sur ces zones vise à les préserver au mieux tout en adaptant les aspects réglementaires aux usages ; ainsi fut retenu le fait de distinguer les secteurs suivants :

N pour les secteurs naturels

Nb pour les secteurs à caractère bocager

Ng pour les plateformes techniques d'exploitation du stockage de gaz

Nn pour la partie rattachée au site Natura 2000

Np pour les emprises du domaine public, à vocation d'espace vert récréatif

Nzh pour les secteurs couverts par une zone humide avérée

ARTICLE	PRINCIPALES DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS		
0 Destinations et sous-destinations autorisés	Autorisation sous conditions de logements, constructions en relation avec l'activité agricole et/ou forestières, hébergement touristique, locaux techniques et équipements sportifs.	Préserver les zones naturelles tout en permettant l'accueil de construction en rapport avec leurs usages.
1 Destinations et sous-destinations interdites	En zone A est interdit : <ul style="list-style-type: none"> - Toute construction ou installation engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement naturel, - Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) - Toute construction présentant une incohérence avec les enjeux et objectifs du P.A.D.D. ; - Tout type de construction, utilisation ou occupation du sol pouvant porter atteinte aux zones humides identifiées ou restant à identifier ; - Les dépôts de déchets de toute nature - Les dépôts, même provisoires, non liés à une activité autorisée sur la zone 	Préserver les zones naturelles et de respecter les périmètres de protection.

	<ul style="list-style-type: none"> - L'ouverture et l'exploitation de carrière ; - Les campings, parcs résidentiels de loisirs ; - Le stationnement. <p>Tout en prenant en considération les zones de non aedificandi selon les lisières des massifs forestiers, des espaces boisés ...</p> <p>Présence de zones humides identifiées en zone Nzh :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est précisé la présence de zones humides avérés" et de "zones humides de probabilité importante" <p>Cas particulier pour les bords de cours d'eau :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est précisé la nécessité de préserver les abords des cours d'eau <p>Cas particulier pour les zones Nn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est précisé la nécessité de préserver la zone NATURA 2000 	<p>La présence de zones humides quel que soit sa classification impose la réalisation de prospections menées par le pétitionnaire pour identifier le caractère humide et préciser les limites d'emprise de l'éventuelle zone humide.</p> <p>Préserver les abords des cours d'eau et la zone NATURA2000.</p>
<p style="text-align: center;">2</p> <p>Usages et affectations des sols, constructions et activités autorisées sous condition</p>	<p>Vis-à-vis des constructions présentes, possibilités :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De reconstruction à l'identique ou la modernisation des constructions, - De réaliser des interventions visant à améliorer leur insertion dans le paysage et l'environnement naturel ; - D'améliorer les accès, la sécurité des biens ... <p>Sont soumis à conditions particulières les constructions et installations en relation les activités autorisées dans la zone, tout en veillant à leur intégration, et limitant l'imperméabilisation du sol.</p> <p>Cas particulier pour les zones Nb:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Est uniquement autorisés annexes, extensions et dépendances des habitations existantes sont admis dans la limite de 40 m² d'emprise au sol cumulée et par unité foncière. <p>Cas particulier pour les zones Ng:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Est uniquement autorisés la présence de plateformes technique sous réserve d'un 	<p>Préserver l'identité des zones naturelles (N)</p> <p>Limiter toute construction, autoriser uniquement celle permettant améliorer le fonctionnement des entités présentes et des activités autorisées.</p> <p>Limiter des travaux et interventions, autoriser uniquement ceux permettant d'améliorer le fonctionnement et de préserver des entités présentes.</p>

	<p>travail d'intégration paysagère.</p> <p>Cas particulier pour les zones Nn: - N'est autorisé aucune construction ; uniquement des travaux dans le cadre d'un plan de gestion ou des travaux sécuritaires.</p> <p>Cas particulier pour les zones Nb: - Est uniquement autorisés la réalisation de travaux et d'aménagement visant à améliorer leur insertion ; tout travaux devant maintenir ou restaurer a minima 20% d'espaces verts.</p> <p>Cas particulier pour les zones Nzh: - Est uniquement autorisés les travaux nécessaires à la restauration des zones humides, l'aménagement d'accès strictement nécessaires.</p> <p>Cas particulier pour les bords de cours d'eau : - Il est précisé la nécessité de préserver les berges des cours d'eau</p>	
<p>3 Mixité fonctionnelle et sociale</p>	Non réglementé	
<p>CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES</p>		
<p>4 Volumétrie et implantation des constructions</p>	<p>Définition des distances d'implantation des constructions par rapport aux éléments urbains et naturels.</p> <p>Limitation de la hauteur des constructions et annexes.</p> <p>Interdiction de tout ouvrages faisant obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement ou de débordement de crues.</p>	<p>En termes d'implantation du bâti, assurer leur implantation ne causant pas de gênes, tout en veillant à leur intégration.</p> <p>Limiter la hauteur des constructions pour éviter / limiter les impacts visuels.</p> <p>Limiter tout obstacle à l'écoulement de l'eau.</p>
<p>5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère du monument classé situé à proximité (si construction située dans le périmètre de protection).</p> <p>Veiller à l'intégration des constructions.</p> <p>Présenter des toitures simples.</p> <p>Préserver les composantes paysagères présentes.</p>	<p>Favoriser l'intégration paysagère, architecturale et environnementale des constructions.</p>
<p>6 Traitement</p>	<p>Prendre en considération les bandes inconstructibles liées aux lisières de boisement et d'espaces boisés.</p>	<p>Assurer un traitement qualitatif et une insertion optimale des entités.</p>

environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<p>Cas particulier pour les zones Ng :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Veiller à l'intégration paysagère des plateformes techniques de gaz <p>Cas particulier pour les zones Nb :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver les arbres et haies 	<p>Éviter tout arrachage de haie.</p> <p>Favoriser la plantation de haies diversifiées.</p>
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX		
7 Stationnement	<p>Pour tout projet, obligation de prévoir une gestion du stationnement au sein de l'unité foncière.</p> <p>Favoriser l'emploi de matériaux perméables.</p> <p>Limiter les surface en enrobé (imperméable)</p>	<p>Éviter le stationnement sur l'espace public, susceptible de générer des nuisances.</p>
8 Desserte par les voies publiques ou privées	<p>Rappel des conditions de desserte pour rendre les parcelles constructibles.</p>	<p>Gérer au mieux les accès et éviter toute gêne.</p>
9 Desserte par les réseaux publics	<p>Rappel des conditions de constructibilité liées à la présence de réseaux à proximité.</p> <p>Autorisation d'utiliser l'eau pluviales en accord avec les exigences réglementaires et législatives.</p> <p>Pour la gestion des eaux usées, obligation de respecter les règles du plan de zonage.</p> <p>Obligation de gérer les eaux de ruissellement à la parcelle, en favorisant l'infiltration.</p> <p>Obligation d'enfouir les réseaux.</p> <p>Obligation de prévoir un local destiné au stockage des poubelles.</p>	<p>Éviter tout projet nécessitant une intervention de la collectivité.</p> <p>Éviter la présence de réseaux en aériens.</p> <p>Limiter les gênes visuelles.</p>
10 Infrastructures et réseaux de télécommunication numériques	<p>Obligation d'assurer le raccordement aux réseau de manière souterraine</p>	<p>Éviter la présence de réseaux en aériens.</p> <p>Limiter les gênes visuelles.</p>

8. ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU TERRITOIRE

8.1. Patrimoine bâti et paysager

L'article L151-19 du code de l'urbanisme permet à la commune de classer certains éléments remarquables de son paysage urbain dans une liste afin de les préserver. Cette liste est celle issue du diagnostic patrimonial ou toutes les explications et les justifications patrimoniales sont présentées. Les éléments en question sont localisés sur le plan de zonage et bénéficient de règles spécifiques au sein du règlement écrit.

Ainsi, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Les éléments classés pour des raisons culturelles, historiques et architectural sont :

- Les éléments du patrimoine bâti protégés au titre des Monuments historiques
- Les éléments du patrimoine rural à vocation hydraulique à préserver
- Les éléments du patrimoine rural à préserver
- Les vues représentatives ou singulières

L'article 7 des dispositions générales stipule que : Les éléments remarquables du paysage bâti listés au sein du rapport de présentation sont localisés au niveau du plan de zonage dans le cadre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Ces éléments ne peuvent être détruits, ils peuvent seulement être réhabilités en cohérence avec la qualité patrimoniale qu'ils confèrent.

L'article L151-23 du code de l'urbanisme permet quant à lui de classer certains éléments remarquables pour des motifs d'ordre écologique pour le maintien des continuités écologiques.

Ainsi, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Les éléments classés pour des raisons écologiques et naturelles sont :

- Les cours d'eau, berge et ripisylve à préserver
- Les haies et bandes boisées existantes ou à créer,
- Les arbres isolés et alignements d'arbres

Les éléments remarquables du paysage naturel listés au sein du rapport de présentation sont localisés au niveau du plan de zonage dans le cadre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Ces éléments sont à protéger ; l'entretien y est possible mais la préservation des végétaux doit rester une priorité. Leur remplacement peut être envisagé pour des raisons phytosanitaires, de sécurité publique ou de dégénérescence liée à l'âge.

8.2. Espaces boisés classés

Au titre du L.113-1 du code de l'urbanisme le plan de zonage du projet de P.L.U. classe en espaces boisés classés la quasi-totalité du massif forestier localisé sur la frange ouest de la commune.

9.0. ARTICULATION DU P.L.U. AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

9.1. Principes de justification

La commune de COULOMBS-EN-VALOIS est soumise depuis le 6 avril 2017 du SCoT Marne-Ourcq concernant la communauté de communes du Pays de l'Ourcq et le territoire de l'ancienne communauté de communes du Pays Fertois,

Pour rappel, conformément à la loi ALUR du 24 mars 2014, le SCoT est l'unique document de référence.

La comptabilité du P.L.U. avec ce dernier permet de garantir sa comptabilité avec l'ensemble des documents supra-communaux.

Cette partie permet de justifier la comptabilité du document avec le SCoT ; pour rappel un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations et aux principes fondamentaux du document de rang supérieur.

