

Commune de Coubert
Enquête publique sur le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal 2019-058 du 21 novembre 2019

Révision du Plan Local d'Urbanisme de Coubert

Enquête Publique du 11 décembre 2019 au 11 janvier
2020

Avis du commissaire enquêteur

Commune de Coubert
Enquête publique sur le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal 2019-058 du 21 novembre 2019

Sommaire

1	Objet de l'enquête publique.....	3
2	Les caractéristiques de la commune.....	3
2.1	Le territoire.....	4
2.2	L'habitat.....	4
2.3	La population.....	5
2.4	Le patrimoine urbain et rural.....	5
2.5	Les équipements scolaires et associatifs.....	5
2.6	L'activité économique.....	6
2.7	L'environnement.....	6
2.7.1	Les ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Environnemental Floristique et Faunistique).....	6
2.7.2	La trame verte et bleue.....	7
2.7.3	Les zones humides.....	8
3	Les orientations du Plan Local d'Urbanisme.....	8
3.1	Les enjeux.....	9
3.2	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).....	9
3.3	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	10
3.3.1	Le collège.....	10
3.3.2	Le corps de ferme Rue Aristide Briand	11
3.4	Le projet de zonage.....	11
3.4.1	Les zones urbaines.....	12
3.4.2	Les zones agricoles.....	14
3.4.3	Les zones naturelles.....	14
4	L'organisation de l'enquête.....	14
4.1	Les observations des particuliers.....	15
4.2	L'avis des services.....	16
5	Les réponses apportées par la commune au procès verbal de synthèse.....	18
6	Analyse et avis du commissaire enquêteur.....	20
6.1	La compatibilité avec le SDRIF (Schéma Directeur Régional d'Île de France).....	20
6.1.1	L'augmentation de la densité urbaine.....	20
6.1.2	L'ouverture à l'urbanisation.....	20
6.1.3	La valorisation environnementale.....	20
6.2	La compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbain en Île de France (PDUIF).....	21
6.3	La compatibilité avec le SDAGE et le SAGE.....	21
6.4	La prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).....	22
6.5	La prise en compte des règles attendues dans le PLU.....	23
7	Synthèse des observations et avis du commissaire enquêteur.....	25

Commune de Coubert

Enquête publique sur le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal 2019-058 du 21 novembre 2019

1 Objet de l'enquête publique

La commune de Coubert est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal du 18 juin 2013. Une déclaration de projet avec mise en compatibilité du document d'urbanisme a été engagée en 2019 pour permettre la construction d'un collège par le conseil départemental. Elle a été approuvée par une délibération du conseil municipal le 9 avril 2019 après enquête publique.

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été prescrite par délibération du 25 novembre 2014 conformément aux articles L 151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le projet de PLU a été arrêté par la délibération du conseil municipal de Coubert du 25 juin 2019.

La procédure d'élaboration et d'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme relève des articles L 153-1 à L 153-35 et R 153-1 à R 153-12 du code de l'urbanisme. L'organisation de l'enquête publique est régie par les articles L 123-1 à L 133-33 et R 123-1 à R 123-46 du code de l'environnement.

2 Les caractéristiques de la commune

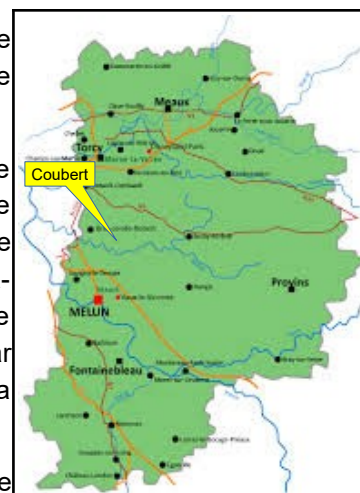
Coubert, commune du département de la Seine-et-Marne en région Île-de-France, se situe au Centre Ouest du département. Elle bénéficie d'une histoire riche et d'un cadre de vie agréable, grâce à l'étendue des espaces naturels.

Coubert provient du latin *curtis* « exploitation agricole » et du nom germanique *Bert*, contraction de *Behart*, nom d'un propriétaire terrien. Originellement, le village se composait de trois parties: le Plessis-Courbart, où est bâti le château, Coubart-la-Ville au centre de laquelle se trouve l'église et Coubart-la-Boulaye, sur la route de Paris à Belfort aussi appelé Bas-Coubert. La structure urbaine a depuis quelque peu évolué. Aujourd'hui, le village est représenté par une seule entité, enserrée au cœur des espaces naturels, mais sur laquelle la forme ancestrale reste lisible dans la structure urbaine et architecturale.

La commune de Coubert est située à 17 km de Melun, 12 km de Brie Comte Robert, 25 km de Marne la Vallée et 40 km de Paris, qui sont les principaux pôles d'activités à proximité.

COUBERT appartient à la Communauté de Communes Brie, des Rivières et Châteaux depuis le 1er janvier 2017. Elle regroupe 31 communes, soit près de 38 000 habitants et le siège est au Châtelet en Brie. Ses principales compétences sont :

- Le développement économique.



Commune de Coubert

Enquête publique sur le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal 2019-058 du 21 novembre 2019

- L'aménagement de l'espace communautaire.
- La protection et la mise en valeur de l'environnement.
- La construction, l'entretien et le fonctionnement d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire.
- L'action sociale d'intérêt communautaire.
- L'aménagement numérique.

2.1 Le territoire

La surface de la commune est de 839 ha, répartie comme suit (données Institut Paris Région de 2017)

- Les espaces agricoles :

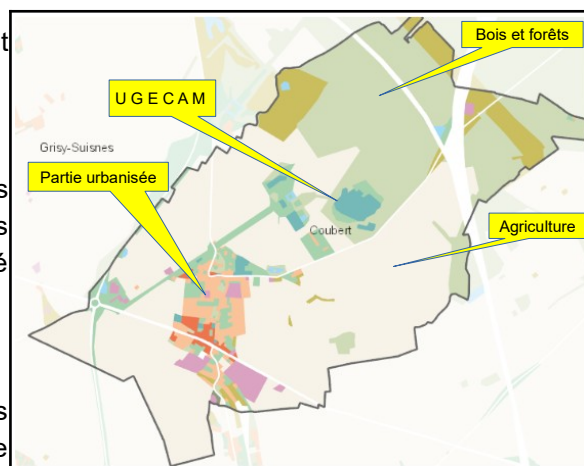
Ils représentent 442 ha, soit 53 % du territoire. Ils sont orientés principalement vers les céréales, les oléoprotéagiques et les cultures industrielles (betteraves). Une exploitation a développé le maraîchage avec une vente des produits à la ferme.

- Les bois et les forêts :

La forêt domaniale de Coubert, répertoriée parmi les massifs boisés de plus de 100 hectares, les bois des Marais et de Courquetaine ainsi que le parc de Coubert représentent la plus majeure partie de la surface boisée (207 ha soit 25 % du territoire).

- Les espaces urbanisés composés de :

- l'habitat (dont l' UGECAM - Union pour la Gestion des Établissements des Caisses d'Assurance Maladie-) qui occupe 112 ha et 21 % du territoire,
- les espaces ouverts artificialisés (espaces verts urbains, jardins de l'habitat individuel, espaces de sport) qui représentent 72 ha et 1 % du territoire.



2.2 L'habitat

Le nombre de logements en 2015 était de 725. Il n'a cessé de croître depuis une vingtaine d'années par vagues de constructions successives dont 190 logements entre 2010 et 2015. En 2015, la commune comptait 8 résidences secondaires et 30 logements vacants, soit un pourcentage de logements sous-occupés de 5,2%. Après une forte dominance de constructions individuelles avec des logements de 5 pièces et plus, le nombre d'appartements est passé entre 2010 et 2015, de 184 à 319 avec une part importante de T2, T3 et T4. Le nombre d'habitants par logement est de 2,4, ce qui est faible.

<p style="text-align: center;">Commune de Coubert Enquête publique sur le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal 2019-058 du 21 novembre 2019</p>

2.3 La population

La population de la commune comptait 2041 habitants en 2015. La croissance a été:

- de 1,2 % par an de 1975 à 2000,
- de 2 à 3 % de 2000 à 2015.

Une légère augmentation de la part des adultes (à partir de 45 ans) et des seniors et une diminution de la part des adultes (30 - 44 ans) ont été constatées entre 2010 et 2015.

2.4 Le patrimoine urbain et rural

Le parc du château de Coubert est inscrit à l'inventaire général du patrimoine culturel depuis 2003.

D'autres édifices présentent un intérêt patrimonial et ont été classés comme « Éléments bâtis remarquables » au PLU :

- L'église Sainte-Geneviève qui a été, pendant la Révolution, le siège de la Société populaire de Coubert.
- La façade de l'entrée de l'Orangerie qui date du 18ème siècle et reste le seul vestige du château détruit en 1820.
- Les anciens bâtiments agricoles de la ferme du château à l'architecture traditionnelle du XIX-XXème siècle.
- Le château de Coubert qui bien que n'étant pas celui d'origine, détruit au XIXème, présente l'intérêt d'une grande bâtisse néo-classique.
- Le bâtiment de la maison de retraite (rue Étienne Tetro).
- Les grandes demeures situées rues Eugène Dorlet et Jean Jaurès, qui participent à la constitution du front bâti.
- Le corps des bâtiments situé au 48 rue Aristide Briand.
- Le presbytère (16 rue Eugène Dorlet).
- La ferme de la rue Aristide Briand, d'autant plus remarquable qu'elle borde des voies publiques ainsi que le manoir situé au 12 rue Jean Jaurès.

