Département de Seine-et-Marne

Commune de COULOMMIERS

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°2-1 : RAPPORT DE PRESENTATION

Diagnostic socio-économique et état initial du site et de l'environnement





Révision du PLU
Document arrêté le : 13 décembre 2018

Document approuvé le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

IngESPACES

Urbanisme, Environnement, Déplacements

Siège social : 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24 - Email : ingespaces@wanadoo.fr

SOMMAIRE

I. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT 9

1. LE CONTEXTE SUPRACOMMUNAL 9
A. LE POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE DANS SON CONTEXTE SUPRA COMMUNAL 9
B. LES PRINCIPES GENERAUX DE LA LEGISLATION NATIONALE 12
C. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX 13
A. PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX 29
B. DOCUMENTS DE REFERENCE IMPACTANT LE PLU 30
2. PRINICIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE 32
A. LA POPULATION 32
B. LE PARC IMMOBILIER ET SON EVOLUTION 32
C. LE CONTEXTE ECONOMIQUE DE COULOMMIERS 33
D. LE DEGRE D'EQUIPEMENT ET DE SERVICES DE LA COMMUNE ET SA COUVERTURE NUMERIQUE 34
E. BESOINS ET ENJEUX 35
3. PRINCIPALES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT 36
A. LES COMPOSANTES PHYSIQUES, NATURELLES DU SITE 36
B. LES RISQUES ET LES NUISANCES 38
C. LE PAYSAGE, LE CADRE DE VIE, LE FONCTIONNEMENT URBAIN ET LES RESEAUX 38
D. BESOINS ET ENJEUX 41

II. ANALYSE DETAILLEE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 43

1. LES COMPOSANTES PHYSIQUES ET NATURELLES DU SITE 43
A. LES COMPOSANTES PHYSIQUES 43
B. LES COMPOSANTES NATURELLES 57
2. LES RISQUES ET LES NUISANCES 86
A. LES RISQUES NATURELS 86
B. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES 101
C. LES NUISANCES 106

III. ANALYSE DETAILLEE DU PAYSAGE, DU CADRE DE VIE ET DU FONCTIONNEMENT URBAIN 107

1. LE PAYSAGE 107
A. LE GRAND PAYSAGE (*SOURCE : ATLAS DES PAYSAGES DE SEINE-ET-MARNE*) 107
B. LA SENSIBILITE PAYSAGERE SUR LE TERRITOIRE DE COULOMMIERS 109
C. LES OUVERTURES VISUELLES ET LES REPERES VISUELS 112
D. LES ENTREES DE VILLE ET LES LISIERES URBAINES 114
2. LE CADRE DE VIE 116
A. HISTOIRE ET EVOLUTION URBAINE 116
B. LE PATRIMOINE BATI 124
C. ARCHEOLOGIE 128
D. LES ESPACES PUBLICS 129
3. LE FONCTIONNEMENT URBAIN 133
A. LES MODES DE DEPLACEMENT 133
B. LE RESEAU ROUTIER ET LA SECURITE ROUTIERE 133
C. INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT ET DES POSSIBILITES DE MUTUALISATION DE CES CAPACITES 139
D. LES LIAISONS DOUCES 145

E. LES TRANSPORTS EN COMMUN 149
4. LES RESEAUX ET LA GESTION DES DECHETS 152
A. L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE (*SOURCE : RAPPORT ANNUEL SUR LE PRIX ET LA QUALITE DES SERVICES PUBLICS (EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF), 2013)* 152
B. L'ASSAINISSEMENT *(SOURCE : RAPPORT ANNUEL SUR LE PRIX ET LA QUALITE DES SERVICES PUBLICS EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF, 2013)* 153
C. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES (*SOURCE : RAPPORT ANNUEL SUR LE PRIX ET LA QUALITE DES SERVICES PUBLICS EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF, 2013)* 154
D. LA GESTION DES DECHETS 155
5. ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN ANTERIEUR 157
A. BILAN DU PLU 157
B. ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN AU REGARD DES OBJECTIFS VISES A L'ARTICLE L. 101-2 DU CU . 159

ANNEXES : ETUDES ET EVALUATIONS AYANT CONDUIT AUX CONCLUSIONS EXPOSEES DANS LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE 163

1. LES ILOTS REGROUPES POUR L'INFORMATION STATISTIQUE DE COULOMMIERS (IRIS) 163
2. LA POPULATION 165
3. LE PARC IMMOBILIER ET SON EVOLUTION 172
4. LE CONTEXTE ECONOMIQUE DE COULOMMIERS 179
5. LE DEGRE D'EQUIPEMENT ET DE SERVICES DE LA COMMUNE ET SA COUVERTURE NUMERIQUE 197

PREAMBULE

La commune de Coulommiers, située au Nord-Est du département de Seine-et-Marne, a prescrit par délibération en date du 5 février 2015 la révision de son Plan Local de l'Urbanisme.

La révision du PLU est l'occasion pour les Columériens de participer aux choix de développement futurs et aux grandes orientations que devra prendre la commune au cours des prochaines années. L'objet du PLU est avant tout d'exprimer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune avant de définir, de façon précise, le droit des sols applicable à chaque parcelle du territoire communal.

Ce projet *« détermine les conditions permettant d'assurer :*

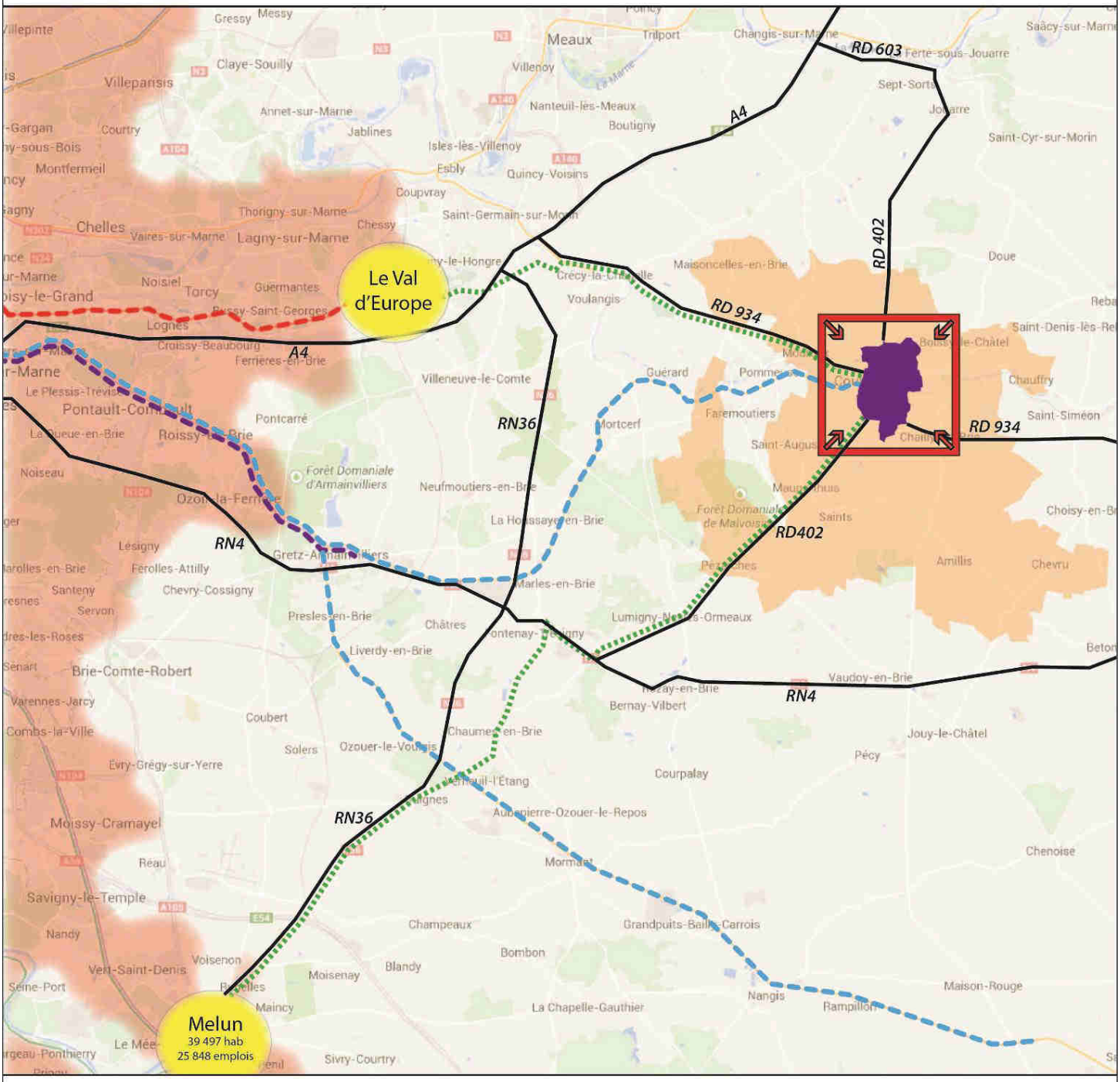
- *l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables, les besoins en matière de mobilité.*

- *la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.*

- *la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».*

Le Plan Local d'Urbanisme doit donc programmer l'aménagement du territoire et la gestion des ressources de manière à satisfaire les besoins économiques, sociaux, paysagers et environnementaux.

Contexte supracommunal de Coulommiers


Meaux
Villeparisis
Claye-Souilly
Annet-sur-Marne
Jablines
Nanteuil-lès-Meaux
Boutigny
Isles-lès-Villenoy
Esbly
Quincy-Voisins
Coupvray
Saint-Germain-sur-Morin
Thorigny-sur-Marne
Chessy
Chelles
Vaires-sur-Marne
Lagny-sur-Marne
Le Val d'Europe
Noisiel
Torcy
Guermantes
Bussy-Saint-Georges
Lognes
Croissy-Beaubourg
Ferrières-en-Brie
Pontault-Combault
Roissy-en-Brie
Pontcarré
Villeneuve-le-Comte
Voulangis
Maisoncelles-en-Brie
Guérard
Mortcerf
Farémoutiers
Saint-Augustin
Forêt Domaniale d'Armainvilliers
Neufmoutiers-en-Brie
Ozoir-la-Ferrière
La Houssaye-en-Brie
Forêt Domaniale de Malvoisine
Saints
Amillis
Chevru
Choisy-en-Brie
Férolles-Attilly
Chevry-Cossigny
Marles-en-Brie
Presles-en-Brie
Châtres
Lumigny-Nesles-Ormeaux
Liverdy-en-Brie
Brie-Comte-Robert
Vaudoy-en-Brie
Bernay-Vilbert
Coubert
Chaumes-en-Brie
Solers
Ozouer-le-Voulgis
Jouy-le-Châtel
Pécy
Courpalay
Evry-Grégy-sur-Yerre
Auxpierre-Ozouer-le-Repos
Moissy-Cramayel
Réau
Mormant
Chenoise
Savigny-le-Temple
Nandy
Champeaux
Grandpuits-Bailly-Carrois
Bombon
Voisenon
Vert-Saint-Denis
Moisenay
Blandy
Seine-Port
Maincy
La Chapelle-Gauthier
Nangis
Rampillon
Maison-Rouge
Melun
39 497 hab
25 848 emplois
Sivry-Courtry
Le Mée
Varennes-Jarcy
Combs-la-Ville
Servon
Santeny
Lésigny
Noiseau
Le Plessis-Trévise
Le Pueue-en-Brie
Gressy
Messy
Villepinte
Courtry
Montfermeil
Chelles
Noisiel
Torcy
Lognes
Pontcarré
Roissy-en-Brie
Villeneuve-le-Comte
Mortcerf
Guérard
Farémoutiers
Saint-Augustin
Neufmoutiers-en-Brie
Ozoir-la-Ferrière
La Houssaye-en-Brie
Saints
Amillis
Chevru
Choisy-en-Brie
Férolles-Attilly
Chevry-Cossigny
Marles-en-Brie
Presles-en-Brie
Châtres

I. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

1. LE CONTEXTE SUPRACOMMUNAL

A. Le positionnement de la commune dans son contexte supra communal

La commune de Coulommiers est située au Nord-Est du département de Seine-et-Marne, à environ 50 kms de Paris. Elle est traversée par les voies routières suivantes : la RD 402 permettant de rejoindre la RN 4 et la RD 934, permettant de rejoindre Paris via l'A4.

Coulommiers fait partie de l'arrondissement de Meaux et appartient au canton de Coulommiers. Elle est limitrophe aux communes suivantes : Aulnoy, Mouroux, Saints, Beautheil, Chailly-en-Brie et Boissy-le-Châtel.

a) Le canton de Coulommiers

Coulommiers fait partie du canton de Coulommiers qui comprend 15 communes : Aulnoy, Beautheil, Boissy-le-Châtel, La Celle-sur-Morin, Chailly-en-Brie, Coulommiers, Faremoutiers, Giremoutiers, Guérard, Maisoncelles-en-Brie, Mauperthuis, Mouroux, Pommeuse, Saint-Augustin et Saints.

b) Les Syndicats intercommunaux

Coulommiers adhère aux syndicats suivants :

- Schéma de Cohérence Territoriale du bassin de vie de Coulommiers (SCOT)
- Syndicat des Transports de l'Agglomération de Coulommiers (STAC)
- Syndicat Mixte pour la Géothermie à Coulommiers (SMGC)
- Syndicat du Grand Morin
- Syndicat Départemental des Energies de Seine-et-Marne (SDESM)
- Syndicat Intercommunal à Vocation Unique pour la construction et l'exploitation de la station d'épuration de Coulommiers-Mouroux (SIVU),
- Syndicat Mixte de Traitement et de Collecte des Ordures Ménagères (SMICTOM) de la région de Coulommiers.

c) La Communauté de de Communes du Pays de Coulommiers et La Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie

Structure créée le 1er janvier 2013, la Communauté de communes du Pays de Coulommiers regroupe vingt communes. En 2012, d'après les données de l'INSEE[1], la Communauté de communes compte 37755 habitants. La population DGF est de 38478 habitants.