9.2. Présentation du SCoT et objectifs de comptabilité

Le SCoT représente le projet de territoire à l'échelle du Syndicat Mixte Marne-Ourcq ; il s'articule autour de 3 grands axes détaillés dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- Faire de Marne – Ourcq un territoire attractif et dynamique dans l'ensemble des secteurs d'activité,
- Favoriser une urbanisation économe en espace et en déplacements en s'appuyant sur l'armature urbaine du territoire
- Valoriser le patrimoine naturel au profit du développement du territoire

Le SCoT comprend un Document d'Orientations et d'Objectifs constituant le volet prescriptif ; un document accompagnant le rapport de présentation et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D) décline le projet des élus du SCoT Marne – Ourcq, et dans son prolongement, le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) définit les prescriptions permettant la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.).

Ainsi chaque commune concernée, se doit de décliner les orientations du Document d'Orientations et d'Objectifs dans son document de planification urbaine.

9.3. Analyse de la comptabilité du P.L.U. de COULOMBS-EN-VALOIS avec le SCoT Marne-Ourcq

9.3.1. Cohérence avec les axes du P.A.D.D.

Axe du P.A.D.D. du SCoT Marne Amont		Cohérence générale avec le P.L.U. de Coulombs-en-Valois
Axe1	Faire de Marne – Ourcq un territoire attractif et dynamique dans l'ensemble des secteurs d'activité,	<u>Traduction dans le P.L.U. :</u> - maintenir les activités présentes sur le territoire, - développer le tourisme, - assurer la mixité fonctionnelle dans les zones, - identification de zone UE, - maintien des zones A et N, avec réflexion sur l'évolution des exploitations agricoles.

		<ul style="list-style-type: none"> - préservation et mise en valeur de l'identité du territoire, - apaisement des axes routiers pour favoriser les déplacements par modes actifs, - identification de zones propices aux énergies renouvelable dont le recours à l'agrovoltisme - préservation des éléments faisant l'identité du territoire (naturels, écologiques, paysagers, architecturales et bâti) - mise en valeur des chemins ruraux
Axe2	Favoriser une urbanisation économe en espace et en déplacements en s'appuyant sur l'armature urbaine du territoire	<p><u>Traduction dans le P.L.U. ::</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - limitation des extensions urbaines (utilisation de 0.88 ha sur les 2 ha disponibles), - une seule AU à vocation résidentielle est envisagée dans l'objectif de diversifier l'offre de logements et de répondre aux besoins identifiés, - favoriser le renouvellement du parc ancien avec des règles assouplies, - favoriser le recours aux énergies renouvelables, - allier possibilités de construction et préservation du cadre bâti, - favoriser le renouvellement du parc ancien via un règlement adapté, - favoriser la densification urbaine via un règlement adapté, - mise en valeur des chemins ruraux
Axe3	Valoriser le patrimoine naturel au profit du développement du territoire	<p><u>Traduction dans le P.L.U. ::</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - étude détaillée et valorisation de la zone N, avec augmentation de sa superficie - patrimoine naturel identifié, - classement en EBC de l'ensemble des boisements, - création d'une zone Nzh pour préserver les zones humides de classe3, - création d'une zone Nb pour préserver les espaces bocagers présents sur le territoire, - création d'une zone Nn pour préserver l'espace NATURA 2000, - disposition pour réduire l'imperméabilisation du sol, - préservation des ressources naturelles, - mise en valeur des chemins ruraux, - création d'une O.A.P pour protéger un secteur naturel stratégique

► Les réponses apportées par le P.L.U. de COULOMBS-EN-VALOIS s'inscrivent en accord avec les axes du P.A.D.D. du SCoT Marne-Ourcq.

9.3.1. Cohérence avec les orientations prescriptives et recommandations du D.O.O..

Prescription du D.O.O du SCoT Marne Amont		Traduction(s) dans le P.L.U. de Coulombs-en-Valois
AXE 1 : ORGANISER L'ARMATURE URBAINE ET LA MOBILITÉ		
1.1. ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN		
P1	Conforter les polarités résidentielles.	Le territoire non concerné, le bourg n'étant pas identifié comme une polarité résidentielle. P.L.U. non concerné
P2	Renforcer le rôle des gares ferroviaires du territoire	Le territoire non concerné, le bourg ne possédant pas de gare sur son territoire P.L.U. non concerné
P3	Maîtriser le développement des villages	Préservation du caractère rural de Coulombs-en-Valois. Confortement des activités présentes dont l'activité agricole, accompagnées de réflexions. Offre en logements maîtrisée pour répondre aux besoins du territoire et à l'accueil d'une nouvelle population. Modération de la consommation foncière en n'utilisant qu'une partie de la surface en extension allouée (0.88 ha sur 2ha)
P4	Assurer un développement modéré et cohérent des hameaux	Volonté de renforcer les hameaux en favorisant la densification et l'utilisation des dents creuses, dans le respect du caractère rural et patrimonial du lieu. Travail à la parcelle du plan de zonage. Valorisation du bâti présent dont le bâti ancien avec les mêmes règles que celui présent dans le bourg-centre (village de Coulombs). Préservation de l'identité architecturale des bâtiments.
R2	Préserver et valoriser les éléments naturels identitaires.	Identification des éléments naturels et protection selon l'article L.151.19
1.2. ASSURER UNE COHÉRENCE ENTRE URBANISATION ET MOBILITÉ		
P5	Favoriser l'utilisation des infrastructures ferroviaires	Le territoire non concerné, le bourg ne possédant pas de gare sur son territoire P.L.U. non concerné
P6	Favoriser l'utilisation des bus	Présence d'arrêts de bus sur le territoire. P.L.U. non concerné
P7	Favoriser le stationnement vélo sur l'espace public dans les pôles urbains ou pôles gare	Le territoire non concerné, le bourg n'étant pas identifié comme un pôle urbain ou un pôle Gare. P.L.U. non concerné
P8	Favoriser les modes doux de déplacement	Identification d'itinéraire de randonnées et de cheminements afin de favoriser les déplacements sur le territoire par modes actifs. Raccordement au réseau de randonnées et de cheminements aux chemins existants à l'échelle du territoire. Volonté de favoriser le partage des axes routiers et de les sécuriser. Projet de déplacement de l'école pour sécuriser les abords et favoriser l'accessibilité par modes actifs.
R6	Dans la mesure du possible, ces liaisons sont privilégiées le long des voies et	Développement d'un réseau de randonnées et de cheminements en prenant appui sur les chemins