2.5 Les équipements scolaires et associatifs

La commune dispose sur son territoire :

Dossier E1900151/77

Commune de Coubert

Enquête publique sur le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal 2019-058 du 21 novembre 2019

- d'une école maternelle, accueillant environ 80 enfants, répartis dans 3 classes.
- d'une école élémentaire, accueillant 120 enfants répartis dans 5 classes.

Les collégiens fréquentent le collège de Brie Comte Robert. Le département engage la construction d'un nouvel établissement sur la commune.

Les lycéens fréquentent les établissements de Brie-Comte-Robert et Ozoir-La-Ferrière.

2.6 L'activité économique

Coubert est un pôle d'emploi majeur avec 1 280 emplois répertoriés par l'INSEE en 2015. 93% sont des emplois salariés stables.

Le tissu économique communal présente une organisation diverse :

- 8 entreprises dans la zone d'activités dont 2 importantes (Bostick- production de colles, mastics et enduits lisseurs- et Sotumeba - éléments préfabriqués en béton)
- 76 entreprises dans le domaine du commerce et des services.
- Le secteur sanitaire avec près de 800 emplois (Union pour la Gestion des Établissements des Caisses de l'Assurance Maladie - UGECAM-, EHPAD, foyer d'accueil pour les personnes souffrant d'autisme, association d'aide aux jeunes mères en difficultés)
- L'agriculture avec 2 sièges d'exploitation, le maraîchage et les vergers et une commercialisation en circuit court, une école de dressage de chiens guides d'aveugles, un centre équestre.

Des pôles d'emplois locaux majeurs se situent à proximité: Marne la Vallée à 30 km, Sénart à 10 km, Paris à 60 km. Ils sont reliés par des réseaux routiers de qualité. L'accès par les transports en commun est plus difficile. Seul Paris est directement accessible à partir des gares de Gretz Armainvillers (10 km) et Combs la Ville (13 km)

2.7 L'environnement

2.7.1 Les ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Environnemental Floristique et Faunistique)

Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. On distingue deux types de ZNIEFF :

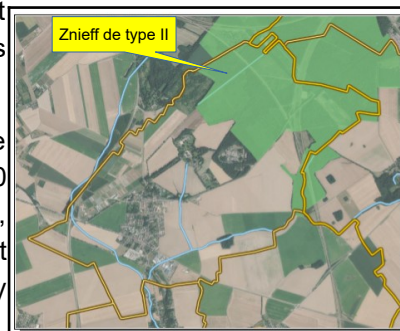
- les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, qui sont définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional,

Commune de Coubert

Enquête publique sur le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal 2019-058 du 21 novembre 2019

• les ZNIEFF de type II qui sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

La commune est concernée par la ZNIEFF de type 2 FR110020154 dite «FORET DE LA LEHELLE ET DE COUBERT » qui couvre plus de 2000 hectares. Il s'agit d'un massif forestier, abritant de nombreuses mares, dont l'intérêt se situe sur le plan floristique, batrachologique et entomologique. Aucune espèce remarquable faunistique ou floristique n'y a, à ce jour, été inventoriée.



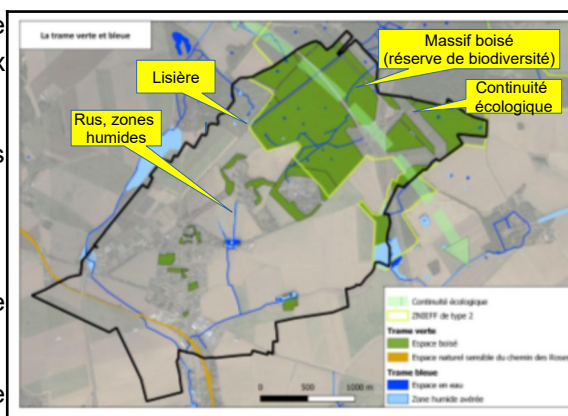
2.7.2 La trame verte et bleue

Conformément au décret n°2012-1492 du 27 décembre 2012 relatif à la Trame Verte et Bleue (TVB), la TVB est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées dans les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE).

Les documents de planification des collectivités territoriales et de leur groupement dont le PLU, doivent préciser les mesures permettant d'éviter, de réduire et, le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques que la mise en œuvre de ces documents de planification, projets ou infrastructures linéaires sont susceptibles d'entraîner.

Sur Coubert sont inventoriés :

- un réservoir de biodiversité en partie nord sur le massif boisé intégrant des obstacles liés aux lignes TGV ,
- un corridor fonctionnel diffus du fait des coupures engendrées par les lignes TGV,
- une lisière dans l'espace agricole,
- une lisière urbanisée au niveau du centre hospitalier.



La carte d'objectifs énumère les mesures à mettre en œuvre; elle reprend les corridors à préserver ou restaurer et les éléments de fragmentation à traiter en priorité, ainsi que les éléments majeurs à préserver pour le fonctionnement des continuités écologiques.

La TVB s'exprime sous deux formes sur le territoire :

- Une trame verte et bleue sous la forme de drainages forestiers dans le Nord de la commune. Ce sont des petits cours d'eau, le plus souvent en eau, qui s'accompagnent de quelques lentilles éparses en fonction de la configuration du sous-sol et de la présence de dalles de meulière. Au sein des espaces forestiers cet ensemble joue un rôle important dans l'équilibre et le maintien de la faune et de la flore.

Commune de Coubert

Enquête publique sur le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal 2019-058 du 21 novembre 2019

- Une ébauche de trame bleue sous forme de rus au sein des espaces agricoles, qui sont le plus souvent à sec. N'étant pas bordés de ripisylve et avec des rives abruptes, ils sont peu propices à un développement de la biodiversité, d'autant qu'ils drainent les eaux de ruissellement des voiries.

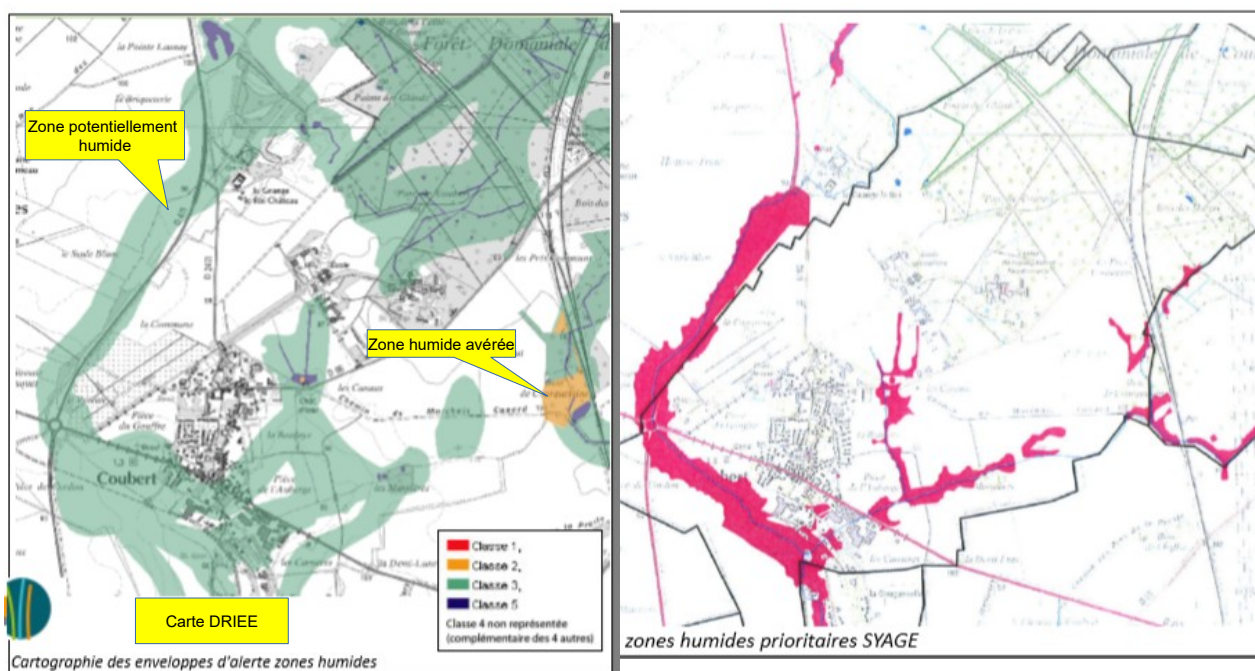
2.7.3 Les zones humides

Le SyAGE (syndicat mixte pour l'assainissement et la gestion des eaux du bassin versant de l'Yerres) a fait une étude pour préciser la délimitation des zones humides à l'échelle du bassin versant et en assurer une meilleure prise en compte dans les documents d'urbanisme et notamment les P.L.U.

La Direction Régionale de l'Environnement (DRIEE) a lancé en 2009 une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides.

Les deux cartes localisent à l'Ouest et au Sud Est du territoire des zones humides ou potentiellement humides qui suivent la vallée des rus permanents et intermittents.

La carte de la DRIEE a classé des secteurs où le caractère humide ne présente pas de doute dans le bois de Courquetaine et les parties boisées au Nord en potentiellement humides.



3 Les orientations du Plan Local d'Urbanisme

<p style="text-align: center;">Commune de Coubert Enquête publique sur le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal 2019-058 du 21 novembre 2019</p>

Le Plan Local d'Urbanisme de Coubert a été arrêté le 25 juin 2019 par le conseil municipal de la commune.