Compétences obligatoires

- **Aménagement de l'espace :** création, aménagement, gestion et entretien des ZAC d'intérêt communautaire (est d'IC la ZAC « Voisins » située sur le territoire de la commune de Mouroux)
- **Aménagement de l'espace : SCOT et schémas de secteur**
- **Numérisation des cadastres et SIG**
- **NTIC, conception et commercialisation d'infrastructures de réseaux et de services locaux de communications électroniques**
- **Gestion de l'espace** (définir les tracés de dessertes de déviations ou transport sous toutes ses formes)
- **Autres compétences proches de l'aménagement de l'espace** (valorisation des entrées de ville)

[1] Source : populations légales totales de 2012 entrent en vigueur le 1er janvier 2015

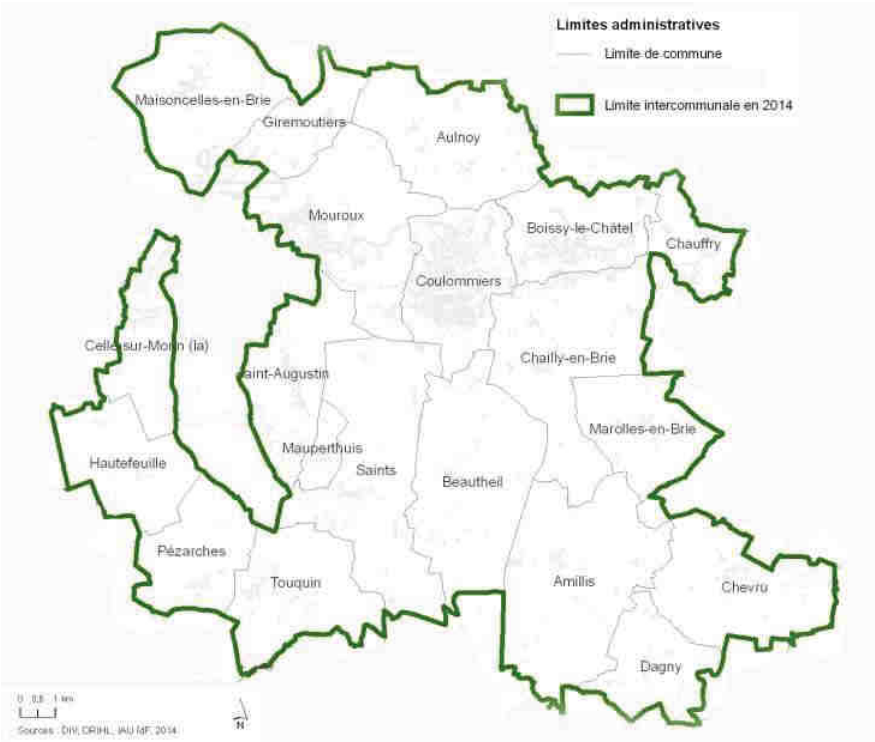
- **Développement économique :** aménagement, entretien et gestion des ZA industrielle, tertiaire, commerciale, artisanale ou touristique qui sont d'intérêt communautaire
- **Développement économique :** actions de développement économique d'intérêt communautaire
- **Tourisme** (études et réalisation d'aménagements collectifs susceptibles de développer le tourisme intercommunal)
- **Communication** (Promotion du territoire de la CC et de son attractivité)

Compétences optionnelles

- **Collecte et traitement des ordures ménagères**
- **Protection et mise en valeur de l'environnement :**
  - Définir une politique de protection et mise en valeur de l'environnement
  - Sauvegarder les espaces naturels agricoles et sites boisés
  - Maîtrise de la demande énergie
- **Assainissement** (Etudes, construction, gestion et entretien des STEP situées à l'intérieur des ZA d'Amillis et Chailly-en-Brie)
- **Politique de la ville**
- **Création aménagement et entretien de la voirie**
- **Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs et d'équipements de l'enseignement préélémentaire et élémentaire**

Compétences facultatives

- **Petite enfance** (étude, création, réalisation et gestion d'équipements « petite enfance »)
- **Accueil de loisirs** (étude, construction, entretien et fonctionnement des ALSH pour les enfants en âge d'être scolarisés en maternelle et primaire)
- **Transports** (transport pour les scolaires vers les piscines et l'aménagement et l'entretien d'une aire de covoiturage)
- **Transport à la demande**
- **Enseignement artistique et développement culturel** (4 bibliothèques municipales)
- **Accessibilité des personnes à mobilité réduite**
- **Réalisation d'aire d'accueil des gens du voyage**
- **Téléalarme auprès des personnes âgées**



Depuis le 1er janvier 2018, le Pays de Coulommiers a fusionné avec le Pays Fertois pour devenir la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie rassemblant 43 communes et près de 75 000 habitants.

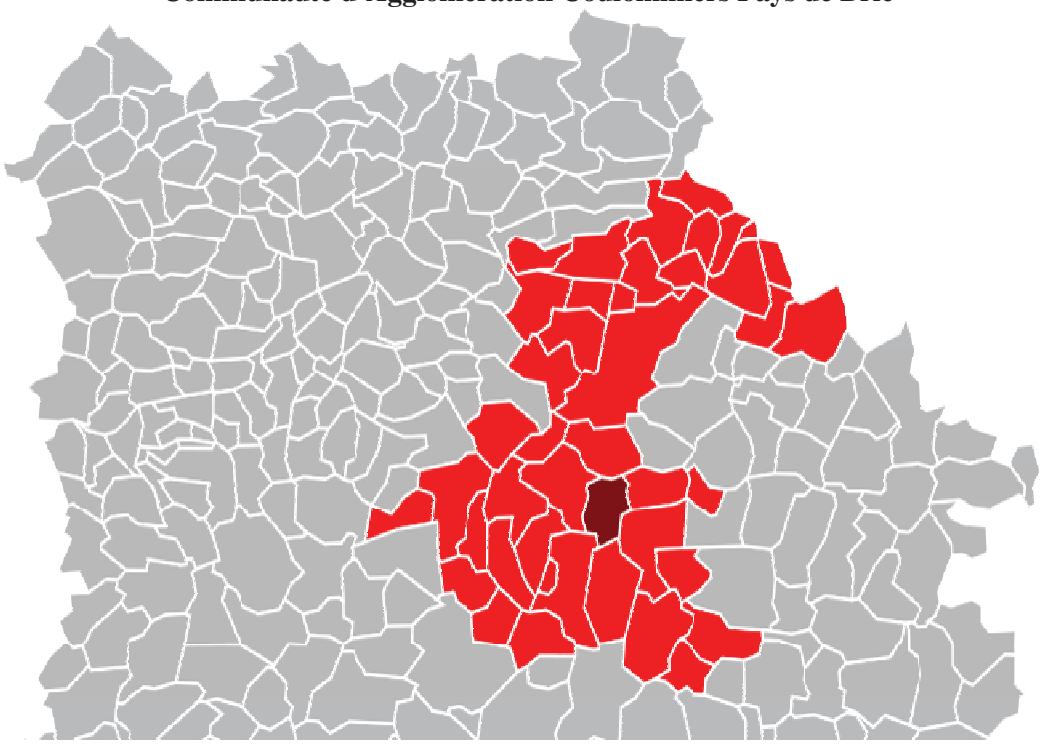
Elle possède les compétences suivantes :

- Développement économique,
- L'aménagement de l'espace communautaire,
- Politique de la ville,
- GEMAPI,
- Accueil des gens du voyage,
- Collecte et traitement des déchets des ménages et assimilés.

Elle exerce également les compétences optionnelles suivantes :

- Environnement et cadre de vie,
- Équipements culturels et sportifs reconnus d'intérêt communautaire,
- Action sociale d'intérêt communautaire,
- Eau.

Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie



B. Les principes généraux de la législation nationale

Selon l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

Conformément à l'article L.151-1 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. doit respecter les principes de l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme.

Qu'est-ce que le développement durable?

Conformément à l'article L.110 II du nouveau Code de l'Environnement :

« L'objectif de développement durable vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ».

C. Compatibilité avec les documents supra-communaux

Le PLU doit être compatible avec les documents supra communaux suivants :

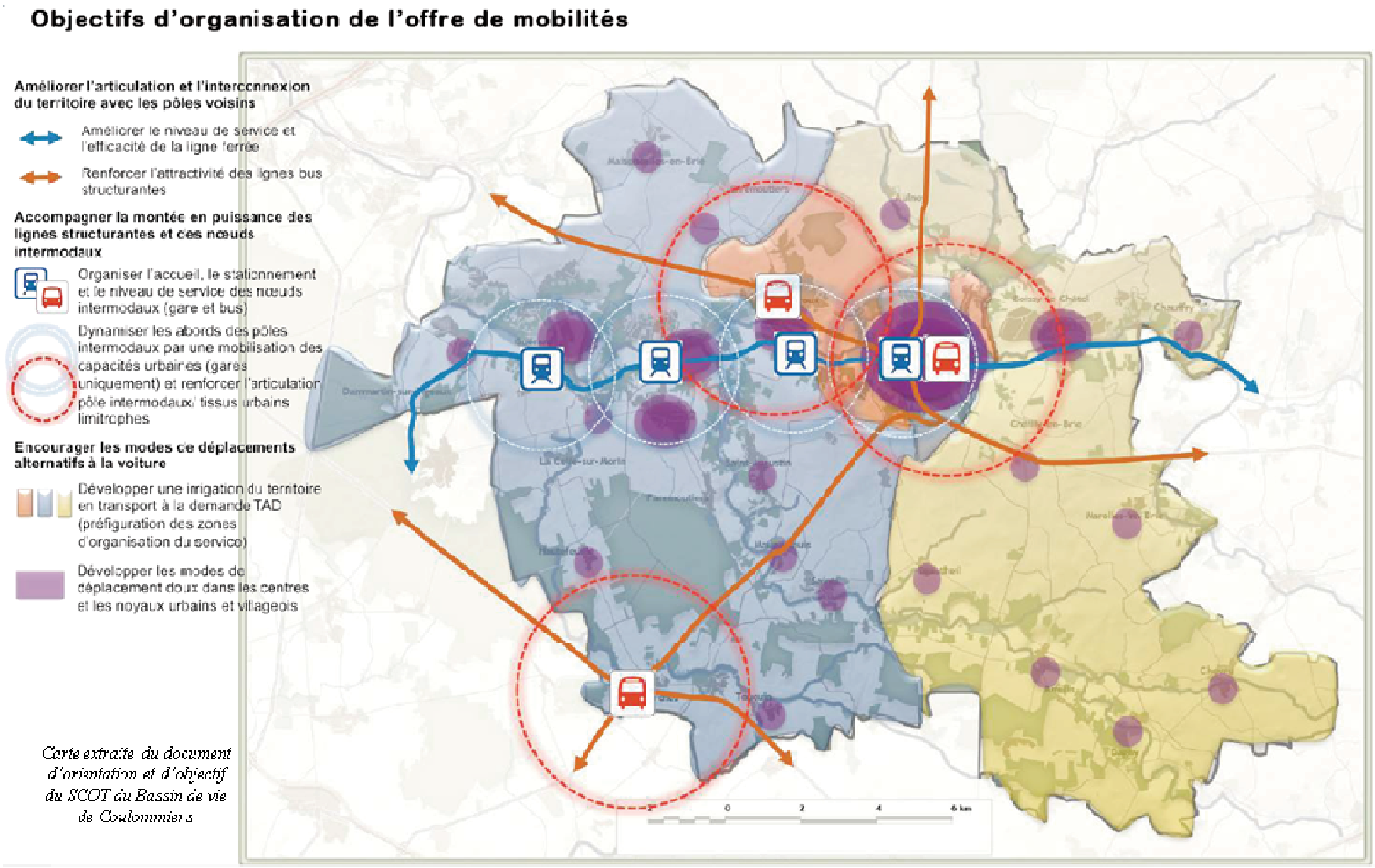
a) Le Schéma de Cohérence Territoriale du bassin de vie de Coulommiers

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du bassin de vie de Coulommiers a été approuvé le 3 mars 2014. Son périmètre s'étend sur 29 000 ha et se compose de 24 communes et de 2 communautés de communes : la Brie des Moulins et le Pays de Coulommiers.

Le document d'orientations et d'objectifs du SCoT du bassin de vie de Coulommiers identifie 3 objectifs majeurs :

- Une organisation territoriale en lien avec les mobilités qui accompagne l'affirmation du pôle de Coulommiers,
- La valorisation patrimoniale de tout le territoire pour un espace de haute qualité,
- Des objectifs de développement en lien avec l'ambition du territoire en termes de développement résidentiel, économique et commercial.

Une organisation territoriale en lien avec les mobilités qui accompagne l'affirmation du pôle de Coulommiers



Carte extraite du document d'orientation et d'objectif du SCOT du Bassin de vie de Coulommiers

L'objectif est de parvenir à une organisation du territoire autour de pôles visant à favoriser les conditions d'un développement et d'une structuration territoriale favorable à l'atteinte des objectifs d'attractivité et d'aménagement qualitatif de l'espace.