	chemins déjà existants	existants.
P9	Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux	Projet de bureaux et d'activités tertiaires possibles dans les zones urbaines et à urbaniser. Les articles 7 imposent une gestion du stationnement sur le parcellaire afin d'éviter tout report sur l'espace public.
1.3. PROMOUVOIR UN URBANISME DURABLE		
P10	Promouvoir un urbanisme de projet	La zone AU est concernée par une O.A.P. tout comme le cœur de bourg. Une O.A.P. thématique fut élaborée à l'échelle du territoire afin de proposer une réflexion d'ensemble.
R10	Engager une réflexion d'ensemble dans le cadre d'opérations d'aménagement en densification	Définition d'un véritable projet de territoire.
R11	Renforcer la qualité environnementale dans les futures opérations d'aménagement	Une attention particulière fut posée sur le projet à dominante résidentielle envisagé sur la zone AU, en veillant à la qualité du bâti, au traitement des espaces publics, aux aménagements paysagers, à son accessibilité (limitant les impacts), au traitement des eaux pluviales et au traitement de l'interface avec l'espace agricole, tout en veillant au maintien du cadre paysager. L'accent est également mis sur le recours aux énergies renouvelables, la limitation de la surface imperméabilisée ...
R12	Rechercher la qualité de traitement des sites d'extension de l'urbanisation pour les projets d'extension urbaine	Justification de la zone en extension urbaine, étude urbaine et paysager réalisée permettant de conforter l'espace.
P11	Rechercher la qualité de traitement des sites d'extension de l'urbanisation pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation.	Chaque point soulevé par la prescription 11 est traité dans les O.A.P. et complétées par le règlement écrit en totale cohérence.
P12	Rechercher la qualité de traitement des sites d'extension de l'urbanisation pour les projets de Zones d'Activités Economiques	Le territoire non concerné par la présence de ZAE
R14	Promouvoir de nouvelles unités urbaines de type « écoquartier » pour les projets d'extension urbaines	Le projet en extension répond aux critères de la démarche ÉcoQuartier, en répondant aux critères de la démarche (projet répondant à des besoins, mixité intergénérationnelle et sociale, projet bioclimatique favorisant le recours aux énergies renouvelables, stratégie végétale ambitieuse, gestion intégrée des eaux de ruissèlement, favoriser les déplacements actifs ...)
R15	Promouvoir de nouvelles unités urbaines de type « écoquartier » pour tous les projets.	Identification, respect et mise en valeur de l'identité architecturale du territoire. Volonté de favoriser l'intégration des nouvelles constructions (réflexion sur la morphologie, des matériaux, les alignements ...)
P13	Permettre les modes de construction de nature à réduire les dépenses énergétiques en favorisant le photovoltaïque et le solaire thermique (panneaux).	Les règles du P.L.U. visent à favoriser le recours aux énergies solaires à la fois sur le bâti ancien et sur les nouvelles constructions, tout en veillant à l'insertion des installations. Pour le projet en extension, projet d'habitat groupé bénéficiant d'une orientation bioclimatique.
R17	Permettre les modes de construction favorisant l'utilisation de biomatériaux Favoriser l'éclairage public basse	Le règlement de zonage permet/encourage l'emploi de matériaux bio-sourcés. Le projet en extension précise la nécessité de tendre

	consommation ainsi que la réutilisation des eaux pluviales	vers un éclairage basse consommation et encourage au réemploi de l'eau pluviale en respect avec les réglementations en vigueur.
--	-------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