Les objectifs fixés à ce document sont :

- Rendre le document d'urbanisme conforme au code de l'urbanisme et compatible avec les documents supra-communaux.
- Permettre un développement urbain et économique dans le cadre d'un aménagement durable qui prend en compte la protection des boisements en cœur d'îlots et la limitation des nuisances de la circulation routière.
- Définir sur les sites à enjeux, des orientations d'aménagement et de programmation.

3.1 Les enjeux

Le projet de PLU doit répondre à plusieurs enjeux :

- Une croissance de la population sans ouverture à l'urbanisation.
- Maintenir dans la zone d'habitat des secteurs arborés, garants de la qualité de l'environnement dans la zone d'habitat.
- Une intégration du futur collège dans la zone urbanisée, avec des accès sécurisés.
- Prendre en compte les nuisances induites par la circulation de la RD 319 (rue Jean Jaurès).

3.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a fixé de nombreux objectifs, dont :

- La densification et le renouvellement urbain du centre bourg et la reconversion en hébergement hôtelier des bâtiments remarquables de l'Ugecam.
- Le maintien des activités sylvicoles, agricoles et para-agricoles (maraîchages, vergers), et des emplois existants (industriels, de services, sanitaires) ainsi que le développement du pôle d'activités au Sud de la commune.
- L'extension des équipements scolaires et culturels et l'intégration du collège dans la vie de la commune.
- Le réaménagement du stationnement, le développement des liaisons douces, la réorganisation du réseau viaire et la création d'une aire de covoiturage.
- Le développement de la fibre optique.
- La protection des boisements, des trames verte et bleue et des cœurs d'îlots.
- La préservation du patrimoine remarquable.

Commune de Coubert

Enquête publique sur le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal 2019-058 du 21 novembre 2019

- Une population cible de 2500 habitants en 2030 avec une diversification de l'habitat (individuel et collectif).

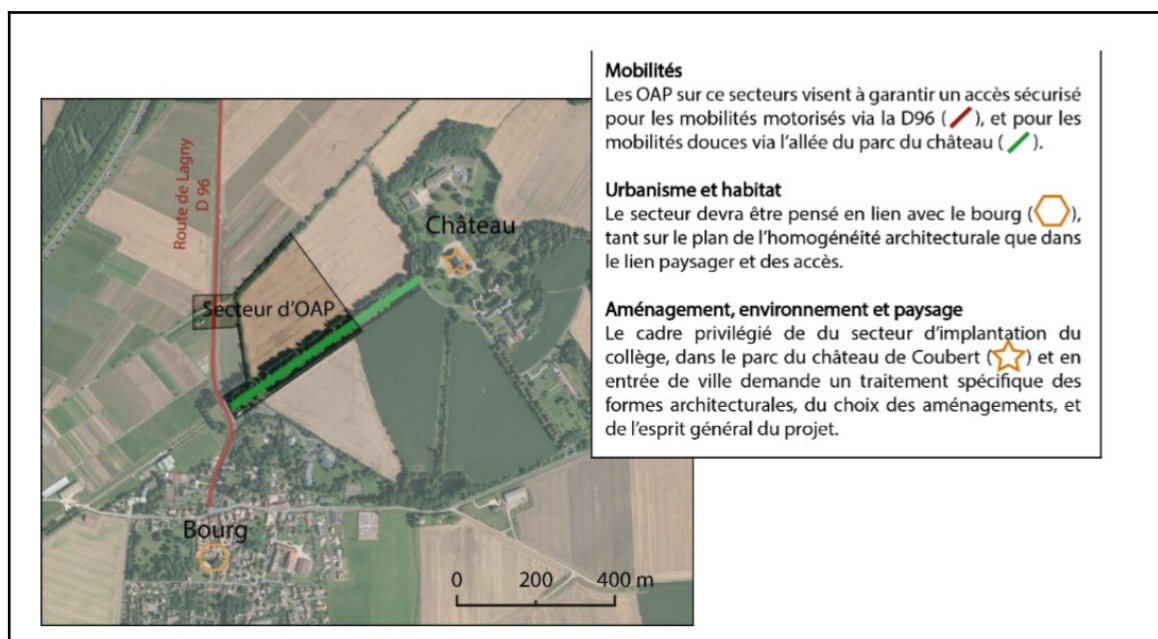
3.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le projet de PLU a retenu 2 OAP : Le futur collège et le corps de ferme rue «Rue Aristide Briand ». Le projet de collège a fait l'objet, en 2019, d'une déclaration de projet et d'une mise en compatibilité du PLU de 2013.

3.3.1 Le collège

La présente OAP se situe au Nord du bourg, à proximité de l'allée du château. Elle est desservie par la Route Départementale 96, qui rejoint directement la RD 471 (axe de circulation structurant du département) . Classée en zone UEs du PLU, il est actuellement en terre agricole. Il a pour vocation d'accueillir un collège et les équipements, notamment sportifs, qui lui seront rattachés. Le projet a fait l'objet d'une déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU en avril 2019.

Le principe d'aménagement est le suivant :



Le cadre privilégié du secteur d'implantation du collège, dans le parc du château de Coubert et en entrée de ville, demande un traitement spécifique des formes architecturales, des aménagements et de l'esprit général du projet. L'allée principale du château et ses alignements d'arbres doivent être préservés et valorisés.

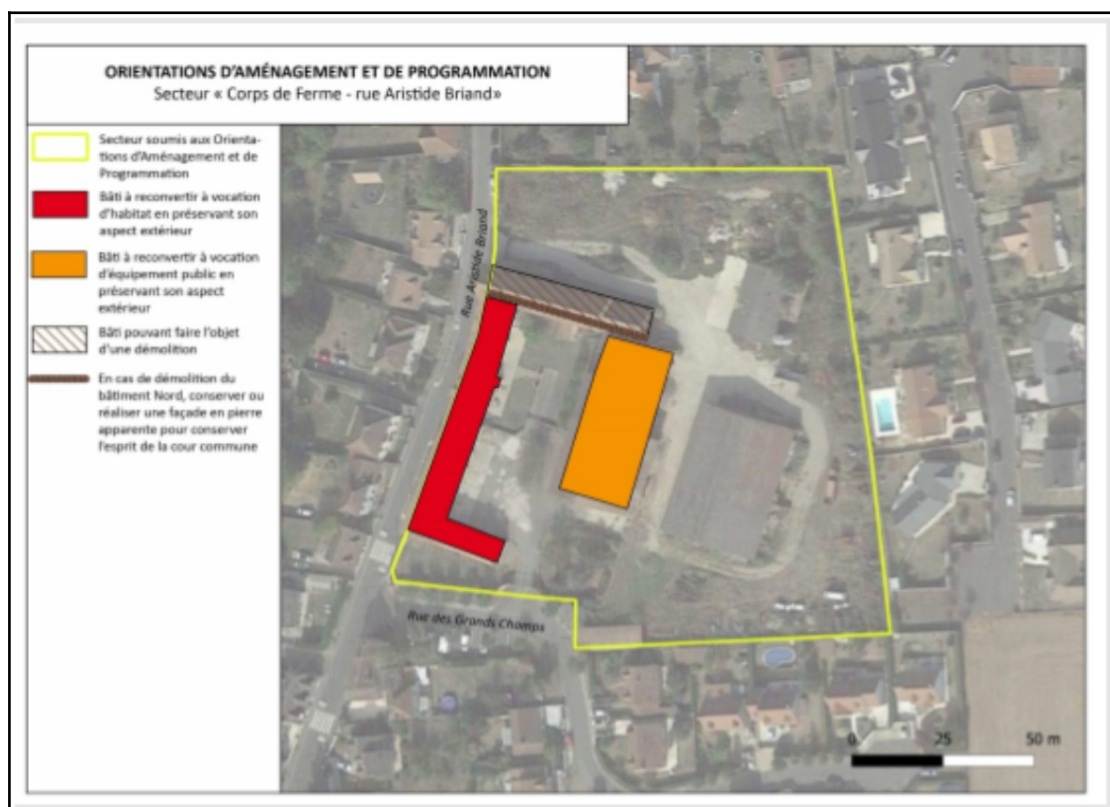
Commune de Coubert

Enquête publique sur le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal 2019-058 du 21 novembre 2019

L'entrée au site depuis la RD 96 doit être sécurisée par l'aménagement d'un carrefour. L'accès pour les piétons et les cycles se fait par une voie douce aménagée. Il doit être conçu de manière à permettre l'entrée des élèves au collège, à ses équipements et au garage à vélos, sans rencontrer de véhicule motorisé.

3.3.2 Le corps de ferme Rue Aristide Briand

Le secteur « Corps de Ferme – Rue Aristide Briand » est situé le long de l'axe structurant communal et se présente comme stratégique pour le développement de l'habitat et des équipements publics. Il s'étend sur une superficie de 1,4 ha. Les bâtiments de l'ancien corps de ferme doivent être reconvertis tout en préservant leur aspect extérieur: le bâtiment identifié par un aplat rouge accueillera l'habitat, celui identifié par un aplat orange, un équipement collectif. Le bâtiment Nord peut faire l'objet d'une démolition, mais la façade en pierre apparente doit être conservée ou réalisée pour préserver l'esprit de la cour commune. 28 logements sont prévus sur ce site.