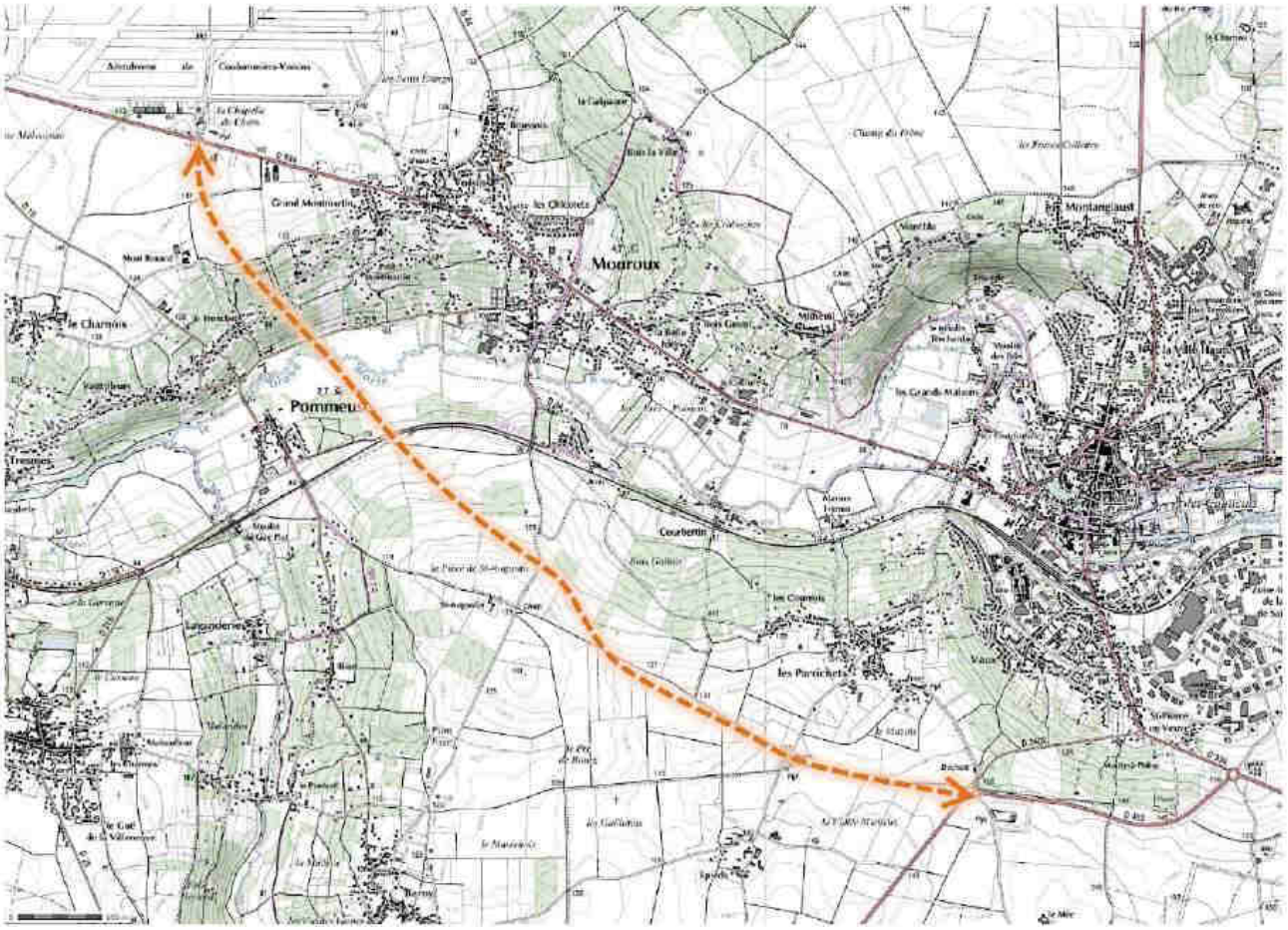
L'un des objectifs premiers est de renforcer le pôle de Coulommiers comme pôle structurant et attractif assurant le dynamisme et la lisibilité du positionnement territorial à une échelle régionale. Il constitue le principal pôle d'équipements publics et de services structurant et propose la principale offre commerciale du territoire du SCoT.

En lien avec la stratégie d'affirmation économique et de structuration du territoire, les objectifs en termes de mobilité visent :

- Une plus grande accessibilité au pôle urbain de Coulommiers par tous les moyens de transport,
- Le développement de l'intermodalité, notamment en gare, l'aménagement de pôles d'échanges et de correspondances en gare et sur les lignes de bus structurantes,
- La diversification des modes de déplacements par le développement des transports collectifs, des liaisons douces piétonnières et cyclables ainsi que les modes de déplacements alternatifs.

Dans cet objectif, la réalisation du contournement Sud de l'agglomération de Coulommiers est envisagée entre les RD 402 et 934.

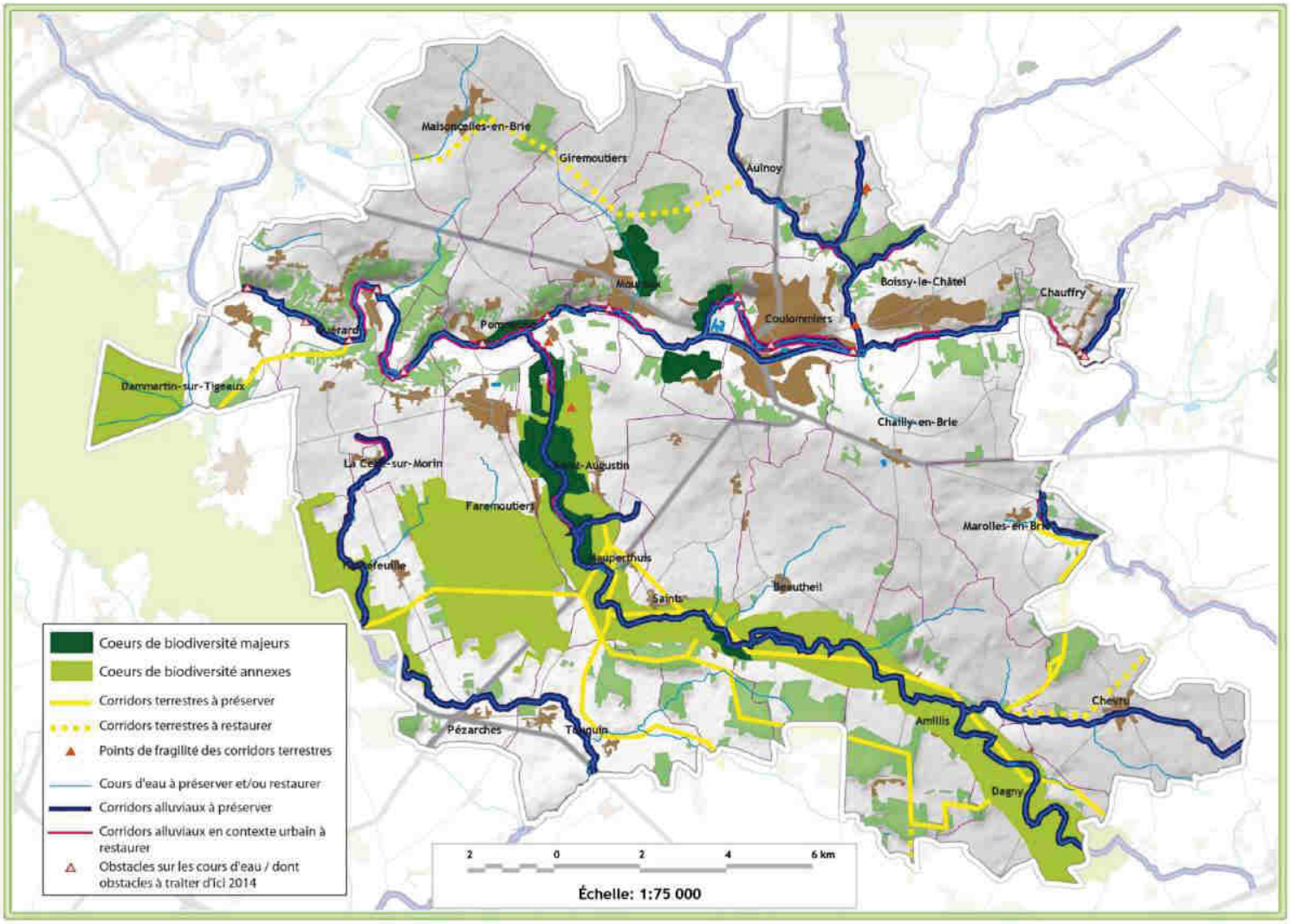
Tracé d'intention du contournement Sud de l'agglomération de Coulommiers



Outre l'organisation des pôles, des transports et des déplacements, l'armature écologique prend une place importante afin de réaliser un aménagement qualitatif des espaces.

L'objectif du SCoT est de préserver et de développer la diversité du patrimoine biologique du territoire et de préserver les grands équilibres environnementaux et urbains du territoire. Au-delà de la préservation de la valeur des grands espaces de nature exceptionnelle, l'objectif est de porter une attention au maintien de la qualité fonctionnelle des espaces de nature ordinaire qui assurent la perméabilité écologique du territoire et ainsi la pérennité et le développement des populations d'espèces.

Armature écologique



Ainsi, les orientations de mise en œuvre de la trame verte et bleue sont les suivantes :

- Protéger le fonctionnement des cœurs de biodiversité majeurs (Natura 2000, ZNIEFF de type 1 et Espaces Naturels Sensibles) et notamment les boisements situés au Nord et au Sud de la commune de Coulommiers,
- Préserver les cœurs de biodiversité annexes (ZNIEFF de type 2 et ENS),
- Gérer les contacts entre les cœurs de biodiversité et les espaces urbanisés.
- Conserver et conforter les continuités de milieux fonctionnels.

Sur la commune de Coulommiers sont identifiés :

  - Des corridors alluviaux à préserver situés le long du Grand Morin, de la Fausse Rivière, du ru du Rognon et du ru de l'Orgeval,
  - Un corridor alluvial en contexte urbain à restaurer le long du Grand Morin,
  - Des obstacles sur les cours d'eau dont des obstacles à traiter d'ici 2014.

- Favoriser une perméabilité écologique de tout le territoire (haies, alignements végétaux ou arbres isolés, favoriser la nature en ville).

De plus, le Grand Morin qui traverse Coulommiers, est identifié au titre de l'article L. 214-14 du Code de l'Environnement. Ainsi les ouvrages présents constituant des obstacles doivent être gérés, entretenus et équipés pour assurer le transport suffisant des sédiments et la circulation des poissons migrateurs dans un délai de 5 ans.

La valorisation patrimoniale de tout le territoire pour un espace de haute qualité

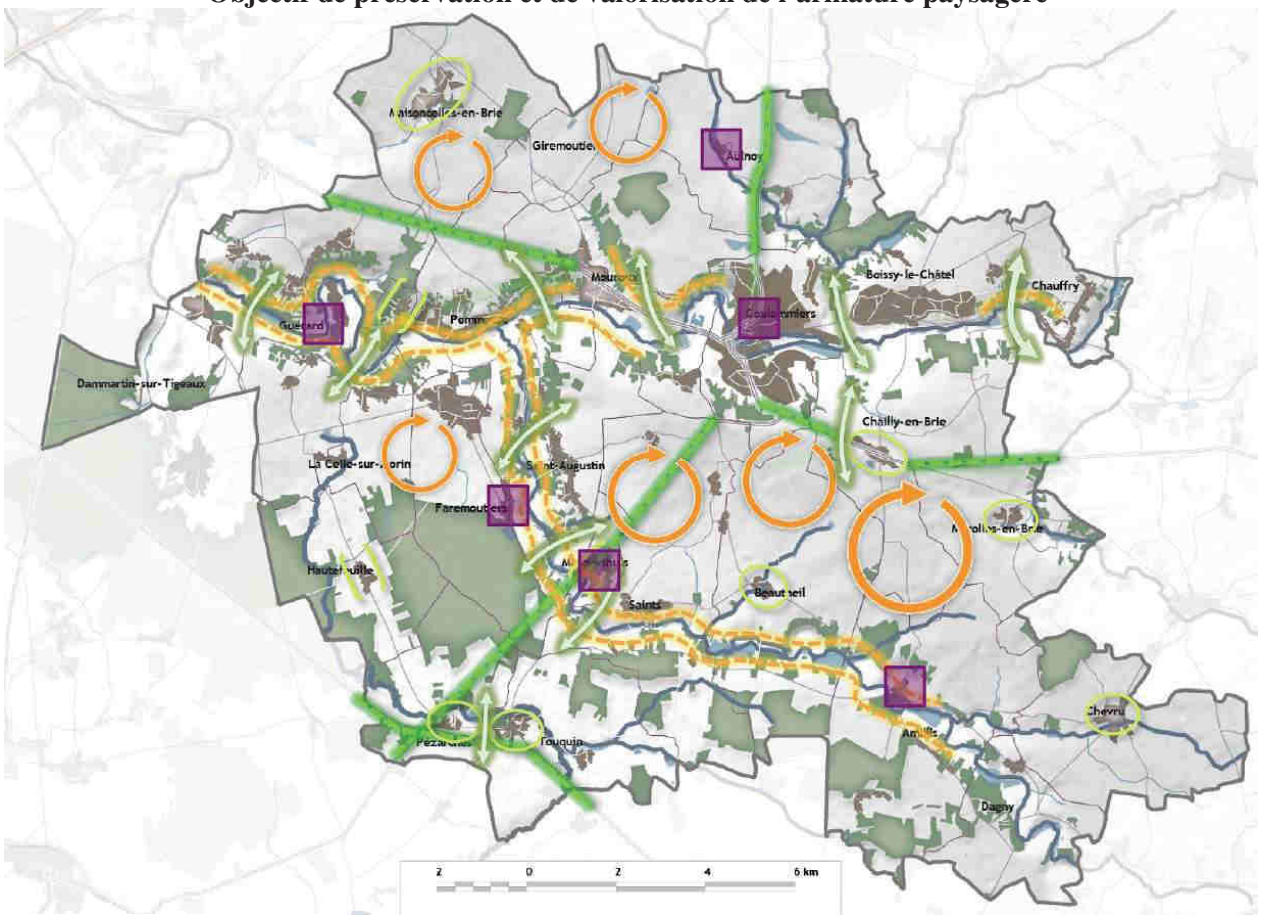
Le SCoT définit les objectifs visant à garantir la préservation et la mise en valeur, sur le long terme des typicités de la qualité paysagère naturelle et bâtie du territoire :

- Les espaces agricoles et les espaces boisés qui constituent la principale trame paysagère,
- L'eau qui représente également une des composantes fortes du paysage,
- La trame paysagère relative au tissu bâti.

D'après les objectifs de préservation et de valorisation de l'armature paysagère, la commune de Coulommiers est concernée par :

- Les éléments patrimoniaux des villages et bourg à conforter,
- Les abords des axes paysagers à qualifier,
- Des aires paysagères agricoles lisibles et de qualité à définir et maintenir au Sud du territoire.