AXE 2. FAVORISER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE

2.1. DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES LOCALES

P14	Diversifier le tissu économique local, n'exclure aucun créneau potentiel de développement économique	Le P.L.U. permet d'accueillir des activités secondaire et tertiaire, de commerces et services. Des activités primaires (agricoles, forestières) sont possibles. L'absence d'une zone d'activité économique empêche l'accueil d'industrie. L'accent est toutefois mis sur le respect du caractère rural du territoire.
R18	Conforter et renforcer les branches traditionnelles (industrie (dont les PMI), artisanat, agriculture). Permettre le développement de nouvelles branches d'activités	Volonté de préserver l'activité agricole présente sur le territoire. Le P.L.U. permet l'accueil d'activités tertiaires, le développement de l'activité touristique et le développement des énergies renouvelables.
P15	Accompagner le développement économique	Le P.L.U. ne s'oppose pas à ces possibilités.
P16	Favoriser le développement touristique	Valorisation des entités touristiques du territoire dont les paysages, l'identité rurale du territoire, patrimoine rural et naturel. Création d'itinéraire de randonnée et de cheminement, permettant la création de continuités douces. Le règlement permet l'accueil d'habitations légères de loisirs (H.L.L.), l'hébergement hôtelier et touristique.
P17	Soutenir le développement des activités agricoles	Prise en considération de l'activité agricole. Accompagnement à l'évolution des exploitations en permettant leur diversification. Règlement favorisant la mutabilité du bâti ancien. Projet évitant le mitage des espaces agricoles. Large possibilité d'avoir recours à l'agrovoltisme. Prise en considération et protection des espaces de prairies, les haies et espaces bocagères. Construction en zone A, uniquement dédié à l'activité agricole et forestière.
R21	Intégration d'un volet agricole	La profession agricole a fait l'objet d'une concertation spécifique à travers de deux réunions avec les exploitants et des questions posées.
P18	Maintenir une agriculture durable dans le temps et dans ses pratiques, par la préservation stricte de l'outil agricole.	Projet de territoire mettant l'accent sur le maintien de l'agriculture, intégrant les possibilités d'évolution et de diversification.
P19	Préserver les surfaces de production agricole.	La localisation des zones de développement ne remet pas en cause la pérennité des exploitations en place. Le projet de territoire ne consomme que 0.88 ha d'espace agricole. Le projet de territoire traduit au travers des zones A visent à assurer le développement des exploitations. Définition de secteurs constructibles réservés.
P20	Afin de faciliter et pérenniser les activités agricoles sur le territoire du SCoT, des	Le territoire n'est pas concerné.

	études et réflexions doivent être engagées à l'échelle des EPCI	
P21	Organiser le développement commercial et définir les localisations préférentielles pour le développement commercial.	Aucune réglementation ne va dans ce sens. Toutefois au regard des potentialités avérées sur le territoire, le projet de territoire ne semble pas concerné.
P22	Organiser le développement commercial et définir des principes de développement commercial hors localisations préférentielles.	Le territoire n'est pas concerné.
P23	Favoriser le maintien et le développement commercial des centralités et assurer la complémentarité des fonctions entre centralités et espaces de périphérie.	Le territoire n'est pas concerné.
P24	Organiser le développement commercial, conditionner les futurs développements à une desserte alternative à la voiture individuelle et améliorer l'accessibilité en modes doux et personnes à mobilité réduite des polarités commerciales.	Le territoire n'est pas concerné.
P25	Organiser le développement commercial, conditionner les futurs développements à une desserte alternative à la voiture individuelle et organiser les flux automobiles et de marchandises.	Le territoire n'est pas concerné.
P26	Organiser le développement commercial, requalifier et densifier les zones périphériques existantes et favoriser la densité des aménagements commerciaux dans les ZACOM.	Le territoire n'est pas concerné.
P27	Organiser le développement commercial, améliorer la qualité architecturale et les formes bâties et rechercher l'intégration paysagère et architecturale.	Le territoire n'est pas concerné.
P28	Organiser le développement commercial, améliorer la qualité architecturale et les formes bâties et améliorer l'intégration paysagère.	Le territoire n'est pas concerné.
P29	Délimitation des ZACOM	Le territoire n'est pas concerné.
2.2. PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT D'INFRASTRUCTURES ET D'ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS		
P30	Situer l'offre nouvelle en équipements et services structurants dans les polarités urbaines	Le territoire n'est pas concerné.
P31	Renforcements des voiries et amélioration du réseau routier existant.	Le territoire n'est pas concerné.
2.3. DÉVELOPPER UNE OFFRE RÉSIDENIELLE ADAPTÉE AUX BESOINS DES POPULATIONS		
P32	Poursuivre la croissance du parc de logements. <i>* A noter que certaines communes sont sorties du champ d'application du SCoT Marne-Ourcq depuis la fusion de certaines intercommunalités. La mutualisation demandée par le SCoT via le SDRIF doit être revue mais le principe reste identique.</i>	En suivant les objectifs de croissance du SCoT (+0.7% annuel), et en traduisant les objectifs de logements à l'échelle du territoire (COULOMBS-EN-VALOIS étant considéré comme un village), en intégrant l'absence de constructions sur la période 2010-2020 ; en extrapolant, le potentiel maximal de nouveaux logements est de l'ordre d'une soixantaine logements d'ici à l'horizon 2040, dont plus de 80% en densification et moins de 20% en extension (le SCoT

		prévoit au moins 50 % en extension et au plus 50 % en densification). Les objectifs visent également à réduire la vacances et favoriser la reconversion et la réhabilitation / division d'ensembles bâtis (corps de ferme anciens, grande construction)
R28	Diversifier la taille des logements	Le projet de territoire vise à une diversification du parc de logements ; une opération possible via la réalisation d'un projet structurant en zone d'extension urbaine avec l'objectif d'assurer le maintien des plus de 60 ans sur le territoire (proposer des logements de plein pied) et de proposer une offre de logements à destination des jeunes actifs (appartements).
P33	Engager les réflexions en amont de l'opérationnel.	Réflexion rendu possible via la possibilité de voir émerger un projet structurant.
P34	Réhabiliter le parc de logements et favoriser la résorption de l'habitat insalubre.	Projet de territoire visant à permettre la résorption de logements vacants (objectifs de 8% de vacances, 12 % en 2018), un objectif rendu possible via des règles d'intervention sur la bâti existant adaptées.
R34	Instituer dans les P.L.U. des « servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements. »	Projet structurant en extension visant à favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle, mais également fonctionnelle.
P35	Renforcer l'offre en logements spécifiques.	Le territoire n'est pas concerné. Le parc de logements n'étant pas assez important.