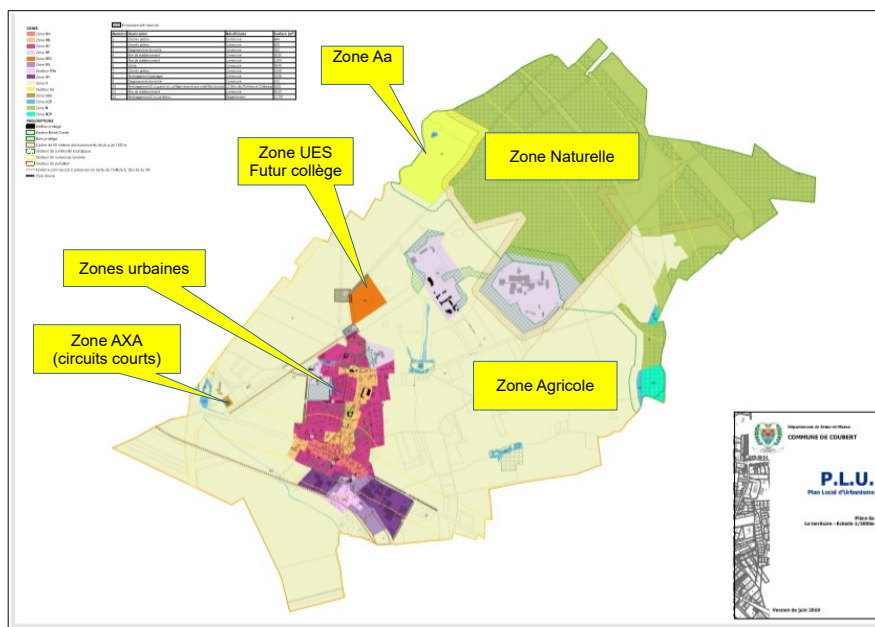
3.4 Le projet de zonage

La délimitation des zones s'appuie sur l'occupation actuelle du territoire, mais aussi sur les objectifs d'évolution pour la réalisation des projets définis par les orientations du PADD et les OAP.

Commune de Coubert

Enquête publique sur le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal 2019-058 du 21 novembre 2019

Le plan de zonage se décompose comme suit :



Sur une surface de 834 ha, la zone urbaine représente 109 ha (13%), la zone agricole 498 ha (60%), la zone naturelle 227 ha (27%). Aucune zone n'est classée en AU (à urbaniser)

3.4.1 Les zones urbaines

- Les zones urbaines appelées U représentent 109 ha soit près de 13% de la surface du territoire.

- Zones UA et UB

Les zones UA et UB se situent sur les axes structurants communaux et présentent une vocation mixte permettant le développement de l'habitat et des activités compatibles avec cette destination (commerce, équipement, bureau, artisanat et hébergement hôtelier).

Afin de favoriser l'installation de commerces dans le centre bourg ancien (zone UA), le règlement autorise les constructions neuves uniquement si elles comprennent 100 m² en rez-de-chaussée dédiés aux commerces ou services en vertu de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme. Un linéaire commercial à préserver le long de la rue Jean-Jaurès a aussi été reporté sur le plan de zonage.

Commune de Coubert

Enquête publique sur le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal 2019-058 du 21 novembre 2019

Dans la zone UB les constructions nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisées afin de permettre aux activités agricoles existantes d'envisager une évolution ou un développement de leur exploitation.

- Zone UC

La zone UC correspond aux extensions du bourg, et présente une vocation principale d'habitat. Située en retrait des axes structurants de la commune, elle n'a pas vocation à accueillir des activités pouvant créer des nuisances.

- Zone UE

La zone UE est à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Y sont interdits l'industrie, l'artisanat et le commerce.

- Zone UES

Cette zone est exclusivement dédiée à la réalisation du collège. Y sont interdits, les exploitations agricoles et forestières, l'industrie, l'artisanat, le commerce, les activités de services et les autres activités des secteurs secondaires.

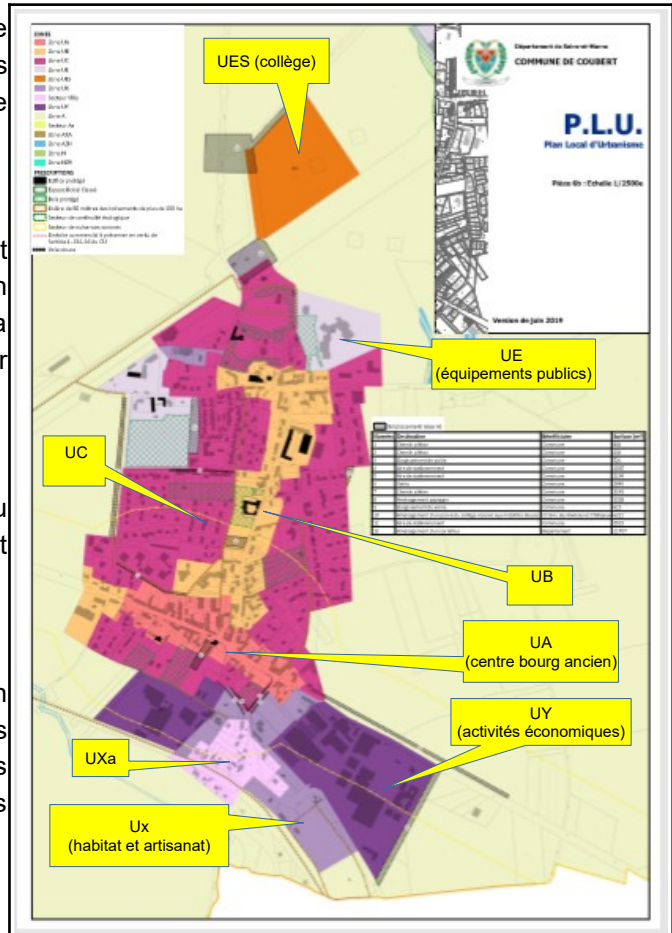
Zone UX

La zone UX présente actuellement une diversité de fonctions (habitat et activités économiques principalement constituées d'artisans).

L'objectif est de maintenir les activités économiques existantes tout en limitant l'exposition de la population aux nuisances et aux risques. Pour cela, un secteur UXa a été créé à l'intérieur duquel l'extension des habitations et la création d'annexes sont autorisées dans la limite de 20 m².

Le règlement interdit dans l'ensemble de la zone UX, y compris au sein du secteur UXa, les destinations incompatibles avec l'habitat et notamment, les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement, les activités industrielles et les exploitations agricoles ou forestières.

- Zone UY



<p style="text-align: center;">Commune de Coubert Enquête publique sur le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal 2019-058 du 21 novembre 2019</p>

La zone UY est dédiée aux activités économiques, principalement de type industriel avec notamment, la présence de 2 grandes entreprises dont une est classée comme « Installation Classée pour la Protection de l'Environnement ». L'objectif de la zone est de maintenir ces activités et de permettre leur développement.

3.4.2 Les zones agricoles

La zone agricole (A) regroupe les terrains, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle représente 498 ha et 60 % de la surface du territoire.

- Zone Aa

Le secteur Aa est une zone de remblais qui nécessite une remise en état préalable. Les activités autorisées sont « agricoles » avec la possibilité d'une valorisation des productions de type « circuit court » et « agrotourisme ». Il est également autorisé d'y réaliser une noyeraie en lien avec le projet développé sur le château de la Grange le Roy et son parc situé sur la commune voisine de Grisy-Suines.

- Zone AXA

La zone AXA permet à une activité commerciale existante d'envisager un développement limité dans les années à venir afin de maintenir ou de pérenniser son activité.

- Zone AZH

La zone AZH est créée en vue de la protection des zones humides avérées situées au sein de la zone agricole et délimitées par les études menées en 2009 par la DRIEE (classes 1 et 2) et en 2014 par le SyAGE (étude de caractérisation des zones humides prioritaires du bassin versant de l'Yerres).

3.4.3 Les zones naturelles

La zone naturelle et forestière (N) regroupe les terrains, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle représente 227 ha et 27 % du territoire.

- NZH

La zone NZH est délimitée en vue de la protection des zones humides avérées situées au sein de la zone naturelle et délimitées par les études menées en 2009 par la DRIEE (classes 1 et 2) et en 2014 par le SyAGE (étude de caractérisation des zones humides prioritaires du bassin versant de l'Yerres).

4 L'organisation de l'enquête

<p>Commune de Coubert</p> <p>Enquête publique sur le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal 2019-058 du 21 novembre 2019</p>

L'arrêté prescrivant l'enquête a été signé par le maire de Coubert le 21 novembre 2019.

Les permanences se sont déroulées conformément à l'arrêté municipal 2019-058 du 21 novembre 2019 à savoir le mercredi 11 décembre 2019 de 9 h à 12 h, le mercredi 18 décembre de 15 h à 18 h, le lundi 6 janvier 2020 de 15 h à 18 h et le samedi 11 janvier de 9 h à 12 h. Un accueil était assuré par les services de la mairie qui orientaient les personnes vers la salle des mariages où se tenait le commissaire enquêteur.

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein sans incident de la part des personnes venues consulter le dossier.

L'enquête a été clôturée le 11 janvier 2020 à 12 h. A l'issue de la dernière permanence, le registre a été clos et resté en possession du commissaire enquêteur jusqu'à la remise du rapport. L'adresse électronique a été accessible au public jusqu'au 11 janvier 2020 à 12 h.

4.1 Les observations des particuliers

Lors de l'enquête publique, 1 personne a fait des observations sur le registre d'enquête mis à la disposition en mairie et 3 messages ont été déposés sur le courriel réservé à l'enquête (1 particulier, 1 aménageur et 1 association). La lettre de la chambre d'agriculture du 11 janvier adressée au commissaire enquêteur est traitée dans l'avis des personnes publiques associées.