Objectif de préservation et de valorisation de l'armature paysagère



Valoriser les espaces bâtis

Conforter les éléments patrimoniaux des Villages – Bourgs de caractère

Qualifier les abords des axes paysagers

Gérer et préserver l'armature boisée

Préserver les éléments ponctuation paysagère boisés et gérer les rapport avec l'urbanisation

Favoriser une gestion qualitative des rapports espaces urbanisés / espaces boisés

Assurer la qualité des espaces agricoles ouverts

Assurer l'intégration des espaces bâtis dans les paysages ouverts en préservant les couronnes péri villageoises de vergers et jardins

Définir et maintenir des aires paysagères agricoles lisibles et de qualité

Révéler la diversité des espaces de vallées

Maintenir et valoriser les rapports à l'eau dans les vallées (vues, prairies) et le patrimoine bâti hydraulique

Conserver une lisibilité des coteaux en préservant les espaces ouverts

Affirmer des coupures d'urbanisation dans les secteurs de bâtis diffus

Des objectifs de développement en lien avec l'ambition du territoire

A l'échelle du bassin de vie de Coulommiers, le SCoT présente un objectif de création de 5490 logements en 20 ans avec une diversification du parc de logements. Ainsi, sur Coulommiers, 2580 logements devront y être crées dont 645 logements aidés. De plus dans le cadre d'une politique de protection et de valorisation territoriale, le SCoT vise des objectifs de production urbaine, et notamment résidentielle, respectueuse des ressources environnementales et plus particulièrement du foncier.

Indicateurs d'optimisation foncière

	Réalisation dans le tissu urbain	Logements en extension				VRD
		Logements collectifs		Logements individuels		
		Part de la production	Densité nette	Part de la production	Densité nette	
Coulommiers	60%	45%	45 logt/ha	55%	25 logt/ha	30%

Objectifs de production de logements et besoins fonciers résidentiels

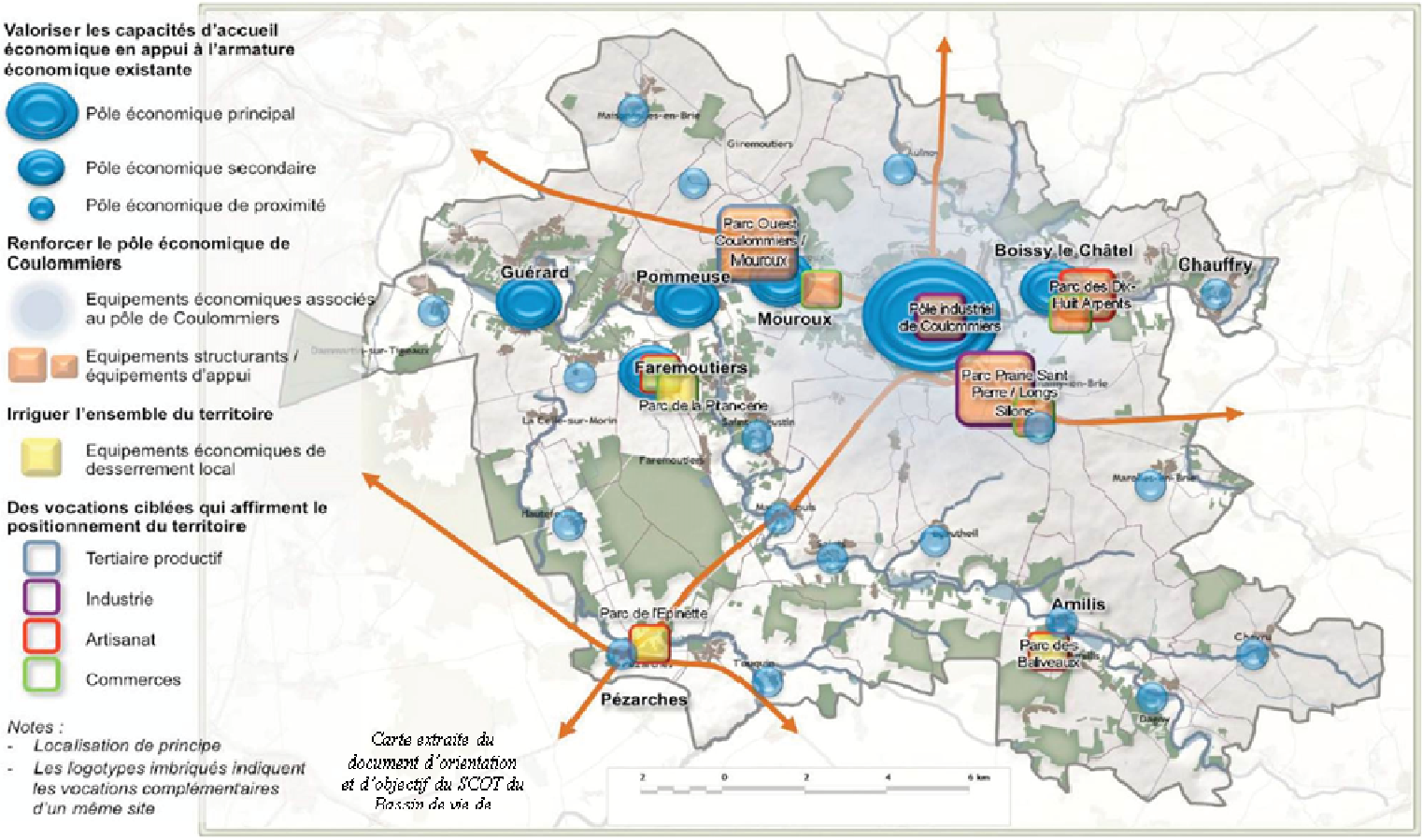
		Logements total	Extension	
		Unités	Logements (unités)	Foncier (Ha)
Pays de Coulommiers	Pôles de proximité	835	501	38
	Pôles secondaires	1 180	472	28
	Coulommiers	2 580	1 032	43
	Total secteur	4 595	2 005	109

Ainsi, la commune de Coulommiers doit réaliser 60 % des logements dans le tissu urbain. Parmi les logements réalisés en extension, 45 % devront être de type collectif, avec une densité nette de 45 logements/ha et 55 % devront être de type individuel avec une densité nette de 25 logements/ha.

Les indicateurs de densité résidentielle sont entendus en « densité nette », c'est-à-dire hors équipements d'infrastructure (voies, espaces publics,…) et de superstructures de petite dimension (équipements socioculturels, scolaires, sanitaires,…).
43 ha pourront être mobilisés en extension pour la création de logements.
Les objectifs économiques du bassin de vie de Coulommiers s'articulent autour de deux grands axes :

- Le renforcement du pôle économique de l'agglomération de Coulommiers,
- Des politiques économiques ciblées irriguant l'ensemble du territoire.

Armature économique



Carte extraite du document d'orientation et d'objectif du SCOT du Bassin de vie de

Un objectif de création de 4250 emplois à l'horizon de 20 ans est identifié sur le territoire générant notamment l'aménagement d'un parc d'activités structurant à l'entrée Ouest de l'agglomération de Coulommiers (20 ha).

Pour renforcer le pôle économique de Coulommiers, le SCoT prévoit :

- un renforcement du Parc d'activités Ouest de Coulommiers-Mouroux avec une vocation tertiaire dominante,
- un développement des activités industrielles et commerciales par l'aménagement et l'extension des Parc d'Activités Saint-Pierre / Long Sillons.

Pour le bassin de vie de Coulommiers, les objectifs poursuivis en matière d'aménagement commercial visent à :

- Assurer un équilibre, une cohérence et une complémentarité entre les différentes formes de commerce et les différents pôles commerciaux du territoire, notamment entre les centres villes et les zones commerciales périphériques,
- Maintenir et renforcer le commerce de proximité dans les centres villes, les quartiers et les centres bourgs,
- Contribuer à un développement durable du territoire, notamment par la qualité paysagère et architecturale des équipements commerciaux actuels et futurs.

Pour parvenir à ces objectifs, il est notamment prévu la requalification et la revitalisation des centres commerciaux des quartiers de Vaux et des Templiers.

Le document d'aménagement commercial comporte trois zones d'aménagement commercial dont une située sur la commune de Chailly-en-Brie en limite communale de Coulommiers et qui s'inscrit dans la continuité du parc d'activités de la Prairie Saint-Pierre.

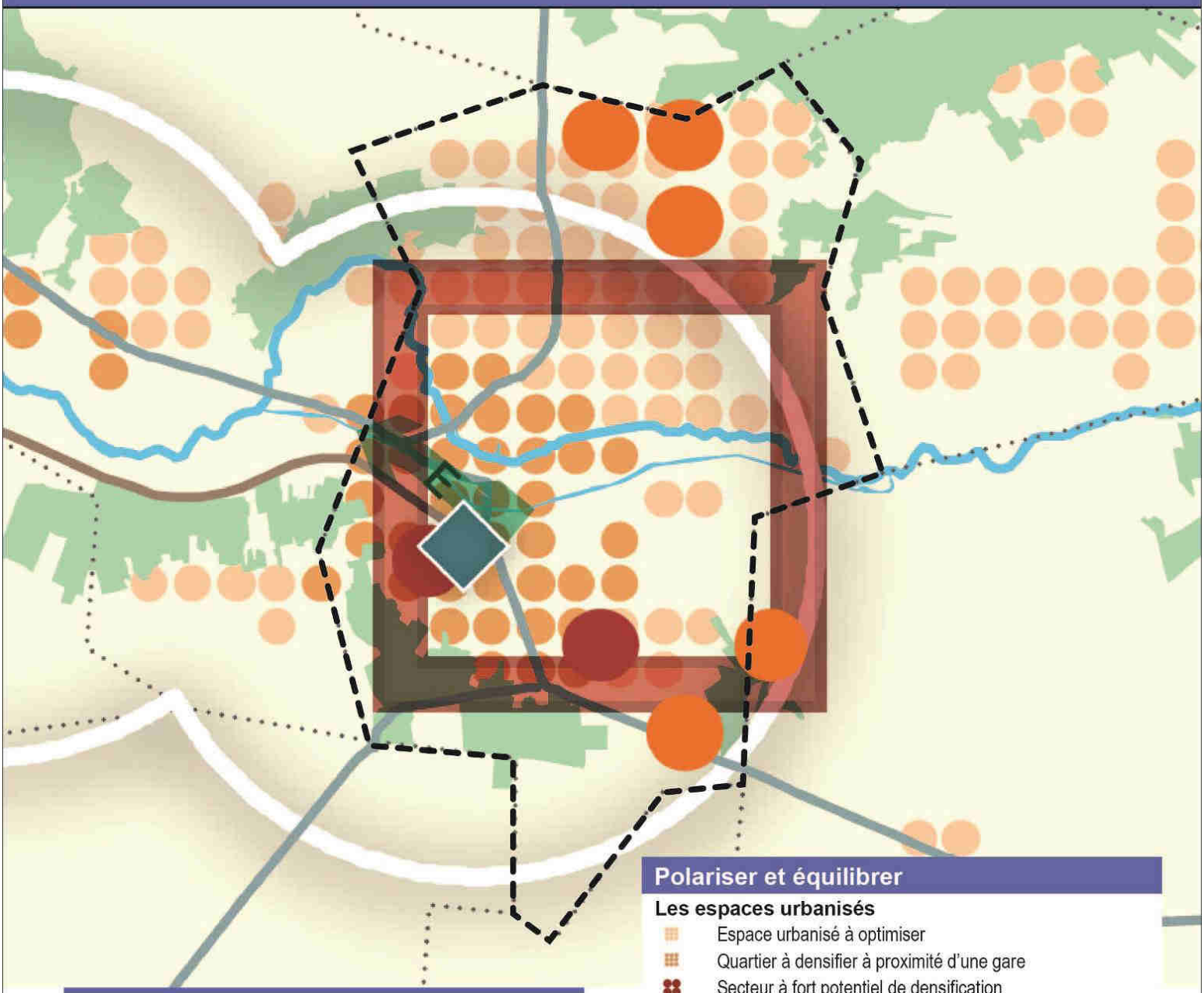
Enfin le SCoT du bassin de vie de Coulommiers impose :

- La recherche d'une efficacité foncière dans le cadre des nouvelles urbanisations économiques impliquant l'atteinte d'une densité moyenne de 20 emplois/ha sur l'ensemble des nouveaux parcs.
- La stratégie économiques cible davantage l'économie présentielle et les activités tertiaires productives : 66 % des emplois, à l'échelle des communes, devront être créés dans le tissu urbain.
- Le développement des capacités d'accueil économique par l'extension des parcs s'accompagne d'une requalification de ces espaces économiques existants. A ce titre, les documents d'urbanisme favoriseront :
    - L'élévation du niveau densité bâti du site en minimisant les bandes de terrain non constructibles et en permettant les élévations en hauteur des bâtiments,
    - La requalification des espaces publics visant l'affirmation d'une urbanité à travers une végétalisation des espaces, le partage de l'espace de voirie au profit des modes de déplacements actifs.

Ile-de-France 2030

CARTE DE DESTINATION GENERALE DES DIFFERENTES PARTIES DU TERRITOIRE

Schéma directeur de la région Ile-de-France



Relier et structurer

Les infrastructures de transport

Les réseaux de transports collectifs

	Existant	Projet (tracé)	Projet (Principe de liaison)
Niveau de desserte national et international			
Niveau de desserte métropolitain	Réseau RER RER A RER B RER C RER D RER E	Nouveau Grand Paris tracé de référence	
Niveau de desserte territorial			
Gare ferroviaire, station de métro (hors Paris)			
Gare TGV			

Les réseaux routiers et fluviaux

	Existant	Itinéraire à requalifier	Projet (Principe de liaison)
Autoroute et voie rapide			
Réseau routier principal			
Franchissement			
Aménagement fluvial			

Les aéroports et les aérodromes

L'armature logistique

- Site multimodal d'enjeux nationaux
- Site multimodal d'enjeux métropolitain
- Site multimodal d'enjeux territoriaux

Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle
- Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares
- Pôle de centralité à conforter

Préserver et valoriser

- Les fronts urbains d'intérêt régional
- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités
  Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

îledeFrance

b) b) Le Schéma Directeur de la Région Île de France

Le PLU de Coulommiers doit être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF).

Suite à la décision, en 2004, de l'assemblée régionale d'Ile-de-France d'engager la révision du SDRIF de 1994, un nouveau projet de Schéma Directeur de la Région Ile-de-France a vu le jour. Ce projet a été arrêté par délibération du Conseil Régional le 18 octobre 2012, puis a été soumis à enquête publique au printemps 2013. Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France a été approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013, publié le 28 décembre 2013 au Journal officiel. Cette publication fait suite à l'avis favorable, émis le 17 décembre 2013 par le conseil d'État.