AXE 3. RÉDUIRE L'IMPACT FONCIER DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

3.1. OPTIMISER LES ENVELOPPES URBAINES EXISTANTES (HABITAT ET ÉCONOMIE)

P36	Préalablement à l'ouverture de nouvelles zones, connaître et optimiser les potentialités de développement dans les enveloppes urbaines existantes.	Le projet de territoire s'est basé sur une étude du foncier, au travers de l'étude des potentialités de densification de l'enveloppe urbaine existante. L'étude des dents creuses couplée aux objectifs de croissance et de diversification du parc de logements (en réponse à des besoins) a permis d'envisager la nécessité de permettre la réalisation d'un projet structurant à dominante résidentielle. L'étude du potentiel foncier a permis de définir les dents creuses des espaces bocagers participants au caractère rural du territoire. A noter que l'objectif de descendre à 8% de vacances (moins de 10%) vise à faciliter le parcours résidentiel sur le territoire communal.
P37	Encourager le renouvellement urbain (friches urbaines) .	Bien que non concerné par la présence de friches urbaines, le règlement de zonage encourage le renouvellement urbain au travers de règles spécifiques adaptées au bâti existant, mais également en favorisant la mutabilité du bâti.
P38	Programmer une part des nouveaux logements dans les enveloppes urbaines existantes.	Sur un potentiel de création de 60 logements seul 10 à 12 sont de la création, le restant soit plus de 80 % sont prévus dans les enveloppes urbaines du bourg-centre et des hameaux (travail sur les logements vacants, constructions dans les dents creuses, réhabilitation, changement de destination et division d'ensembles bâtis ...).
R40	Reconquérir le parc inoccupé et favoriser la réhabilitation d'une partie du parc résidentiel existant	Projet de réduire la vacance du parc de logements à 8% (12% en 2018) via la définition de règles

		adaptées au bâti existant.
P39	Rechercher une augmentation des densités dans les enveloppes urbaines existantes	L'étude du potentiel foncier a permis d'identifier les dents creuses pouvant accueillir de nouvelles constructions, le potentiel bâti pouvant se renouveler, mais également les espaces de respiration contribuant à l'identité rural du territoire. Il en ressort le fait de pouvoir envisager plus de 80% des nouveaux logements au sein des enveloppes urbaines va induire une augmentation de la densité bâtie.
3.2. ORGANISER UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL PLUS ÉCONOME EN FONCIER		
P40	Développer l'urbanisation en continuité des secteurs urbanisés et équipés.	Au-delà du programme envisagé, l'unique zone AU vise à conforter l'enveloppe urbaine et s'inscrit en continuité du cœur de bourg et du pôle équipements. Cette zone bénéficie d'un accès sur la RD23 – rue de Rouase via un chemin existant, et s'inscrit en relation avec des sentes donnant sur la Grande rue. A noter également la présence des réseaux à proximité.
R41	Produire une part plus importante de logements intermédiaires.	Le projet en extension vise à diversifier le parc de logements en proposant de l'habitat intermédiaires en semi-collectifs ; une opération rendue possible via la taille du foncier mobilisée (0.88 ha) ; ce type d'opération n'étant pas possible sur des parcelles de 400/600 m ² (taille moyenne des dents creuses). La production de 10/12 logements permet de respecter les objectifs du SCoT (recommandation de produire 20% de logements intermédiaires)
P41	Besoins en foncier pour le développement résidentiel <i>* A noter que certaines communes sont sorties du champ d'application du SCoT Marne-Ourcq depuis la fusion de certaines intercommunalités. La mutualisation demandée par le SCoT via le SDRIF doit être revue mais le principe reste identique.</i>	Le potentiel d'urbanisation en extension octroyé par le SCoT est de 2.00 ha ; le projet de territoire n'a besoin que de 0.88 ha pour respecter ses objectifs de développement. Ce projet fera passer la surface des zones urbaines de 23.14 ha à 24.02 ha soit une augmentation de l'ordre de 3.8 % de la zone urbaine ; un pourcentage en accord avec les objectifs du SCoT (extension maximale de l'ordre de 5%).
P42	Renforcer la densité dans les opérations d'aménagement en extension de l'urbanisation	Le projet d'aménagement en extension s'étend sur une superficie de 0.88 ha et vise à la construction de 10/12 logements soit une densité nette supérieure à l'objectif du SCoT (12 logts/ha) tout en assurant la préservation des espaces de respiration de type bocager participant au caractère rural de la commune. Au vu des objectifs de développement du territoire, une simulation traduit à une augmentation de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat de plus de 15% (objectif de 10% du SDRIF 2013).
P43	Programmer une offre foncière pour les équipements et les infrastructures	Le projet de territoire prévoit la construction d'un pôle scolaire identifié via un emplacement réservé (emplacement n°6 d'une superficie de 685 m ² au sein du pôle équipement)
R42	Orientations relatives à la politique foncière	Le projet de territoire induit la mise en place d'une politique foncière via la définition d'emplacements réservés en vue de la création d'équipements et d'ouvrage d'intérêt public. Un droit de préemption est prévu sur au moins les