J'ai rencontré 5 personnes. Certaines d'entre elles ont demandé des précisions sur le projet de PLU sans laisser de remarque sur le registre. La synthèse des observations émises par les particuliers est la suivante :

Thème	Observations	Particulier Aménageur Association
Zonage	<ul style="list-style-type: none"> - Supprimer le bois protégé sur la parcelle 215 (proche de l'usine SOTUBEMA) - Identifier le ru de La Fontaine et le protéger. - Classer les parcelles prévues en Bois Protégé, en Espace Boisé Classé. - Ne pas classer les voies ferrées et les routes en A ou N. - Indiquer sur le zonage, les mares repérées par le CNPN (Conseil National de la Protection de la Nature) dans le cadre de l'acquisition de la parcelle A 172 par l'Epamarne. 	Part. Assoc. Assoc.. Assoc. Assoc.
Règlement	<ul style="list-style-type: none"> - Modifier l'article A11 (couleur de la toiture des bâtiments agricoles) pour être en cohérence avec les couleurs des bâtiments actuels (couleur Lauze). - Appliquer le même règlement pour les clôtures en UB et UC (UB 11 et UC 11) pour avoir une homogénéité dans le cadre d'une opération d'ensemble (OAP « corps de ferme » et parcelle 647) - Faire référence à la codification du code de l'urbanisme prescrite par l'ordonnance n° 2015-1174. - Imposer, en zone urbaine, des clôtures qui permettent le passage de la petite faune. - Protéger les mares au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. - Autoriser en zones A et N certaines constructions liées à l'exploitation forestière et certains équipements nécessaires aux services publics. - Interdire les constructions dans les lisières des bois de plus de 100 ha sur une largeur de 50m. 	Part. Aménageur Assoc. Assoc. Assoc. Assoc. Assoc.
OAP	<ul style="list-style-type: none"> - Adapter les plans de l'OAP « corps de ferme » et le plan de zonage, au projet d'aménagement retenu en accord avec la mairie. - Réduire le secteur à vocation d'équipement public de l'OAP « corps de ferme » en supprimant l'extension de toiture utilisée pour le stockage du matériel. - Prévoir une OAP sur la zone Aa. - Déplacer l'OAP du collège, car elle est mal située. 	Part. Aménageur Assoc. Assoc.

<p>Commune de Coubert</p> <p>Enquête publique sur le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal 2019-058 du 21 novembre 2019</p>

Thème	Observations	Particulier Aménageur Association
Édifice protégé	- Justifier le classement des édifices protégés. - Réduire le secteur à vocation d'équipement public de l'OAP « corps de ferme » en supprimant l'extension de la toiture utilisée pour le stockage du matériel.	Part. Part.
Complétude du dossier	- Le site internet comprenait 2 rapports de présentation : l'un limité au diagnostic (avant le PADD et les OAP) et un autre complet (qui reprend le diagnostic, mais aussi l'analyse de l'environnement, l'exposé et les justifications du PADD, les justifications réglementaires, les incidences et les mesures de préservation et de mise en valeur de l'environnement). - Joindre le recensement des espèces protégées. - Mettre à jour les servitudes (gestion des boisements du parc du château).	Assoc. Assoc. Assoc. ;
Divers	- Mettre en place les mesures pour traiter les fragmentations des corridors écologiques induites par les voies SNCF.	Assoc.

4.2 L'avis des services

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, la Présidente de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, le Président de la Chambre de Commerce et de l'Industrie, la Directrice de l'institut National de l'Origine et de la Qualité ont émis un avis favorable.

La Préfète a émis un avis favorable sous la réserve expresse d'ajourner ou de retirer tout ou partie des emplacements réservés de la commune ou de retravailler le projet du collège dans sa globalité de façon à être moins consommateur d'espace. Par ailleurs, elle demande d'apporter des éléments supplémentaires en assurant une meilleure compatibilité du projet de PLU avec le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Île de France), le PDUIF (Plan de Déplacements Urbains en Île de France), le SDAGE (Schéma Directeur de l'Aménagement et de la Gestion des Eaux) et le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux), de mieux prendre en compte la thématique de l'habitat en lien avec le SRHH (Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement) et de compléter la liste des servitudes.

La Chambre d'Agriculture a transmis un courrier au commissaire enquêteur en cours d'enquête. Elle émet un avis défavorable. Elle note l'absence d'un schéma des circulations agricoles, demande la suppression des règles d'implantation des bâtiments agricoles prescrites par les articles A6 et A7, de n'appliquer des règles de protection dans les continuités écologiques que lorsque la présence des zones humides est avérée et s'oppose à l'ouverture de la zone UES (pour le collège) dans la mesure où le projet va induire la création de zones de non traitement prévues dans des textes réglementaires à venir.

Le Centre Régional de la Propriété Forestière demande de rappeler la nécessité d'établir une desserte des parcelles forestières et de bien préciser le mode d'exploitation imposé par le classement « Espace Boisé Classé (EBC) »

La Région Île de France a émis un avis favorable en demandant de bien repérer les zones humides sur le plan de zonage et de mieux préciser les projets de construction d'habitat en lien avec la communauté de communes.

Le département a émis un avis favorable en demandant une concertation dans la mise en œuvre des opérations liées à l'acquisition des emplacements réservés, de renforcer les règles de stationnement pour limiter l'impact sur la circulation, de renforcer les actions pour la protection de la trame verte (ajouter des

Commune de Coubert
Enquête publique sur le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal 2019-058 du 21 novembre 2019

alignements d'arbres le long de certaines voies), de faire apparaître le Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR) sur le plan de zonage.

Seine-et-Marne Environnement demande de reprendre les zones humides relevées par le Syage. d'identifier les mares et de les protéger au titre du L 151-23 du CU (Code de l'Urbanisme) avec un règlement associé.

RTE demande de supprimer l'EBC sur une partie se situant à proximité des lignes HTB (Haute Tension).

La SNCF demande d'autoriser les installations et constructions relatives aux équipements d'intérêt collectif et services publics le long des voies ferrées pour assurer la maintenance et l'évolution des infrastructures ferroviaires

La synthèse des remarques des personnes publiques associées est la suivante :

Thème	Observations	Service
Zonage	<ul style="list-style-type: none"> - Classer la zone Uxa en UD. - Classer la zone UE au droit des rues Etienne Tretrot et des Petites Maisons en N (zone indiquée en Bois Protégé). - Classer en N l'allée du château. - Faire apparaître les itinéraires du Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées sur le plan de zonage. - Supprimer les EBC, 30m de part et d'autre de la ligne HT. - Supprimer la zone UES (qui va entraîner des zones de non traitement). 	État État Départ. Départ. RTE Ch. Agr.
Règlement	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcer les règles de stationnement (à l'intérieur des propriétés). - Préciser que les hauteurs maximales autorisées pour les constructions ne sont pas applicables aux lignes HT. - Préciser le mode de gestion des EBC (Espace Boisé Classé). - Autoriser en zone N les installations et constructions relatives aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics pour assurer la maintenance et l'évolution des infrastructures ferroviaires. - Ne pas imposer aux constructions des distances à respecter des limites du parcellaire en zone agricole. - Identifier les mares et les protéger pour des raisons écologiques en application de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. 	Départ. RTE CNPF SNCF Chambre d'agriculture Seine-et-Marne Environnement
Compatibilité et prise en compte des documents d'ordre supérieur.	<p>SDRIF</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ajourner les emplacements réservés pour réduire la surface ouverte à l'urbanisation (en particulier ER 4 et 11 -aires de stationnement-, ER 2 et 7 - chemins piéton-) - Préciser le nombre d'emplois prévus d'ici 2030, pour estimer l'effort de densification. - Tenir compte d'une rétention éventuelle des biens par les propriétaires dans le calcul de la densification potentielle. <p>PDUIF</p> <ul style="list-style-type: none"> - Compléter le règlement par le décret du 13 juillet 2016 (modifié le 3 février 2017) pour le stationnement des vélos. - Prévoir des bornes de rechargement électrique pour les voitures électriques et hybrides rechargeables. <p>SDAGE et SAGE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reporter les zones humides du Sage, les mares, les cours d'eau, et les rus. - Ne reporter que les zones humides avérées sur le plan de zonage. 	État État Com. Enq. État État État et Région Ch Ag.

Commune de Coubert
Enquête publique sur le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal 2019-058 du 21 novembre 2019

Thème	Observations	Service
Complétude du dossier	- Compléter les servitudes A1 (protection des bois), EL7 (alignement pour la RD 247), servitude autour du cimetière, les emprises SNCF, - Supprimer la servitude le long de la RD 139 et reporter sur le plan de zonage l'interdiction de construire le long de la RD 471. - actualiser les données du service d'eau potable.	État Départ. Départ.
Habitat	- Faire référence au SRHH et reprendre les chiffres de besoin en logements. - Prévoir des logements sociaux dans la ferme rue Aristide Briand. - Mieux préciser les projets de construction en lien avec la communauté de communes.	État État Région
OAP	-Sécuriser l'accès des piétons aux équipements sportifs et imposer le stationnement à l'intérieur des propriétés privées pour le collège et la ferme Aristide Briand.	Départ
Schéma des circulations agricoles	- Ajouter un schéma des circulations agricoles	Chambre d'agriculture CDPNAF

5 Les réponses apportées par la commune au procès verbal de synthèse

Les réponses apportées par le maître d'ouvrage peuvent se décliner en 6 thèmes, pour lesquels la commission d'urbanisme a décidé d'apporter les modifications ou compléments suivants au projet de PLU :

- Zonage :

- Ramener la surface de la zone UES (réservée au collège) de 4,7 ha à 3,30 ha.
- Modifier l'emplacement réservé n°12 (aménagement d'un carrefour devant le collège) et réduire la surface de 1,17 ha à 0,3 ha.
- Supprimer l'Espace Boisé Classé (EBC) 30 m. de part et d'autre de la ligne à Haute Tension pour permettre son entretien.
- Classer l'allée du château en N (Naturelle) et protéger les arbres d'alignement le long de la voie par l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.
- Classer le secteur de la station d'épuration et les espaces boisés au Sud du bourg en zone Naturelle.