Le schéma directeur vise à renforcer la robustesse de la région d'Ile-de-France afin de répondre à trois grands défis pour l'Ile-de-France, communs aux grandes régions métropolitaines du monde:

- La solidarité territoriale (démographique, sociale, logements, emploi, infrastructures, équipements…),
- L'anticipation des mutations environnementales (climat, espaces ouverts, ressources naturels, biodiversité, risques, nuisances…),
- L'attractivité de la région et la conversion écologique et sociale de l'économie (mondialisation, économie, entreprises, dynamiques territoriales, innovations…).

LES GRANDS OBJECTIFS DU SDRIF

Produire plus de logements dans des quartiers renouvelés
La production de logements est un enjeu prioritaire pour l'Île-de-France. Le SDRIF vise un objectif de construction de 70 000 logements par an d'ici 2030 et une répartition plus équilibrée et efficace des logements sociaux (objectif non prescriptif de 30 % de logements sociaux). Outre ce chiffre, le SDRIF prévoit une amélioration qualitative du parc existant afin d'améliorer les conditions de vie de chaque francilien, dans une ville intense joignant logements, emplois, services, équipements, espaces de détente et un réseau de transport performant.

Miser sur des équilibres territoriaux et favoriser la pluralité
Fort du dynamisme démographique et de la richesse sociale et culturelle de l'Ile-de-France, le SDRIF porte une attention particulière à la diversité des modes de vie des Franciliens. Le projet régional prévoit les conditions d'accueil et de rééquilibrage de nouveaux logements et de nouveaux emplois et vise un objectif de création de 28 000 emplois par an d'ici 2030. L'accroissement équilibré des fonctions résidentielles et économiques et le rééquilibrage de ces deux composantes entre l'Est et l'Ouest de l'Ile-de- France répondent à la nécessité d'une plus grande mixité sociale et urbaine.

Promouvoir des mobilités choisies
Le SDRIF prévoit, à l'horizon 2030, la fiabilisation et la modernisation du réseau ferré existant et le renforcement du maillage du territoire régional par la réalisation du métro automatique du Grand Paris Express, et l'optimisation du réseau de métro. Il vise également le développement des transports collectifs en site propre et le partage de la voirie (voiture, transports en commun, pistes cyclables, voies piétonnes). Le SDRIF encourage également les modes actifs (vélo, marche à pied…) pour se déplacer en Île-de-France à travers le réseau de liaisons vertes qui parcourent la région et connectent les territoires entre eux.

Maintenir et reconquérir un environnement préservé et vivant
La région Île-de-France présente des atouts majeurs en termes de ressources naturelles et de lieux de détente et de respiration pour les Franciliens. Le SDRIF réconcilie aménagement et environnement. Il limite la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels et préserve les espaces en eau. Le SDRIF porte l'ambition de coupler densification des tissus urbains existants avec l'amélioration du cadre de vie afin d'accueillir tous les Franciliens dans une ville agréable et apaisée.

ORIENTATIONS SUR COULOMMIERS

La commune fait partie de « l'agglomération des pôles de centralité », qui correspond aux pôles de centralité des agglomérations, bassins de vie et aires d'attractivité élargies pour les plus importantes.

La commune est concernée par les destinations et orientations règlementaires suivantes :

- **Les espaces urbanisés** (espaces accueillant de l'habitat, de l'activité économique et des équipements, espaces ouverts urbains, tels que les espaces verts publics, les jardins privés, les jardins familiaux, les friches urbaines, etc…) **à optimiser** ; à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 % :
  - de la densité humaine,
  - de la densité moyenne des espaces d'habitat.

- Les quartiers à densifier à proximité des gares : espaces urbanisés d'ores et déjà bien desservis ou devant l'être à terme.

Ces quartiers sont définis par un rayon de l'ordre de 1000 mètres autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro, existante ou à venir, ou de l'ordre de 500 mètres d'une station de transport collectif en site propre existante ou à venir.

À l'horizon 2030, à l'échelle communale ou intercommunale, est attendue une augmentation minimale de 15% :
  - de la densité humaine,
  - de la densité moyenne des espaces d'habitat.

- Secteur à fort potentiel de densification : Ces secteurs offrent un potentiel de mutation majeur qui ne doit pas être compromis. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs réservés aux activités que dans les secteurs d'habitat, ces derniers devant contribuer de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux. Sur Coulommiers, ces secteurs sont situés aux abords immédiats de la gare dans le quartier de Vaux et sur la zone d'activités.

- **Les nouveaux espaces d'urbanisation liés aux secteurs d'urbanisation préférentielle** ; afin de prévoir les extensions nécessaires aux objectifs de construction de logement et de développement de l'emploi tout en limitant la consommation d'espaces, le SDRIF localise des secteurs d'urbanisation préférentielle. Chaque pastille indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares que les communes et les groupements de communes peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets.
L'urbanisation doit permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat situés en secteurs d'urbanisation préférentielle de la commune au moins égale à 35 logements par hectare.

Ces secteurs sont situés au Sud et à l'Est de la zone d'activités et au Nord du quartier des Templiers.

- Limite de mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares : il s'agit de valoriser les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs, ou devant l'être à terme, conformément aux objectifs du SDRIF. Sont concernés les secteurs situés dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour d'une gare.

À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible dans ces secteurs. Ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée.

- Pôle de centralité à conforter : l'objectif est d'éviter l'accroissement des déplacements en polarisant l'espace rural.

Les pôles doivent être renforcés en :

- développant l'accueil de logements, favorisant la mixité de l'habitat et des autres fonctions urbaines de centralité ;
- valorisant le potentiel de mutation et de densification ;
- favorisant le développement de l'emploi ;
- implantant en priorité les équipements, les services et les services publics de rayonnement intercommunal ;
- confortant les transports collectifs.

Les bassins de vie doivent être structurés autour de ces pôles en :

- hiérarchisant les fonctions urbaines par le renforcement des pôles structurants et le développement modéré des autres communes ;
- implantant, autant que possible, les fonctions de centralité au sein des espaces déjà bâtis de ces pôles et en greffe des centralités existantes ;
- organisant le bassin de transports collectifs et le rabattement vers les pôles ;
- organisant un système des espaces ouverts qui participent à la structuration du bassin de vie.

À l'horizon 2030, en dehors de l'agglomération centrale, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible pour chaque commune de l'agglomération du pôle de centralité à conforter. En cas de SCoT ou de PLU intercommunal, ces capacités peuvent être mutualisées pour permettre de répondre au mieux aux objectifs intercommunaux.

- **Les unités d'espaces agricoles cohérentes sont à préserver.** Dans les espaces agricoles, hormis lorsque des capacités d'urbanisation cartographiées sont prévues, sont exclus tous les installations, ouvrages et travaux autres que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
Peuvent toutefois être autorisés sous condition de ne pas nuire à l'activité agricole ou de ne pas remettre en cause sa pérennité :

- les installations nécessaires au captage d'eau potable ;
- les installations de collecte, stockage et premier conditionnement des produits agricoles dont la proximité est indispensable à l'activité agricole en cause. Hors ces cas, les installations de stockage, de transit et les industries de transformation des produits agricoles doivent s'implanter dans des zones d'activités ;
- le passage des infrastructures, à condition qu'aucune autre solution ne soit techniquement possible à un coût raisonnable et que son impact soit limité ;
- l'exploitation de carrières, dans le cadre d'une gestion durable des ressources du sous-sol, sous réserve de privilégier, en fonction du contexte local et des potentiels du site, le retour à une vocation agricole des sols concernés ;
- à titre exceptionnel, lorsqu'ils ne peuvent être accueillis dans les espaces urbanisés, des ouvrages et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif de niveau intercommunal liés notamment au traitement des déchets solides ou liquides ainsi qu'à la production d'énergie (notamment, stations électriques, grandes éoliennes, plateformes d'approvisionnement et de conditionnement de la biomasse). Toutefois, les installations photovoltaïques sont interdites au sol dans les espaces agricoles.

Les espaces et les milieux d'intérêt écologique et paysager présents dans les espaces à dominante agricole doivent être identifiés et préservés par les documents d'urbanisme locaux.

- **Les espaces boisés et les espaces naturels :** ces espaces doivent être préservés.

Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance

d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué.

- **Les continuités :** Ces continuités doivent être maintenues ou créées sur les secteurs dont le développement urbain pourrait grever l'intérêt régional de préservation/valorisation des espaces ouverts et leur fonctionnement (secteurs d'urbanisation préférentielle, projets d'infrastructures, etc.).

Une continuité écologique est identifiée à l'Ouest du territoire de Coulommiers le long de la Fausse Rivière.

- **Les espaces en eau :** il est impératif de prendre en compte dans les projets de densification et d'extension de l'urbanisation la préservation des ressources et des milieux en eau à long terme, au premier rang desquels les ressources stratégiques des grandes nappes (Champigny, Beauce, Albien et Néocomien). L'urbanisation doit notamment respecter l'écoulement naturel des cours d'eau, en particulier dans les fonds de vallée.

c) Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France (P.D.U.I.F.)

Le PDU de la Région Ile-de-France a été approuvé par vote du Conseil Régional le 19 juin 2014. II définit les principes permettant d'organiser les déplacements de personnes, le transport des marchandises, la circulation et le stationnement.

Afin de respecter les réglementations en matière de qualité de l'air et l'engagement national de réduire de 20 % les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020, le PDUIF vise, dans un contexte de croissance globale des déplacements estimée à 7% :

- une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs ;
- une croissance de 10 % des déplacements en modes actifs (marche et vélo) ;
- une diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

Cette diminution de l'usage des modes individuels motorisés est en nette rupture avec l'évolution tendancielle (hors mise en œuvre des mesures du PDUIF) qui conduirait à une hausse de 8 % de ces déplacements.
L'amélioration de la sécurité routière trouve aussi sa traduction dans le PDUIF avec un objectif de réduction de moitié des tués sur les routes franciliennes.

Le document propose une stratégie autour de 9 grands défis, déclinés en 34 actions, qui permettront de répondre aux besoins de déplacements à l'horizon 2020, tout en réduisant de 20% les émissions de gaz à effet de serre :

- Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs ;
- Rendre les transports collectifs plus attractifs ;
- Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements ;
- Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo ;
- Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés ;
- Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements ;
- Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train ;
- Construire le système de gouvernance responsabilisant les acteurs dans la mise en œuvre du nouveau PDUIF ;
- Faire des franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

d) Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le P.L.U. doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.). Le S.D.A.G.E. est un outil de l'aménagement du territoire visant à obtenir les conditions d'une meilleure économie de la ressource en eau et le respect du milieu aquatique tout en assurant le développement économique et humain. Le S.D.A.G.E. développe les grandes orientations sectorielles relatives à la gestion de la ressource en eau à l'échelle des vallées fluviales.

La commune de Coulommiers est concernée par le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) réglementairement en vigueur est le SDAGE 2010-2015 suite à l'annulation de l'arrêté du 1er décembre 2015 adoptant le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2016-2021.

e) Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) des Deux Morin

La commune de Coulommiers se situe en totalité sur le bassin versant du Grand Morin. Sur ce bassin versant, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux des Deux Morin a été adopté par arrêté interpréfectoral n°2016 DCSE SAGE 01 le 21 octobre 2016. Le périmètre du SAGE des Deux Morin comprend 175 communes (103 communes de Seine-et-Marne).

Les enjeux pris en compte dans le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable du SAGE sont les suivants :

- Améliorer la qualité de l'eau,
- Restaurer les fonctionnalités des cours d'eau et des milieux associés,
- Connaitre et préserver les zones humides dont les marais de Saint-Gond,
- Inondations – Prévenir et gérer les risques naturels liés à l'eau,
- Améliorer la gestion quantitative de la ressource en eau,
- Concilier les activités nautiques entre elles avec la préservation du milieu naturel.

f) Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) du Bassin Seine-Normandie

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2016-2021 du bassin Seine Normandie a été arrêté le 7 décembre 2015 par le préfet coordonnateur du bassin.

Il fixe pour six ans les 4 grands objectifs à atteindre sur le bassin Seine-Normandie pour réduire les conséquences des inondations sur la vie et la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie :

- Réduire la vulnérabilité des territoires
- Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages
- Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés
- Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque.

g) Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

La communauté d'agglomération Coulommiers - Pays de Brie, par délibération du 30 mai 2018, a décidé d'élaborer son Programme Local de l'Habitat (PLH).

h) Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

Le SRHH fixe les objectifs à atteindre notamment en matière de développement de l'offre de logements et d'actions en faveur des personnes défavorisées, sur les six prochaines années. Il détermine la mise en œuvre de ces objectifs sur le territoire régional et pour le territoire de la future métropole du Grand Paris.