		zones urbaines et à urbaniser. La possibilité de mobiliser l'Établissement Public Foncier Ile-de-France est également envisagée.
3.3. ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE PLUS ÉCONOME EN FONCIER		
P44	Autoriser l'accueil de nouvelles activités dans les enveloppes urbaines existantes.	Le règlement de zonage permet de respecter cette prescription.
P45	Reconquérir les friches urbaines	Absence de friche urbaine. Le territoire n'est pas concerné.
P46	Densifier les zones d'activités existantes.	Absence de zone d'activité. Le territoire n'est pas concerné.
P47	Permettre l'évolution des zones d'activités économiques existantes et la création de nouvelles zones.	Absence de zone d'activité. Le territoire n'est pas concerné.
P48	Développer deux pôles économiques structurants aux Effaneaux et dans l'agglomération de Lizy-Mary-Ocquerre	Le territoire n'est pas concerné.
P49	Programmation de 2,3 hectares supplémentaires sur 20 ans à répartir en fonction des besoins d'évolution d'entreprises existantes.	Le territoire n'est pas concerné.
3.4. SYNTHÈSE SUR LA PROGRAMMATION FONCIÈRE DU SCOT INTÉGRANT UNE MUTUALISATION DU FONCIER		
P50	Mutualisation du potentiel d'urbanisation <i>* A noter que certaines communes sont sorties du champ d'application du SCoT Marne-Ourcq depuis la fusion de certaines intercommunalités. La mutualisation demandée par le SCoT via le SDRIF doit être revue mais le principe reste identique</i>	Participation au processus de mutualisation pour la ZAE d'Ocquerre ; réduction du potentiel d'extension de 1.2 ha (passage de 3.2 ha à 2.00 ha)

AXE4. GARANTIR UN BON FONCTIONNEMENT ÉCOLOGIQUE ET PAYSAGER EN ACCORD AVEC LES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

4.1. PRÉSERVER LES RICHESSES ÉCOLOGIQUES EN ASSURANT LE MAINTIEN ET LA RESTAURATION DES TRAMES VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE

P51	Identifier les composants de la trame écologique du territoire.	Le rapport de présentation identifie ces éléments et la règlement graphique met en avant les zones humides de classe 2 et 3 rendues inconstructibles. Les boisements sont classés dans des zones N à la constructibilité limitée, et repérés en EBC. Les zones de développement sont proposées hors enveloppe humide et espaces boisés. Les espaces classés reconnus au titre de Natura200 ont fait l'objet d'un zonage adapté Nn. Les espaces bocagers présents dans l'enveloppe urbaine furent repérés et on fait l'objet d'un zonage adapté en vue de les préserver (éléments de respiration participant au cadre rural du territoire). Les O.A.P. préconisent des volets paysagers relativement important participant au maintien des fonctionnalités écologiques.
P52	Protéger les réservoirs de biodiversité	Les mesures de protection sont prises en compte. Les zones concernées sont exclues de toute urbanisation.
R45	Classer les réservoirs de biodiversité en zone naturelle inconstructible, en Espaces	Identification des réservoirs de biodiversité dans le rapport de présentation, et classement de ces

	Boisés Classés lorsque le maintien de l'état arboré est nécessaire ou en les identifiant au titre du code de l'urbanisme comme éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique.	espaces en zone naturelle inconstructible, en Espaces Boisés Classés, et en les identifiant au titre du code de l'urbanisme comme éléments à protéger
P53	Préserver et renforcer les continuités écologiques du territoire (berges et abords de cours d'eau)	Les abords des cours d'eau sont exclus des zones U et/ou AU. Au niveau du règlement, un recul obligatoire est imposé Les O.A.P. imposent des traitements paysagers permettant d'améliorer les conditions écologiques des sites (plantations, bosquets à créer...) Aucune continuité écologique n'est remise en cause
P54	Préserver et renforcer les continuités écologiques du territoire (préservation des milieux naturels)	Les usages permis dans les zones A ou N sont en lien avec la préservation des milieux et le maintien de l'activité agricole.
P55	Maintenir des coupures d'urbanisation et préserver les continuités écologiques	Les coupures entre le bourg-centre (village de Coulombs), les hameaux et les écarts sont maintenues.
4.2. VEILLER AU RESPECT ET AU MAINTIEN DES ÉLÉMENTS STRUCTURANTS DE L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE ET DES SPÉCIFICITÉS LOCALES, GARANT D'UNE ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE		
P56	Préserver le territoire agricole	Seules les constructions autorisées en relation avec les activités autorisées sont admises en zone A. Le projet de territoire limite les risques de mitage et s'inscrit en relation avec une réflexion sur le devenir et l'évolution de l'activité agricole. Des zones permettant de nouvelles constructions furent identifiées avec des règles assouplies permettant d'accompagner le développement des activités.
P57	Limiter l'urbanisation des coteaux.	Le projet de territoire et la localisation des espaces urbains permet de préserver les coteaux.
R47	Maintenir du caractère boisé des coteaux non urbanisés,	Classement des coteaux boisés en EBC.
P58	Identifier et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager du territoire.	Une liste des éléments remarquables du patrimoine a été réalisée. Ces éléments bénéficient d'une réglementation et sont visibles sur les plans de zonage, avec l'objectif de préserver et de mettre en valeur le patrimoine local.
P59	Identifier et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager du territoire, en veillant à l'intégration paysagère des bâtiments d'activités.	Une attention fut portée sur l'intégration paysagère des bâtiments d'activités, sur leur morphologie, hauteur, teinte, matériaux ... L'intégration paysagère passant également par une attention sur le maintien des éléments paysagers présents.
P60	Préserver les espaces verts identifiés au SDRIF 2013.	Les espaces boisés et naturels sont préservés dans des zonages adaptés.