- Compatibilité avec les documents d'ordre supérieur

- Compléter le rapport de présentation pour justifier la compatibilité du PLU avec les documents d'ordre supérieur (Schéma Directeur de la Région Île de France- SDRIF- Plan des Déplacements Urbains d'Île de France -PDUIF-, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux – SDAGE - , Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux – SAGE -....)

- Plans de zonage

- Reporter les rus, les zones humides, les mares (y compris celles relevées par le CNPN), ainsi que les prescriptions d'inconstructibilité de part et d'autres des cours d'eau, autour de mares... sur les plans de zonage du PLU.
- Reporter le tracé des chemins inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Grandes Randonnées sur le plan de zonage.

Commune de Coubert
Enquête publique sur le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal 2019-058 du 21 novembre 2019

- Règlement

- Consulter le gestionnaire de voirie pour toute opération de construction ayant un impact sur la circulation (accès, stationnement, pose de portail...)
- Autoriser les installations et constructions relatives aux équipements d'intérêt collectif et services publics en zone A et N sous réserve de la prise en compte de la protection des zones agricoles et naturelles.
- Interdire les couleurs vives pour les toitures des hangars agricoles.
- Protéger les mares en application de l'article 151-23 du code de l'urbanisme.
- Compléter les règles de stationnement des vélos et de rechargement des voitures électriques et hybrides rechargeables pour les rendre conformes au PDUIF et au code de la construction et de l'habitat.
- Compléter le règlement de la zone Aa par la formule : « *Dans le secteur Aa, les constructions et installations listées ci-dessus (constructions et aménagements agricoles, habitations indispensables à l'exploitation agricole, installations nécessaires à une noyeraie....) ne sont autorisées qu'à la condition préalable d'une analyse de l'éventuelle pollution des sols et que, le cas échéant, toute mesure devra être prise afin que la pollution existante ne nuise plus à l'environnement et que la protection de la nappe phréatique soit assurée* »
- Ajouter dans le règlement dans les secteurs où des zones humides de classe 3 ont été relevées par la DRIEE ou identifiées par le Syage : « *La zone est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEE de classe 3 et/ou par des unités fonctionnelles de zones humides identifiées par le SYAGE. Pour tout projet impactant plus de 1000 m² de zone potentiellement humide, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide de la zone selon les modalités en vigueur. Si la zone est avérée humide, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable.* »

- Complétude du dossier

- Les servitudes d'utilité publiques seront mises à jour et complétées dans le PLU.
- Le recensement des espèces protégés et la liste des plantations invasives à proscrire seront joints au PLU

- OAP « Corps de ferme, rue Aristide Briand »

- Le plan sera modifié pour prendre en compte la démolition de certains bâtiments utilisés pour le stockage de matériel agricole

6 Analyse et avis du commissaire enquêteur

6.1 La compatibilité avec le SDRIF (Schéma Directeur Régional d'Île de France)

Commune de Coubert

Enquête publique sur le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal 2019-058 du 21 novembre 2019

Le SDRIF a fixé un projet spatial pour la Région Île de France à l'horizon 2030 avec des objectifs dans le domaine des infrastructures, des transports, de l'urbanisation en fonction de la situation et de l'importance des collectivités, de la mise en valeur des zones naturelles. Le PLU doit être compatible avec ces objectifs et plus particulièrement sur l'augmentation de la densité urbaine, l'ouverture des zones à l'urbanisation, la prise en compte des secteurs d'urbanisation préférentielle, la valorisation environnementale.

6.1.1 L'augmentation de la densité urbaine

La commune figure sur la carte des grandes entités géographiques en tant qu'appartenant à la catégorie « bourg, village et hameau ». Pour Coubert, l'augmentation des résidents est attendue en priorité par la densification des zones urbaines d'au moins 10 % pour la population et le nombre de logements.

421 habitants supplémentaires sont attendus entre 2013 et 2030. Il est prévu la construction de 172 logements et la création de 100 emplois. L'augmentation prévue de la densité de l'habitat est de 23 % et de 14 % pour la densité urbaine sensiblement supérieure aux 10 % imposés par le SDRIF.

6.1.2 L'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation autorisée par le SDRIF d'ici 2030 est de 5 % de la surface urbanisée estimée par l'État à 96 ha soit 4,8 ha.

Par délibération 2019-014 du 9 avril 2019, le conseil municipal a adopté la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU du projet de construction d'un collège par le département de Seine et Marne. Ce projet a nécessité l'ouverture à l'urbanisation de 4,7 ha de terre agricole.

Dans la réponse au procès verbal de synthèse, la commune s'est engagée à ramener les surfaces réservées au collège (zone UES) à 3,30 ha et à l'emplacement réservé n° 12 (aménagement d'un carrefour devant le collège) à 0,30 ha soit une réduction totale de 2,55 ha. La surface ouverte à l'urbanisation entre 2013 et 2030 serait alors de l'ordre de 4,4 ha, soit 4,6 % de la surface urbanisée. Le PLU apparaît respecter le SDRIF au titre de l'ouverture à l'urbanisation.

6.1.3 La valorisation environnementale

Le PLU a classé 227 ha en zone naturelle, dont la plupart des secteurs arborés à l'extérieur de la partie agglomérée en « Espace Boisé Classé ». Les boisements de la zone urbanisée sont classés « Bois Protégé » et bénéficie de l'application de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (obligation d'une déclaration préalable pour les coupes et abattages d'arbres et interdiction de toute construction en dehors des petites constructions de type « kiosques et pergolas »). Dans la réponse au procès verbal de synthèse, le maître d'ouvrage propose d'autoriser les aménagements dans la limite de 30 % de la zone classée « Bois protégé ». Cette proportion m'apparaît élevée.

Les lisières des forêts de plus de 100 ha, à l'extérieur de la zone urbanisée sont inconstructibles.

Les corridors écologiques sont délimités sur le plan de zonage en zone agricole ou naturelle. Ils font l'objet de prescriptions particulières (clôtures).

Le projet de PLU respecte les orientations principales du SDRIF.

<p style="text-align: center;">Commune de Coubert Enquête publique sur le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal 2019-058 du 21 novembre 2019</p>

6.2 La compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbain en Île de France (PDUIF)

Le PDUIF, approuvé par le conseil régional le 19 juin 2014, définit les principes d'organisation des déplacements des personnes, du transport des marchandises, de la circulation et du stationnement.

En augmentant la densité de la population et de l'habitat, la mise en œuvre du PLU permet de réduire l'utilisation de l'automobile.

Des emplacements réservés ont pour objectif de compléter les voies piétonnes déjà présentes dans le centre urbain. Elles permettront de réduire l'utilisation de la voiture. Un schéma du réseau prévu à terme aurait mérité d'être précisé.

Le règlement intègre les prescriptions minimales du PDUIF, en matière de stationnement sécurisé des vélos. Mais comme précisé, dans l'avis de l'État, des articles plus précis doivent compléter le règlement (mise à disposition de places équipées d'un réseau électrique susceptible d'alimenter ultérieurement les voitures électriques ou hybrides rechargeables dans les logements collectifs, les parkings de bureau...). Dans la réponse au procès verbal de synthèse, la collectivité s'est engagée à compléter et modifier les documents sur ce point.

Les transports collectifs sont peu développés dans la commune. La gare SNCF la plus proche est à 10 km et les transports par bus ne sont pas de la compétence de la collectivité.

La commune a engagé une concertation avec le département pour la création d'une aire de covoiturage.

Coubert a cependant l'avantage de bénéficier d'un nombre d'emplois important sur son territoire (près de 1300)

Le PLU apparaît compatible avec le PDUIF.

6.3 La compatibilité avec le SDAGE et le SAGE

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Seine Normandie) de la période 2016-2021 a été annulé par le tribunal administratif de Paris. Le SDAGE 2010-2015 reste applicable. La compatibilité du PLU doit s'analyser par rapport à ce document.

Dans les dispositions réglementaires fixées par le SDAGE, un certain nombre concerne la commune de Coubert :

- la gestion des eaux pluviales,
- la conservation des éléments fixes du paysage,
- la protection de la ressource,
- la protection des zones humides,
- la prise en compte des zones inondables.

Commune de Coubert

Enquête publique sur le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal 2019-058 du 21 novembre 2019

Quant au SAGE, il impose de préserver les espaces de mobilité le long des cours d'eau, les zones humides, la qualité des rejets et la gestion des eaux pluviales.

Le règlement du PLU impose une infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de chaque construction. En cas d'impossibilité technique, le débit de rejet doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

Les éléments fixes du paysage à l'extérieur de la zone urbanisée sont préservés par un classement quasi systématique des bois en « Espace Boisé Classé », qui interdit tout changement d'affectation. Dans la partie urbaine, les îlots arborés sont classés « Bois protégé » qui nécessite une déclaration préalable avant toute coupe ou abattage.

Le forage utilisé pour l'alimentation en eau potable a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de protection de la ressource le 5 août 2010. Un appoint est apporté par un raccordement à un réseau intercommunal alimenté par l'usine de traitement de Morsang-Sur-Seine, ce qui permet de limiter les prélèvements dans la nappe du Champigny.

La station d'épuration a une capacité de 3 500 équivalents habitants et fonctionne actuellement à 65 % de sa charge avec un rejet conforme à la réglementation.