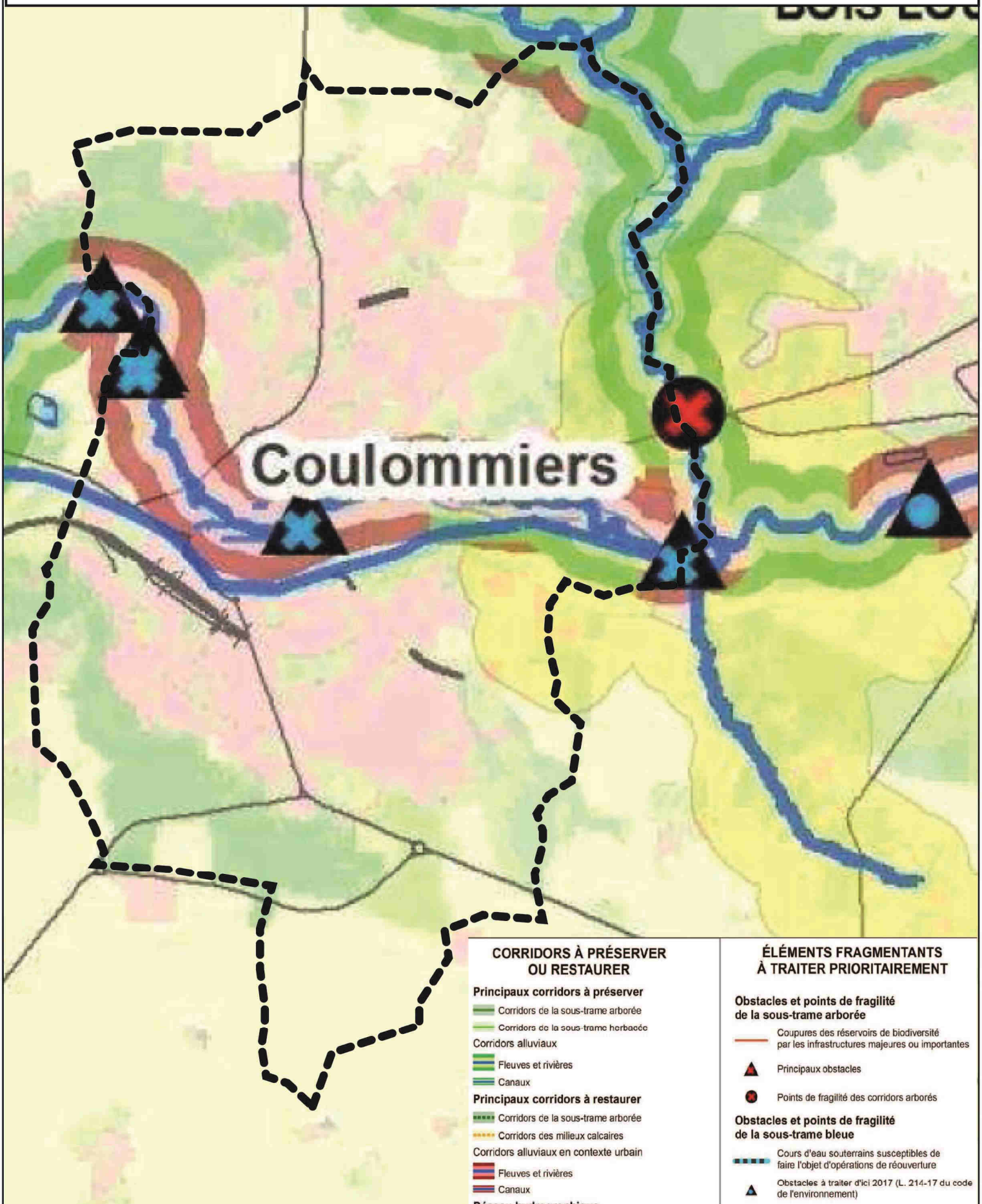
Il s'agit de porter et de traduire l'objectif du SDRIF de mettre en chantier chaque année 70 000 logements, au minimum, tout en assurant une composition de l'offre qui soit plus en adéquation avec les besoins des Franciliens.

Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) adopté le 20 décembre 2017, en lieu et place de la TOL arrêté en mars 2012.

Le SRHH fixe un objectif de production pour la communauté d'agglomération de Coulommiers - Pays de Brie de 370 logements par an, dont 163 logements sociaux (LLS) à minima.

Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile-de-France

Carte des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue



ÉLÉMENTS À PRÉSERVER

- Réservoirs de biodiversité
- Milieux humides

AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR

pour le fonctionnement des continuités écologiques

- Secteurs de concentration de mares et mouillères
- Mosaïques agricoles
- Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés

CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER

Principaux corridors à préserver

- Corridors de la sous-trame arborée
- Corridors de la sous-trame herbacée

Corridors alluviaux

- Fleuves et rivières
- Canaux

Principaux corridors à restaurer

- Corridors de la sous-trame arborée
- Corridors des milieux calcaires

Corridors alluviaux en contexte urbain

- Fleuves et rivières
- Canaux

Réseau hydrographique

- Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer
- Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer

Connexions multitrames

- (F) Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux
- (C) Autres connexions multitrames

ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT

Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée

- Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes
- Principaux obstacles
- Points de fragilité des corridors arborés

Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue

- Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture
- Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement)
- Obstacles sur les cours d'eau
- Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport
- Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport

A. Prise en compte des documents supra-communaux

Le P.L.U. doit prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile-de-France a été approuvé par le Conseil Régional le 26 septembre 2013 et adopté par le préfet de la région Ile-de-France le 21 octobre 2013.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre :

- il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

La commune de Coulommiers est concernée par le SRCE d'Ile-de-France.

Le SRCE identifie plusieurs objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue sur la commune de Coulommiers :

- Des cours d'eau à préserver et/ou à restaurer qui constituent à la fois des corridors spécifiques pour la flore et la faune aquatiques des eaux courantes (poissons, crustacés, libellules…) et des réservoirs de biodiversité. Sur la commune sont concernés : le Grand Morin, la Fausse Rivière et le ru du Rognon ;
- Des corridors alluviaux à préserver le long du Grand Morin et du ru du Rognon ;
- Un corridor alluvial en contexte urbain à restaurer le long du Grand Morin ;
- Des milieux humides à préserver situés à proximité du ru du Rognon ;
- Des mosaïques agricoles à préserver à l'Est du territoire indispensables pour l'accueil de la biodiversité, au premier rang desquelles les espèces auxiliaires des cultures[2] ;
- La présence d'un point de fragilité du corridor arboré à l'Est du territoire qui réduit la fonctionnalité de celui-ci. Néanmoins, il reste fonctionnel pour les espèces les moins sensibles.
- La présence d'obstacles sur le Grand Morin entrainant un effet de coupure sur la continuité identifiée ou induisant une importante fragmentation de cet espace

[2] Ennemis naturels des ravageurs des cultures (oiseaux, acariens, coccinelle,…)

B. Documents de référence impactant le PLU

a) Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)

Le SRCAE constitue le cadre de référence régional en matière d'énergie et de qualité de l'air. Il a été approuvé par le Conseil régional le 23 novembre 2012 et arrêté par le Préfet de région le 14 décembre 2012.
Le SRCAE fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique.

Le SRCAE définit les trois grandes priorités régionales pour 2020 :

- le renforcement de l'**efficacité énergétique des bâtiments** avec un objectif de doublement du rythme des **réhabilitations** dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,
- le développement du **chauffage urbain** alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre équivalent aux logements raccordés,
- la **réduction de 20 % des émissions de gaz à effet** de serre du trafic routier, combinée à une **forte baisse des émissions de polluants atmosphériques** (particules fines, dioxyde d'azote).

b) Le Plan Climat Energie de Seine-et-Marne

Le plan d'action du Plan Climat Énergie de Seine-et-Marne a été adopté en janvier 2011. Ce document stratégique vise à répondre à l'enjeu du changement climatique. Le Plan Climat Énergie oriente l'action du Conseil général vers 4 grands objectifs :

- Réduire ses émissions de gaz à effet de serre (ou mitigation),
- Lutter contre sa vulnérabilité énergétique,
- Faire évoluer ses services et politiques pour renforcer le territoire et l'adapter aux impacts du changement climatique pour en atténuer les effets néfastes,
- Partager ces objectifs avec les parties prenantes du territoire afin de les mobiliser et de les inciter à agir.

c) Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) d'Ile de France

Pour améliorer la qualité de l'air francilien, un premier Plan de Protection de l'Atmosphère pour l'Ile-de-France (PPA), couvrant la période 2005 – 2010, a été adopté en 2006 : il a permis un net recul des émissions de polluants atmosphériques d'origine industrielle.

La révision de ce plan a été adoptée par le préfet de Région le 29 mars 2013. Dans le cadre de cette révision, 24 actions ont été étudiées pour réduire les émissions de polluants atmosphériques. Ces actions sont d'une part des mesures règlementaires et d'autre part des actions incitatives (objectifs concernant le transport routier, mesures d'accompagnement et études).

Mesures réglementaires :

- obliger les principaux pôles générateurs de trafic à réaliser un plan de déplacement
- imposer des valeurs limites d'émissions pour les chaufferies collectives
- limiter les émissions de particules dues aux équipements individuels de combustion du bois
- gestion des dérogations relatives à l'interdiction de brûlage à l'air libre des déchets Verts
- réduire les émissions de particules dues aux groupes électrogènes
- améliorer la connaissance et la mesure des émissions industrielles
- interdire les épandages par pulvérisation quand l'intensité du vent est strictement supérieure à 3 Beaufort

Actions incitatives :

Objectifs concernant le transport routier

- promouvoir une politique de transports respectueuse de la qualité de l'air et atteindre les objectifs fixés par le (projet de) PDUIF,
- promouvoir une gestion optimisée des flux de circulation et le partage multimodal de la voirie,
- promouvoir une politique de développement des véhicules propres,
- mettre en œuvre des mesures supplémentaires, notamment issues des travaux du Comité interministériel sur la Qualité de l'Air (CIQA) et déclinées localement, permettant d'accroitre de 10% la réduction des émissions de NOx et de PM10 liées au trafic routier dans le cœur dense de l'agglomération.

Mesures d'accompagnement

- sensibiliser les automobilistes franciliens à l'éco-conduite
- sensibiliser les gestionnaires de flottes captives aux émissions polluantes de leurs véhicules
- former et informer les agriculteurs sur la pollution atmosphérique, notamment par une incitation à l'acquisition de matériels ou installations limitant les émissions de polluants atmosphériques
- réduire les émissions des plates-formes aéroportuaires
- sensibiliser les franciliens à la qualité de l'air
- harmonisation des éléments de communication sur le bois-énergie
- réduire les émissions de particules dues aux chantiers

La commune ne fait pas partie de la zone sensible définie par le PPA.

d) Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAGV)

Le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Seine-et-Marne pour la période 2013-2019 a été approuvé par arrêté préfectoral du 20 décembre 2013. La compétence « aire d'accueil des gens du voyage » appartient à la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie.

Ayant réalisé une aire d'accueil de 30 places identifiées dans le Schéma Départemental de 2003 sur la commune de Coulommiers, la Communauté d'agglomération n'a pas de nouvel objectif de création d'aire d'accueil dans le schéma défini pour la période 2013 – 2019.

2. PRINICIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

A. La population

Selon l'INSEE, la population légale de la commune de Coulommiers est estimée à 14708 habitants au 1er janvier 2012 et à 14 947 habitants au 1er janvier 2016.

La population a augmenté de façon significative entre 1982 et 1990 (taux d'accroissement annuel de 1,21 % soit 1201 habitants supplémentaires). Ce taux d'accroissement est le plus important qu'a connu la commune de Coulommiers depuis 1968.

Entre 1990 et 2006, cette croissance s'est fortement ralentie : le taux d'accroissement annuel n'était plus que de 0,63 % entre 1990 et 1999, et il est même négatif entre 1999 et 2006 (perte de 16 habitants).

Entre 2006 et 2016, la croissance démographique reprend (+0,78 %/an soit 1111 habitants supplémentaires en 10 ans). Cette période correspond à l'adoption d'un nouveau PLU (en 2007), qui a permis de redonner un nouveau souffle au potentiel constructif sur la commune.

Avec 14947 habitants au recensement de 2016, Coulommiers est la commune la plus peuplée de la CA Coulommiers Pays de Brie et compte 20 % de la population de l'intercommunalité.
La commune de Coulommiers présente globalement des taux de variation annuel plus faibles que la CA et le département. Coulommiers connait donc une croissance démographique moins importante que les autres entités étudiées depuis 1982.

Coulommiers présente une population globalement plus âgée que celles du département de Seine-et-Marne avec une tendance au vieillissement.

La taille des ménages est en baisse depuis 1968 (3,0 personnes par ménage en 1968 contre 2,2 en 2014). Elle est faible et inférieure à la moyenne du département (2,6) mais comparable à la moyenne nationale (2,3) en 2014.
Entre 2006 et 2014, la taille des ménages stagne à 2,2 personnes par ménage.

B. Le parc immobilier et son évolution

Le parc immobilier communal se compose en 2014 de 7468 logements, répartis en 6775 résidences principales (94,2 %), 74 résidences secondaires (1 %) et 620 logements vacants (8,6 %). En 2015, selon les données de permis de construire, on estime que le parc comprend 7604 logements environ.

Entre 1968 et 2014, le nombre de logements présents sur le territoire communal est passé de 4000 à 7468 (soit + 3468 logements avec une création de 75 logements en moyenne par an). Depuis 1968, la commune a connu la croissance la plus importante de son parc immobilier entre 2006 et 2014 (+ 103 logements / an en moyenne).

Le parc de résidences secondaires est très peu important (1 % du parc immobilier).

Le taux de vacance montre une tendance à la hausse sur la période puisqu'il passe de 5,4 % en 1968, 8,6 % en 2014 et à 10,10 % en 2016. Cette augmentation de la part des logements vacants sur la commune s'explique par la typologie et le mode d'occupation des logements présents sur la commune qui engendre un cycle de renouvellement des ménages assez rapide. Il s'explique aussi par la vétusté de certains logements conduisant à l'inadéquation entre cette offre de logements et la demande des Columériens.

Comparativement à la CA, la commune de Coulommiers possède un parc de logement relativement récent : 16,6 % du parc de logement a été mis en œuvre avant 1946 contre 29,3 % pour la CA.

On recense une majorité de logements collectifs, locatifs. En 2014, les résidences principales sont composées à plus de 60 % de logements collectifs.

En 2015, Coulommiers compte 2217 logements sociaux au sein du parc des résidences principales. La commune présente un taux d'environ 33 % de logements sociaux.

Le parc de logements se compose d'une moitié de logements de petite taille et d'une moitié de logements de grande taille (en 2014, 48,8 % des logements comportent 4 pièces ou plus, contre 62,5 % dans le département). La commune de Coulommiers possède donc un parc de logements de tailles diversifiées.
Durant la période 2011-2014, 84 % des logements mis en œuvre sont des logements collectifs sur cette période.

C. Le contexte économique de Coulommiers

Le taux d'activité est en augmentation depuis 1999 passant de 44,3 % à 47,3 % en 2011 et stagne entre 2011 et 2014. En 2011, les taux d'activité de la CA et du département sont légèrement supérieurs à celui constaté sur Coulommiers (47,3 % contre 48,9 % pour la CA et 50,6 % pour le département).

Un taux de chômage relativement important comparativement à celui du département (15,3 % de la population active en 2014 contre 11,5 % pour le département). En 2010, 43 % des ménages fiscaux de Coulommiers sont non imposables.

En 2014, la catégorie socioprofessionnelle des employés est la plus représentée sur la commune de Coulommiers (37,9 %). Les catégories des professions intermédiaires et des ouvriers sont également bien représentées avec respectivement 23,4 % et 27,8 %.

42 % des actifs occupés habitant à Coulommiers travaillent sur le territoire communal (soit 2531 personnes). Ce chiffre démontre la présence d'un bassin d'emploi important sur la commune.

7602 emplois sur Coulommiers dont 6836 emplois salariés pour 505 établissements employeurs au 31 décembre 2012.