AXE5. GÉRER DURABLEMENT LES RESSOURCES

5.1. PROTÉGER DURABLEMENT LA RESSOURCE EN EAU

P61	Garantir un approvisionnement en eau de qualité par la mise en place de périmètres de protection autour des captages d'eau potable afin de réglementer les activités	Le territoire n'est pas concerné.
-----	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------

	qui s'y pratiquent.	
P62	Garantir un approvisionnement en eau de qualité, en délimitant des aires d'alimentation de captage	Le territoire n'est pas concerné.
P63	Préserver les milieux aquatiques et les zones humides.	Les zones humides de classe 2 et 3 sont représentées dans le plan de zonage et ne sont exclues des zones urbaines.
5.2. ENCOURAGER LA PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE ET INCITER AUX ÉCONOMIES D'ÉNERGIES		
P64	Être un levier pour le développement de la production d'énergie renouvelable	<p>Le territoire comprend une unité de méthanisation et est concerné par du stockage de gaz en nappe phréatique.</p> <p>Le projet de territoire vise à encourager le recours aux énergies renouvelables tout en veillant à préserver le cadre rural du territoire et ses paysages :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en autorisant et favorisant le recours à l'énergie solaire sur toutes les constructions quel que soit le zonage (photovoltaïsme et solaire thermique), - en privilégiant les constructions bioclimatiques, - en faisant attention lors de l'implantation de bâtiments de ne pas porter atteinte à l'ensoleillement des constructions attenantes, - en définissant des zones agricoles propices à l'implantation de centrales photovoltaïques permettant d'envisager l'implantation de projets agro-voltaïques. <p>A noter que l'unique projet d'aménagement en extension vise à tendre vers un projet passif de par l'orientation des constructions, sa volumétrie, la possibilité de recourir à l'énergie solaire ...</p>
5.3. CONCILIER L'EXPLOITATION DES RESSOURCES NATURELLES AVEC LA MISE EN VALEUR DU TERRITOIRE		
P65	Interdiction de réaménagements post-exploitation des sites de carrières à vocation de loisirs nautiques motorisés à proximité immédiate du site Natura 2000 des Boucles de la Marne, afin de ne pas dégrader les habitats et perturber les espèces avifaunistiques.	Le territoire n'est pas concerné.
P66	Pour les carrières situées sur les secteurs de plateaux, au sein de l'espace agricole, restituer le site en terres agricoles en fin d'exploitation.	Le territoire n'est pas concerné.
P67	Prendre en compte les besoins en matière de gestion et de valorisation de la ressource forestière	<p>Le projet de territoire prend en compte la présence d'espaces forestiers et permet l'exploitation de la ressource forestière.</p> <p>Le règlement des zones N permet toutes constructions ou installation à condition d'être liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation forestière.</p>
5.4. MAÎTRISER LES RISQUES POUR GARANTIR UN DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL SÉCURISÉ		
P68	Exposer dans le document d'urbanisme les risques naturels et technologiques.	<p>Le territoire est concerné :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par le Plan de prévention des risques technologiques du stockage souterrain de gaz naturel de Germigny-sous-Coulombs - par un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement, - par la présence de petites carrières souterraines dans le vallon qui descend vers Crouy sur Ourcq

		<p>Les risques sont listés dans le rapport de présentation.</p> <p>Ceux nécessitant une protection ou des recommandations sont repris dans le règlement écrit où les dispositions générales dédient une partie à cette thématique.</p> <p>Le territoire communal n'est pas concerné par l'implantation d'activités sources de nuisances importantes.</p>
P69	Prise en compte des zones d'expansion des crues et les espaces de mobilité des cours d'eau doivent être pris en compte	<p>Le P.L.U. rend inconstructible une zone de part et d'autres des cours d'eau.</p> <p>Aucun risque d'inondation lié à la présence de ces cours d'eau n'est mentionné à ce jour.</p>
P70	Réaliser des études géotechniques préalables à tout aménagement sur les secteurs affectés par le risque de mouvement de terrains.	Le règlement écrit dans ses dispositions générales rappelle cette obligation en relation avec le règlement graphique.
P71	Veiller à la mise en adéquation des capacités de collecte des déchets dans le cadre des projets de développement de l'urbanisation	La collecte des déchets ne sera pas outre mesure modifiée .
P72	Intégrer la ligne du réseau de transport d'électricité stratégique d'Île-de-France	Le territoire n'est pas concerné.

► **Les réponses apportées par le P.L.U. de COULOMBS-EN-VALOIS s'inscrivent en accord avec les les orientations prescriptives et recommandations du D.O.O..du SCoT Marne-Ourcq.**