Les rus, mares et zones humides ont été localisés et protégés. Aucun aménagement imperméabilisé n'est autorisé à moins de 10 mètres des rives d'un cours d'eau, d'une mare ou d'un plan d'eau et la ripisylve doit être préservée sur une largeur de 5 mètres. La collectivité s'est engagée à compléter le PLU par l'ensemble des éléments relevés par la DRIEE (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Eau et de l'Environnement), le Syage (SYndicat mixte pour l'Assainissement et la Gestion des Eaux du bassin versant de l'Yerres) et le CNPN (Comité National de la Protection de la Nature).

Située en tête de bassin, le territoire n'est pas affecté par les risques d'inondation. La commune est néanmoins comprise dans le Périmètre du Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) de l'Yerres.

Compte tenu de ces éléments, le projet de PLU respecte globalement les orientations du SDAGE et du SAGE.

6.4 La prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Conformément au décret n°2012-1492 du 27 décembre 2012 relatif à la Trame Verte et Bleue (TVB), la TVB est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées dans les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE).

Les documents de planification des collectivités territoriales et de leurs groupements dont le PLU, doivent préciser les mesures permettant d'éviter, de réduire et, le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques que la mise en œuvre de ces documents de planification, projets ou infrastructures linéaires sont susceptibles d'entraîner.

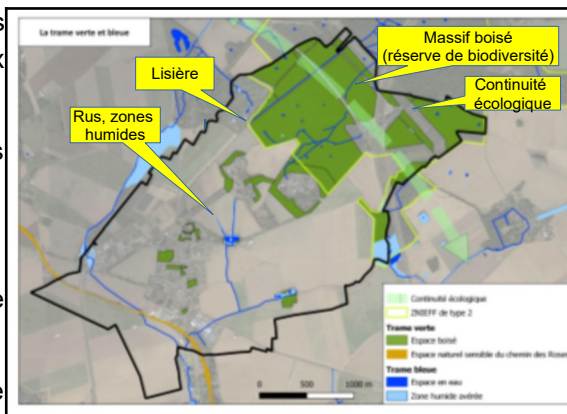
Commune de Coubert

Enquête publique sur le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal 2019-058 du 21 novembre 2019

Sur Coubert sont inventoriés :

- un réservoir de biodiversité en partie Nord dans le massif boisé intégrant des obstacles liés aux lignes TGV,
- un corridor fonctionnel diffus du fait des coupures engendrées par les lignes TGV ,
- une lisière dans l'espace agricole,
- une lisière urbanisée au niveau du centre hospitalier.

La TVB s'exprime sous deux formes sur le territoire :



- Une trame verte et bleue sous la forme de drainages forestiers dans le Nord de la commune. Ce sont des petits cours d'eau, le plus souvent en eau, qui s'accompagnent de quelques lentilles éparses en fonction de la configuration du sous-sol et de la présence de dalles de meulière. Au sein des espaces forestiers cet ensemble joue un rôle important dans l'équilibre et le maintien de la faune et de la flore.

- Une ébauche de trame bleue sous forme de rus au sein des espaces agricoles, qui sont le plus souvent à sec. N'étant pas bordés de ripisylve et avec des rives abruptes, ils sont peu propices à un développement de la biodiversité, d'autant qu'ils drainent les eaux de ruissellement des voiries.

Le plan de zonage du PLU identifie les secteurs de continuité écologique auxquels sont attachés des prescriptions réglementaires visant à les maintenir.

Les secteurs concernés par des orientations du SRCE sont classés en zone naturelle ou en zone agricole et les éléments boisés sont protégés au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme (CU) (Espace Boisé Classé) ou L. 151-23 du CU (Bois Protégé).

Les cours d'eau sont protégés par le règlement qui impose un recul des constructions de 10 m par rapport au lit mineur et au maintien de la ripisylve sur une largeur de 5 m.

Les zones humides avérées sont identifiées sur le plan de zonage. Le règlement permet leur gestion et leur maintien par la mise en place de dispositions particulières.

Le PLU prend en compte les principales orientations du SRCE.

6.5 La prise en compte des règles attendues dans le PLU

- le développement urbain maîtrisé, la revitalisation des centres urbains :

Le PLU a fixé un objectif de 2 500 habitants en 2030 soit une augmentation de 1,1 % par an. Cette croissance est limitée et inférieure à celle relevée depuis 20 ans. Les contraintes environnementales et urbanistiques expliquent en partie cette évolution.

Commune de Coubert
Enquête publique sur le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal 2019-058 du 21 novembre 2019

Le règlement autorise les constructions neuves le long de la rue Jean-Jaurès que si elles comprennent un rez de chaussée qui comprend au moins 100 m² de commerces et services. Le changement de destination des locaux commerciaux existants est interdit sur le linéaire précisé sur le plan de zonage (rue Jean Jaurès)

Par délibération 2019-014 du 9 avril 2019, le conseil municipal a approuvé la déclaration de projet de construction du collège emportant mise en compatibilité du PLU, qui a nécessité d'ouvrir à l'urbanisation une surface de 4,7 ha soit 4,9 % de la surface urbanisée. Le PLU a défini 12 emplacements réservés dont certains sont susceptibles d'augmenter la surface ouverte à l'urbanisation (aires de stationnement, création de voirie, aménagement de carrefour...) Pour respecter la limite de 5 % imposée par le SDRIF, la collectivité décide de réduire la surface de la zone UES (réservée au projet de collège) de 1,4 ha et l'emplacement réservé pour l'aménagement du carrefour destiné au collège de 0,9 ha. La surface ouverte à l'urbanisation est ramenée à 4,4 ha environ, inférieure à 5 % de la surface urbanisée.

- une utilisation économe des espaces naturels et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières.

Le PLU de 2013 avait retenu des zones 2 AU qui n'ont pas été urbanisées. Pour tenir compte de la surface ouverte à l'urbanisation nécessaire à la déclaration de projet pour la construction du collège, les zones 2 AU n'ont pas été reconduites. Les espaces agricoles conservent sensiblement la même surface (500 ha)

- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville

Le PLU a recensé 14 édifices considérés « patrimoine bâti historique » et sont protégés pour leur caractéristique architecturale remarquable :

- Le château de Coubert qui bien que n'étant pas celui d'origine, détruit au XIX^{ème}, présente l'intérêt d'une grande bâtisse néo-classique.
- Les anciens bâtiments de ferme dans l'enceinte du château et notamment le pigeonnier.
- Le bâtiment de la maison de retraite (rue Étienne Tetro).
- Les grandes demeures situées rue Eugène Dorlet et rue Jean Jaurès, participant à la constitution du front bâti.
- Le corps de bâtiments situé au 48 rue Aristide Briand.
- Le presbytère (16 rue Eugène Dorlet).
- La ferme de la rue Aristide Briand, d'autant plus remarquable qu'elle borde des voies publiques ainsi que le manoir situé au 12 rue Jean Jaurès.

Ces bâtiments sont soumis à permis de démolir et des prescriptions particulières sont imposées pour leur réhabilitation ou extension.

- La prévention des risques naturels, technologiques et des nuisances de toute nature

Commune de Coubert
Enquête publique sur le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal 2019-058 du 21 novembre 2019

Le PLU précise les secteurs susceptibles d'être affectés par les mouvements de terrain induits par la présence d'argile dans le sous sol et les remontées de nappe.

Par arrêté préfectoral du 19 mai 1999, le Préfet a défini le classement des infrastructures terrestres concernant le territoire communal. La commune de Coubert est concernée par les RD 319, 471 et les lignes TGV. Seule la RD 319 traverse la zone urbanisée (Rue Jean Jaurès). Les limites de la zone de protection sont reportées sur le plan de zonage.

- La préservation de la biodiversité, des espaces naturels, la remise en état des continuités écologiques et la prise en compte du schéma régional de cohérence écologique.

Le zonage a classé la quasi totalité des bois en Espace Boisé Classé (EBC). Ceci permet d'assurer leur maintien, d'éviter les défrichements et d'empêcher les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Ils concernent en particulier la trame verte du schéma régional de cohérence écologique, qui sera ainsi préservée.

Les zones humides, les mares et les rus ont été localisées et protégées.

Des mesures spécifiques ont été imposées dans le règlement dans les zones agricoles traversées par les corridors écologiques (clôture).

- La maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir des sources renouvelables

La zone urbanisable est regroupée autour du centre du bourg ce qui permet de limiter les déplacements à l'intérieur de la commune.

Un réseau de cheminements a été retenu dans les emplacements réservés.

L'article U4 recommande une récupération partielle des eaux de ruissellement pour des usages domestiques.

Il est néanmoins regrettable que le règlement ne prévoit pas des adaptations pour la construction d'édifices novateurs et performants en terme de production et de consommation d'énergie.

7 Synthèse des observations et avis du commissaire enquêteur

L'enquête publique organisée pour la révision du PLU de Coubert s'est déroulée du 11 décembre 2019 au 11 janvier 2020, soit une durée de 32 jours.

L'information du public a été réalisée dans les conditions réglementaires. L'avis d'enquête publique a été affiché sur les panneaux administratifs et inséré dans la presse locale. Une information a été portée sur le magazine « Coubert Infos » distribué à tous les habitants, ainsi que sur les panneaux numériques de la commune. Le dossier d'enquête publique a été mis à la disposition du public sous forme « papier » en mairie et « dématérialisée » sur le site internet de la commune. L'adresse courriel a été accessible pendant toute la durée de l'enquête.