En 2014, 1,27 emploi est disponible par actif sur la commune de Coulommiers. L'indicateur de concentration d'emploi de la commune est largement supérieur à celui observé en Seine-et-Marne (0,72 emploi/actif) démontrant la fonction de pôle de centralité de la ville.

Un tissu économique constitué principalement de très petites entreprises (TPE) : 93 % des entreprises comportent moins de 10 salariés.

18 entreprises emploient plus de 50 personnes.

Le secteur de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale est le premier employeur sur la commune avec 44,7 % des emplois, suivi du commerce, transport et services divers avec 42,4 % des emplois.

2 zones d'activités, dont une en cours de commercialisation, sont présentes sur Coulommiers. Elles jouissent d'une attractivité importante (situation géographique intéressante, bonne desserte).

La commune possède une forte proportion de petites entreprises (63 % des établissements ne comportent pas de salarié). Toutefois, 18 établissements présents sur Coulommiers possèdent plus de 50 salariés.

L'activité commerciale et de services est bien représentée sur la commune puisque 67,4 % des établissements de la commune appartiennent à ce secteur. Plusieurs pôles commerciaux sont présents sur la commune : le centre-ville et ses 260 commerces environ (mais présentant tout de même des points de fragilité), les pôles de commerces de proximité dans les quartiers de Vaux et des Templiers et les zones d'activités.

La commune de Coulommiers possède en complément une offre de grande surface notamment via le centre commercial Leclerc et plusieurs supermarchés implantés sur son territoire.

Coulommiers dispose d'un potentiel d'attractivité touristique notamment à travers son patrimoine historique et sa gastronomie. Ce potentiel mérite d'être davantage développé ainsi que la capacité d'accueil en hôtellerie.

Un siège d'exploitation agricole est présent sur la commune. D'après le MOS 2012, environ 29 % (soit 317 ha) du territoire sont consacrés à l'activité agricole. Les agriculteurs rencontrent des problèmes de circulation des engins agricoles.

D. Le degré d'équipement et de services de la commune et sa couverture numérique

La commune de Coulommiers dispose d'un bon degré d'équipements publics, qui contribue à l'attractivité de la commune.

Les équipements scolaires (écoles maternelles et élémentaires) présentent une réserve de capacité d'accueil de 208 nouveaux élèves au sein des classes vides et des classes ouvertes (soit 47 élèves en maternelle et 161 élèves en élémentaire).

Les équipements répondent aux besoins de la population communale et intercommunale notamment en ce qui concerne la pratique d'activités sportives et de loisirs. Des professionnels de santé et notamment un centre hospitalier sont également présents et de nombreux services à vocation sociale sont de plus proposés.

Plusieurs structures existent pour l'accueil des jeunes enfants (halte-garderie, crèche familiale, jardin des bambins…).

Aucun fournisseur d'accès ne propose Internet haut débit par le biais de la fibre optique. En revanche, la commune dispose du Wimax (technologie hertzienne / ondes radio). Des offres d'accès à Internet par satellite sont également disponibles dans la commune.

La communauté de communes du Pays de Coulommiers a adhéré au Syndicat Mixte « Seine-et-Marne Numérique » afin de poursuivre l'aménagement numérique du territoire et notamment le déploiement de la fibre optique.

E. Besoins et enjeux

Thématiques	Enjeux et besoins
Equilibre social de l'habitat **-** **Le parc immobilier et son évolution**	Répondre à l'objectif démographique et à l'objectif de production de logement définis par le SCoT du Bassin de Vie de Coulommiers Freiner la tendance vieillissante de la population communale Maintenir la diversité de la typologie de logement pour répondre à l'ensemble des besoins de la population (personnes seules, jeunes couples, familles, retraités…) Maintenir un taux raisonnable de logements locatifs sociaux afin de répondre à la demande Améliorer la qualité de l'habitat dans le quartier des Templiers (architecture, morphologie urbaine, caractéristiques environnementale et paysagère…) pour accueillir au mieux les populations qui s'y trouvent.
Développement économique **Commerce** **Surfaces et développement agricole**	Participer à l'objectif de création d'emplois à l'échelle du Bassin de Vie de Coulommiers Maintenir et conforter les emplois présents sur le territoire (zones d'activités de la Prairie Saint Pierre et des Longs Sillons, commerces, emplois à domicile, emplois agricoles…). Développer les activités touristiques notamment en lien avec la gastronomie. Maintenir voir développer les commerces de proximité et les services qui y sont liés. Améliorer l'accessibilité du centre-ville
Equipements et services	Maintenir le bon niveau et la diversité des équipements et des services pour les populations actuelles et à venir mais également pour les communes voisines Offrir une nouvelle offre d'équipements de loisirs sur la ville Maintenir les équipements scolaires existants et les développer au regard du développement urbain. Poursuivre le développement des communications numériques.

3. PRINCIPALES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

A. Les composantes physiques, naturelles du site

Synthèse orohydrographie, géologie et hydrologie

Le territoire communal de Coulommiers est inscrit dans la Vallée du Grand Morin. Orientée Est/Ouest, la dite vallée intègre les versants de coteaux ainsi que l'amorce des plateaux au Nord et au Sud du territoire.

Coulommiers présente un réseau hydrographique constitué du Grand Morin et de son bras artificiel dit « la Fausse Rivière » et du ru de l'Orgeval ainsi que son affluent le ru du Rognon en limite Est du territoire.

D'après les données 2011 de la DRIEE, le Grand Morin présente de bons états écologique et chimique et le ru de l'Orgeval un état écologique moyen et un bon état chimique.

Le territoire de Coulommiers est concerné par des enveloppes d'alerte des zones humides définies par la DRIEE (classes 2, 3 et 5). De plus, le SAGE identifie des zones humides prioritaires à protéger ou à restaurer le long du Grand Morin et de la Fausse Rivière.

D'après le rapport annuel de la Lyonnaise des Eaux en 2013, l'eau distribuée sur la commune de Coulommiers est conforme à 100% d'un point de vue bactériologique et à 92 % sur les paramètres physico-chimiques.

Les eaux usées collectées sur la commune de Coulommiers sont traitées à la station d'épuration du Syndicat Intercommunal à Vocation Unique de Coulommiers-Mouroux. Cette unité de traitement présente une capacité de 40 000 Equivalents Habitants permettant de répondre aux normes de rejets imposées par la règlementation.

On distingue sur la commune de Coulommiers diverses formations géologiques dont le limon des plateaux qui confère toute la richesse agronomique à la région de la Brie.

La commune de Coulommiers est concernée par la masse d'eau souterraine H103 « Tertiaire Brie-Champigny et du Soissonnais » qui présente un objectif de bon état global d'ici 2027.

Synthèse climat et qualité de l'air

Le secteur de Coulommiers correspond à un climat océanique dégradé.

Les estimations de concentrations annuelles des polluants NO_2 et PM10 réalisées par AIRPARIF ne dépassent pas les valeurs limites de la règlementation française et européenne.

Toutefois, la présence de grandes infrastructures routières support d'un trafic de transit (RD 934 et RD 402) et d'une zone d'activités étendue, peuvent constituer une source de pollution de proximité.

Synthèse milieux naturels

Les espaces d'intérêt écologique et naturel faisant l'objet d'une protection règlementaire (zone Natura 2000 et arrêté de protection de biotope) sont situés à plus de 5 km de Coulommiers.

La commune est concernée par le projet de Parc Naturel Régional de la Brie et des deux Morins. Néanmoins, dans un courrier en date du 25 novembre 2014, le Préfet de Région a rendu un avis positif permettant la poursuite du projet mais sous conditions de retrait de certaines communes du périmètre d'études initial dont la commune de Coulommiers.

Des boisements, alignements d'arbres et ripisylves sont disséminés sur l'ensemble du territoire et des grands espaces verts sont présents au sein du tissu urbain ; ces éléments assurent un équilibre écologique favorisant la biodiversité et animant le paysage.

Les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue sur la commune de Coulommiers sont :

- Des cours d'eau à préserver et/ou à restaurer ;
- Des corridors alluviaux à préserver le long du Grand Morin et du ru du Rognon ;
- Un corridor alluvial en contexte urbain à restaurer le long du Grand Morin ;
- Des milieux humides à préserver situés à proximité du ru du Rognon ;
- Des mosaïques agricoles à préserver à l'Est du territoire ;
- Un point de fragilité du corridor arboré à l'Est du territoire.
- Des obstacles sur le Grand Morin entrainant un effet de coupure sur la continuité identifiée ou induisant une importante fragmentation de cet espace.

Synthèse énergie

L'étiquette énergie moyenne pour le parc de logement résidentiel de Coulommiers correspond à la classe D3 (entre 210 et 230 kWh/m²).

Sur la commune, les installations des résidences principales fonctionnent majoritairement au gaz (44 %) et à l'électricité (32 %). 13 % des résidences principales sont connectées à un réseau de chauffage urbain alimenté par la géothermie profonde.

La majorité des combustibles utilisés provient d'énergies fossiles, toutefois, la commune de Coulommiers a entrepris l'extension de son réseau de chauffage urbain. La proportion d'énergies fossiles utilisée sur la commune devrait donc diminuer dans les années à venir.

L'étude de leur potentialité d'utilisation montre que certaines énergies renouvelables pourraient être davantage développées sur Coulommiers.

B. Les risques et les nuisances

Synthèse des nuisances et risques technologiques :

La commune de Coulommiers est concernée par le risque de transport de marchandises dangereuses lié à la présence d'une canalisation de distribution et de transport de gaz.

2 infrastructures de transports terrestres sont affectées par le classement sonore des voies (la RD 934 et la RD 2402).

La commune de Coulommiers compte 3 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Aucun établissement de la commune n'est classé SEVESO.

La DRIEE recense 3 sites pollués ou potentiellement pollués sur la base de données BASOL (Amcor Flexibles SPS, Ancienne usine à gaz et Brodard Graphique). Le site Brodard graphique, aujourd'hui réhabilité a fait l'objet des études de sols préalables nécessaires.

La base de données BASIAS, permettant de fournir un historique des sites industriels et d'activités de service, recense 97 sites à risque potentiel sur la commune de Coulommiers.

Synthèse risques naturels

La commune de Coulommiers est concernée par le Plan de Prévention des risques du Grand Morin approuvé par arrêté préfectoral du 29 décembre 2010. Celui-ci impacte une large partie du territoire communal et notamment la partie urbanisée située entre le Grand Morin et la Fausse Rivière.

La commune est également concernée par les risques naturels suivants :

- L'aléa retrait gonflement des argiles : la majeure partie du territoire est concernée par un aléa faible, toutefois, des zones sont concernées par des aléas moyen et fort.
- L'aléa sismique : la commune de Coulommiers se situe en zone de sismicité 1 (très faible).
- Le phénomène de remontées de nappe : la presque totalité de l'entité urbaine de Coulommiers est impactée.

C. Le paysage, le cadre de vie, le fonctionnement urbain et les réseaux

Synthèse paysagère

Le paysage de Coulommiers est constitué principalement par la présence de deux unités topographiques et naturelles que sont l'espace agricole et les boisements sur les deux coteaux Nord et Sud. Le territoire est également marqué par l'empreinte humaine liée aux activités industrielles et à l'habitat.

A l'intérieur de ces entités, plusieurs espaces présentent une forte sensibilité paysagère :

- Les espaces en eau que sont le Grand Morin et ses canaux et la Fausse Rivière,
- Les trois ouvertures visuelles depuis la RD 934, la rue de Montanglaust et la rue de Coulommiers,
- Les points de repère paysager (l'Eglise, la tour des pompiers, le château d'eau et le quartier des Templiers),
- Quatre entrées de ville principales de qualité,

Les lisières d'urbanisation globalement bien traitées.

Synthèse sur l'évolution urbaine de Coulommiers

Des périodes de l'Antiquité et du Moyen-âge, Coulommiers a majoritairement conservé une grande partie de son réseau viaire. Plusieurs éléments de patrimoine bâti ont également été conservés (Le couvent des Capucins, le parc du nouveau château, la commanderie templière et La chapelle Saint-Margueritte).

A la fin du 19e siècle, l'urbanisation de Coulommiers est marquée par l'arrivée de la ligne ferroviaire reliant Paris à la Ferté Gaucher permettant ainsi le développement des activités économiques.

Le développement urbain à vocation principal d'habitat a débuté dans la première moitié du 20e siècle avec notamment la création de logements sous la forme d'expansion linéaire le long des voies. Quelques lotissements font également leur apparition et notamment la création des HBM en 1932.

Depuis 1960, le développement urbain à vocation d'habitat et d'activités s'est intensifié notamment avec la création et l'extension de la zone d'activités. Le développement de l'habitat se fait principalement sous la forme de lotissements d'habitat individuel ou collectif. Des quartiers emblématiques ont été édifiés : la ZAC de Vaux, le lotissement Saint-Anne…

Synthèse sur la morphologie urbaine et les éléments remarquables

Le bourg ancien de Coulommiers est densément bâti et présente des parcelles étroites avec un bâti implanté à l'alignement sur rue et en mitoyenneté.

Jusqu'au milieu du 20e siècle, la commune de Coulommiers est marquée par une évolution des programmes et des modèles architecturaux avec l'apparition des villas ou maisons de maître et du pavillon qui se développent essentiellement en périphérie de la ville autour des voies rectilignes comme l'avenue Gastellier, l'avenue de Strasbourg ou le long du cours Victor Hugo.

Depuis la seconde moitié du 20e siècle, ont été mis en œuvre un grand nombre de lotissements d'habitat individuel ou collectif qui fondent l'identité de la commune avec notamment l'affirmation des quartiers de Vaux et des Templiers.

Synthèse : les espaces publics

Les espaces publics de Coulommiers et plus particulièrement ceux du centre ancien présentent une grande variété des matériaux, des revêtements de sols et du mobilier urbain. Les revêtements vieillissants de certaines parties du centre-ville contrastent avec le traitement qualitatif d'espaces emblématiques tels que la place du Marché.

Avec le développement de l'automobile, la commune a connu une profonde transformation des espaces publics afin de répondre à la demande de stationnement (création de vastes poches de stationnement dans le centre ancien).

La commune de Coulommiers possède des espaces publics emblématiques à forte valeur en termes de patrimoine, de paysage et de fonctionnalité urbaine avec notamment la place du Marché et le Parc des Capucins.