Commune de Coubert
Enquête publique sur le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal 2019-058 du 21 novembre 2019

J'ai assuré 4 permanences en mairie de Coubert dans de bonnes conditions d'accueil au cours desquelles j'ai rencontré 5 personnes. La chambre d'agriculture a envoyé un courrier avec un avis défavorable qui a été traité avec les avis des personnes publiques associées. 1 personne a émis des observations sur le registre, 3 observations ont été déposées sur l'adresse courriel (1 particulier, 1 aménageur et une association). Les échanges ont toujours été très courtois.

L'association Renard a déposé un courrier de 9 pages accompagné d'une annexe de 26 pages. Les observations portent sur les références réglementaires, le classement des « bois protégés », la fragmentation des corridors écologiques par les voies SNCF, les clôtures en milieu urbain, la protection des zones humides, des mares et des rus, le zonage, les servitudes...

Les observations des particuliers et de l'aménageur portent sur des points de règlement et de zonage spécifiques à quelques parcelles.

10 personnes publiques associées ont émis un avis dont 7 avec des observations. La chambre d'agriculture a émis un avis défavorable par un courrier adressé au commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête publique.

La Présidente de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, le Président de la Chambre de Commerce et de l'Industrie, la Directrice de l'institut National de l'Origine et de la Qualité ont émis un avis favorable sans réserve particulière.

La Préfète a émis un avis favorable sous la réserve expresse d'ajourner ou de retirer tout ou partie des emplacements réservés de la commune ou de retravailler le projet du collège dans sa globalité de façon à être moins consommateur d'espace. Par ailleurs, elle demande d'apporter des éléments supplémentaires en assurant une meilleure compatibilité du projet de PLU avec le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Île de France), le PDUIF (Plan de Déplacements Urbains en Île de France), le SDAGE (Schéma Directeur de l'Aménagement et de la Gestion des Eaux), le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux), de mieux prendre en compte la thématique de l'habitat en lien avec le SRHH (Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement), de compléter la liste des servitudes.

Le Centre Régional de la Propriété Forestière demande de rappeler la nécessité d'établir une desserte des parcelles forestières et de préciser le mode d'exploitation imposé par le classement « Espace Boisé Classé (EBC) »

La Région Île de France a émis un avis favorable en demandant de bien repérer les zones humides sur le plan de zonage et de mieux préciser les projets de construction d'habitats en lien avec la communauté de communes.

Le département a émis un avis favorable en demandant une concertation dans la mise en œuvre des opérations liées aux projets d'aménagements des emplacements réservés, de renforcer les règles de stationnement pour limiter l'impact de la circulation sur la voie publique, de renforcer les actions pour la protection de la trame verte (ajout d'alignements d'arbres le long de certaines voies) et de faire apparaître les tracés des itinéraires du Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR) sur le plan de zonage.

Seine-et-Marne Environnement propose d'identifier les mares et de les protéger au titre du L 151-23 du code de l'urbanisme avec un règlement associé et de reprendre les zones humides identifiées par le Syage.

Commune de Coubert
Enquête publique sur le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal 2019-058 du 21 novembre 2019

RTE demande la suppression de l'espace boisé classé sur une partie des parcelles se situant à proximité des lignes Haute Tension.

La SNCF demande d'autoriser les installations et constructions relatives aux équipements d'intérêt collectif et services publics le long des voies ferrées pour assurer la maintenance et l'évolution des infrastructures ferroviaires.

La Chambre d'Agriculture a transmis un courrier au commissaire enquêteur en cours d'enquête. Elle émet un avis défavorable. Elle note l'absence d'un schéma des circulations agricoles, demande la suppression des règles d'implantation des bâtiments agricoles prescrites par les articles A6 et A7 du règlement, de n'appliquer des règles de protection dans les continuités écologiques que lorsque la présence des zones humides est avérée et s'oppose à l'ouverture à l'urbanisation de la zone UES (pour le collège) dans la mesure où le projet va induire la création de zones de non traitement prévues dans des textes réglementaires à venir.

La Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers a émis un avis favorable. Elle recommande l'établissement d'un schéma des circulations agricoles et de ne repérer sur le plan de zonage que les zones humides de classe 1 et 2 et de classe 3, si le caractère humide est avérée (classement DRIEE).

L'ensemble de ces remarques et demandes ont été transmises au maître d'ouvrage dans le cadre du procès verbal de synthèse.

Les réponses apportées par le maître d'ouvrage peuvent se décliner en 6 thèmes, pour lesquels la commission d'urbanisme a décidé d'apporter les modifications ou compléments suivants au projet de PLU :

- Zonage :

- Ramener la surface de la zone UES (réservée au collège) de 4,7 ha à 3,30 ha.
- Modifier l'emplacement réservé n°12 (aménagement d'un carrefour devant le collège) et réduire la surface de 1,17 ha à 0,3 ha.
- Supprimer l'Espace Boisé Classé (EBC) 30 m. de part et d'autre de la ligne à Haute Tension pour permettre son entretien.
- Classer l'allée du château en N (Naturelle) et protéger les arbres d'alignement le long de la voie par l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.
- Classer le secteur de la station d'épuration et les espaces boisés au Sud du bourg en zone Naturelle.

- Compatibilité avec les documents d'ordre supérieur

- Compléter le rapport de présentation pour justifier la compatibilité du PLU avec les documents d'ordre supérieur (Schéma Directeur de la Région Île de France- SDRIF- Plan des Déplacements Urbains d'Île de France -PDUIF-, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux – SDAGE - , Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux – SAGE -....)

- Plans de zonage

- Reporter les rus, les zones humides, les mares (y compris celles relevées par le CNPN), ainsi que les prescriptions d'inconstructibilité de part et d'autres des cours d'eau, autour des mares... sur les plans de zonage du PLU.

Commune de Coubert
Enquête publique sur le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal 2019-058 du 21 novembre 2019

- Reporter le tracé des chemins inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Grandes Randonnées sur le plan de zonage.

- Règlement

- Consulter le gestionnaire de voirie pour toute opération de construction ayant un impact sur la circulation (accès, stationnement, pose de portail...)
- Autoriser les installations et constructions relatives aux équipements d'intérêt collectif et services publics en zone A et N sous réserve de la prise en compte de la protection des zones agricoles et naturelles.
- Interdire les couleurs vives pour les toitures des hangars agricoles.
- Protéger les mares en application de l'article 151-23 du code de l'urbanisme.
- Compléter les règles de stationnement des vélos et de rechargement des voitures électriques et hybrides rechargeables pour les rendre conformes au PDUIF et au code de la construction et de l'habitat.
- Compléter le règlement de la zone Aa par la formule : « *Dans le secteur Aa, les constructions et installations listées ci-dessus (constructions et aménagements agricoles, habitations indispensables à l'exploitation agricole, installations nécessaires à une noyeraie....) ne sont autorisées qu'à la condition préalable d'une analyse de l'éventuelle pollution des sols et que, le cas échéant, toute mesure devra être prise afin que la pollution existante ne nuise plus à l'environnement et que la protection de la nappe phréatique soit assurée* »
- Ajouter dans le règlement dans les secteurs où des zones humides de classe 3 ont été relevées par la DRIEE ou identifiées par le Syage : « *La zone est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEE de classe 3 et/ou par des unités fonctionnelles de zones humides identifiées par le SYAGE. Pour tout projet impactant plus de 1000 m² de zone potentiellement humide, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide de la zone selon les modalités en vigueur. Si la zone est avérée humide, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable.* »

- Complétude du dossier

- Les servitudes d'utilité publiques seront mises à jour et complétées dans le PLU.
- Le recensement des espèces protégées et la liste des plantations invasives à proscrire seront joints au PLU.

- OAP « Corps de ferme, rue Aristide Briand »

- Le plan sera modifié pour prendre en compte la démolition de certains bâtiments utilisés pour le stockage de matériel agricole.

- Schéma des circulations agricoles

- Une réflexion sur l'élaboration d'un schéma des circulations agricoles sera lancée en collaboration avec les agriculteurs de la commune.

Le PLU, ainsi complété, respectera les principales orientations du Schéma Directeur Régional d'Île de France, du Plan de Déplacements Urbains en Île de France, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine Normandie et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Vallée de l'Yerres et prendra en compte les orientations du Schéma Régional de Cohérence Écologique. Il respectera

Commune de Coubert
Enquête publique sur le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal 2019-058 du 21 novembre 2019

les orientations principales du code de l'urbanisme. Les modifications et compléments apportés par les réponses du maître d'ouvrage ne remettent pas en cause l'économie du PLU.

Certains points méritent cependant d'être précisés :

- Le règlement modifié autorise des aménagements sur 30 % de la surface des secteurs « Bois protégé » au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Cette surface apparaît trop importante.
- Le règlement de la zone N ne permet aucune occupation et construction. Or, différents aménagements peuvent être nécessaires pour l'activité sylvicole et touristique pour lesquelles des règles doivent être prescrites pour préserver le milieu naturel et maintenir les corridors écologiques.

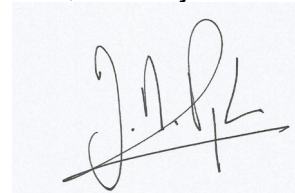
J'émet

un avis favorable au projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Coubert

avec les recommandations suivantes :

- Limiter la surface réservée aux aménagements dans les « Bois protégés » à moins de 20 % de la surface de chaque site classé à cet effet en application de l'article L 151- 23 du code de l'urbanisme.
- Compléter le règlement de la zone naturelle pour les activités qui y sont présentes (sylviculture, aménagements touristiques...) et y prescrire les caractéristiques des ouvrages autorisés sous conditions dans l'objectif de préserver le milieu naturel et les corridors écologiques.

Cesson, le 28 janvier 2020



Jean-Marc Verzelen
Commissaire enquêteur