De manière générale, le traitement de l'espace public au sein de la zone d'activités est de bonne qualité.

Synthèse déplacements

Le territoire communal de Coulommiers bénéficie d'une bonne accessibilité routière principalement via les RD 934, 402 et 222. Néanmoins à plus petite échelle, l'accessibilité de la commune par le réseau viaire est limitée par la capacité des RD 934 et 402 à absorber le trafic de transit.

Le centre ancien est doté de voies étroites principalement en sens unique altérant ainsi la lisibilité urbaine.

Les extensions urbaines de la commune de Coulommiers se sont principalement faites sous la forme de « village rue ». De ce développement découle des hameaux peu connectés au reste du centre-ville de Coulommiers.

Avec 45 parcs de stationnement ouverts au public, un stationnement longitudinal sur les axes majeurs et un parc de stationnement très important au sein des zones d'activités, la capacité de stationnement est globalement satisfaisante sur Coulommiers. La majeure partie de ces parcs de stationnement possède un potentiel de mutualisation pour plusieurs destinations : commerces, équipements, habitat…

A l'intérieur du tissu urbain, le réseau de cheminements doux est présent mais pourrait être davantage développé. Le réseau de liaisons cyclables quant à lui moins présent. De plus, il existe de nombreux cheminements permettant d'évoluer sur le « grand territoire » grâce aux chemins identifiés par le PDIPR de Seine-et-Marne et aux deux sentiers de Grande Randonnée.

La commune de Coulommiers est desservie par la ligne P du réseau ferré du Transilien. Elle permet de relier la commune à Paris en 1h10 environ. Même s'il existe une réelle attractivité de la gare, cette ligne est toutefois peu adaptée aux attentes des habitants : la faible fréquence des trains et les horaires inadaptés ne rendent pas forcément le parcours Coulommiers-Paris concurrentiel par rapport à la voiture.

Deux lignes du Seine-et-Marne Express circulent sur le territoire de Coulommiers. Elles permettent de relier Coulommiers aux grands pôles du département de Seine-et-Marne (Melun, RER A – Chessy…)

L'offre principale de transport en commun est complétée par un réseau de bus exploités par la compagnie Darche Gros.

Les réseaux et la gestion des déchets

Le système d'alimentation en eau potable de Coulommiers dessert environ 15 000 habitants de la ville et un quartier de Mouroux. La gestion du service d'alimentation en eau est déléguée à la Lyonnaise des Eaux par un contrat d'affermage qui prendra fin le 30 juin 2023. Ce contrat concerne la production, le traitement et la distribution publique de l'eau potable.

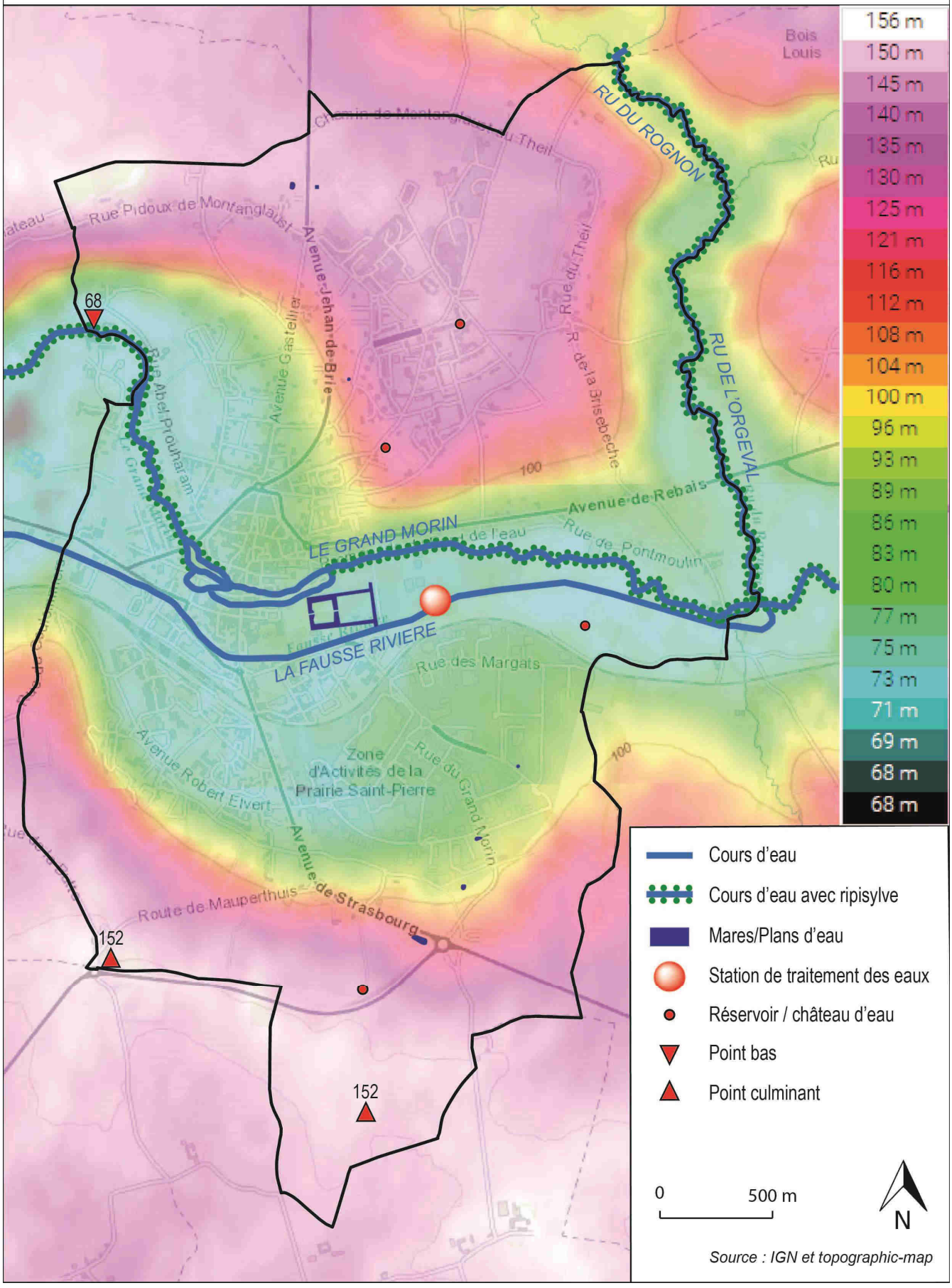
Les eaux usées sont traitées à la station d'épuration du Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (SIVU) de Coulommiers-Mouroux. Cette unité de traitement présente une capacité de 40 000 Equivalents Habitants évolutive à 60 000 EH permettant de répondre aux normes de rejets imposées par la règlementation. Après traitement, les eaux sont rejetées dans le milieu naturel et plus précisément dans le Grand Morin.

Sur le territoire du bassin de vie de Coulommiers, la gestion des déchets s'organise autour d'un organisme intercommunal, le SMICTOM de la région de Coulommiers, qui prend en charge la collecte des déchets de l'ensemble des communes du périmètre.

D. Besoins et enjeux

Thématiques	Enjeux et besoins
Développement forestier	Préserver les boisements présents sur le territoire communal
Aménagement de l'espace **Cadre de vie**	L'aménagement de l'espace communal doit prendre en compte : • la préservation de l'identité patrimoniale de Coulommiers, notamment, son centre ancien et les éléments constitutifs du paysage, • le respect des formes urbaines existantes afin de ne pas dénaturer le centre-ville, • les risques et les nuisances existants sur la commune, • la capacité des réseaux existants pour l'accueil de nouvelles populations. Assurer une bonne qualité paysagère des nouveaux espaces urbanisés Protéger le patrimoine bâti présent sur la commune de Coulommiers Continuer à offrir un cadre de vie agréable aux citoyens
Environnement et biodiversité	Préserver l'ensemble des éléments constitutifs de la trame verte et bleue communale, notamment en : • Préservant les petits éléments de nature (alignement d'arbres, espaces verts,…) • Préservant la fonctionnalité des espaces d'intérêt écologique présents sur le territoire : les espaces agricoles, les zones humides, les espaces boisés… • Préservant les continuités écologiques locales nécessaires au maintien de la biodiversité. • Préservant le réseau hydrographique communal : le Grand Morin et la Fausse Rivière et le ru du Rognon Prendre en compte les objectifs de préservation et de restauration des milieux naturels du SRCE. Préserver une qualité de l'air satisfaisante Utiliser les qualités physiques du milieu pour réduire l'impact des activités humaines sur l'environnement
Transports	Favoriser les déplacements doux et en transport en commun afin de réduire l'utilisation de véhicules particuliers. Limiter le stationnement anarchique des véhicules, nuisible pour le fonctionnement urbain Résorber les problèmes de saturation du trafic notamment aux abords de la gare
Réseaux	Maintenir voire développer le réseau de chaleur géothermique sur la commune Promouvoir les énergies renouvelables Offrir à la population une eau potable de bonne qualité

OROHYDROGRAPHIE



II. ANALYSE DETAILLEE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Les composantes physiques et naturelles du site

A. Les composantes physiques

a) Le relief et l'hydrographie

Le relief

Le territoire communal de Coulommiers est inscrit dans la Vallée du Grand Morin. Orientée Est/Ouest, la dite vallée intègre les versants de coteaux ainsi que l'amorce des plateaux au Nord et au Sud du territoire.

Ainsi, sur la commune sont identifiés :

- Deux coteaux : un au Nord exposé Sud-Est relativement moins boisé et plus urbanisé que celui au Sud ;
- Deux plateaux cultivés et ouverts ;
- Un fond de vallée dû à la présence du Grand Morin.



La vallée du Grand Morin

Cette disposition a produit un relief marqué : le point le plus bas de la commune étant à environ 68 m N.G.F. (situé au Nord-Ouest de la commune à proximité du Grand Morin) et les plus hauts à 152 m N.G.F. (situés sur le plateau Sud de Coulommiers).

L'hydrographie et l'hydrologie



Le Grand Morin

La commune de Coulommiers fait partie du bassin versant du Grand Morin.

Le bassin versant du Grand Morin, qui se situe sur le plateau de la Brie, couvre près de 1185 km². Le Grand Morin, d'une longueur de 119 km, traverse Coulommiers d'Est en Ouest et prend sa source dans le département de la Marne.

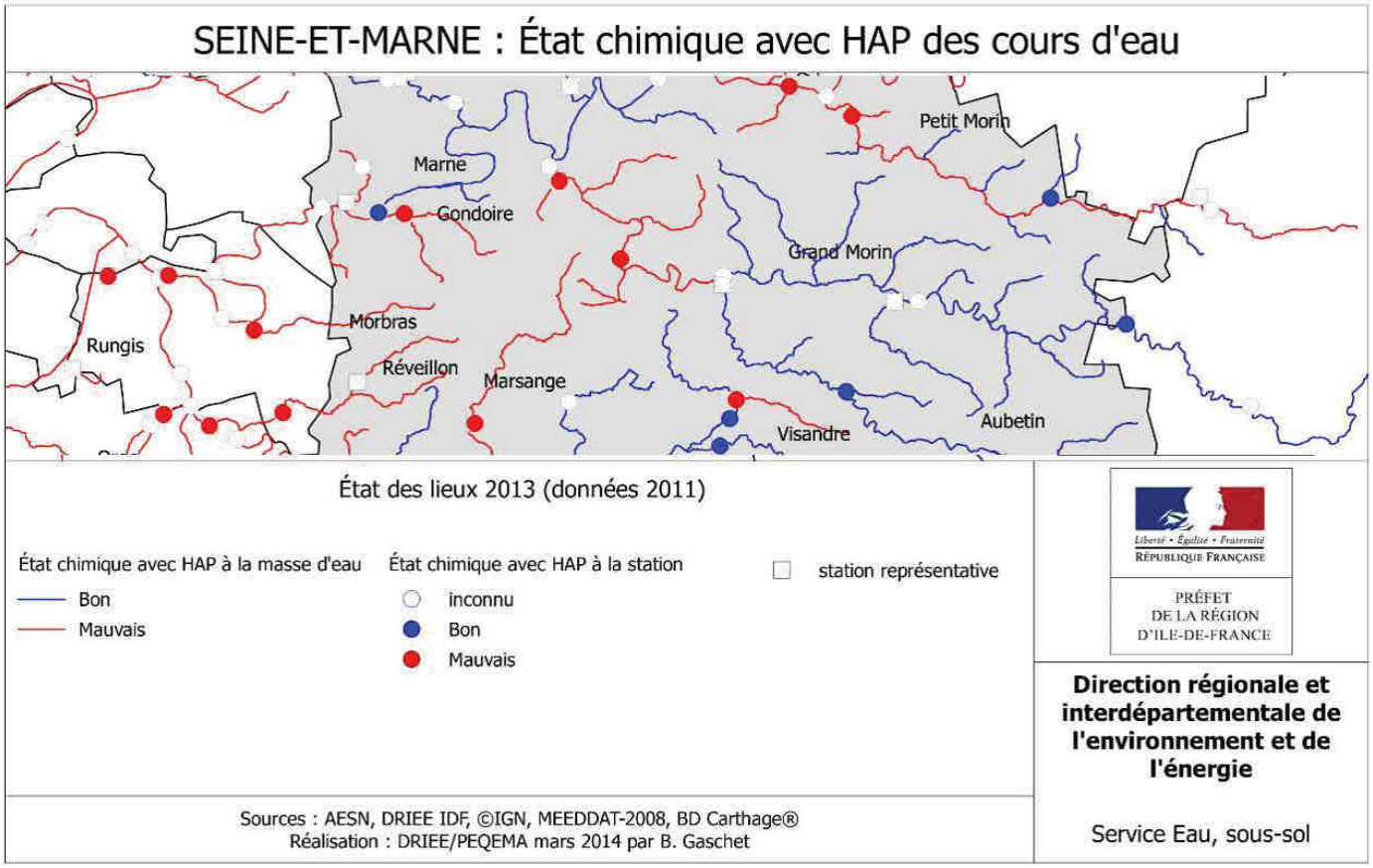
La commune de Coulommiers comporte un réseau hydrographique constitué du Grand Morin et de son bras artificiel dit « la Fausse Rivière » et du ru de l'Orgeval ainsi que son affluent le ru du Rognon en limite Est du territoire.

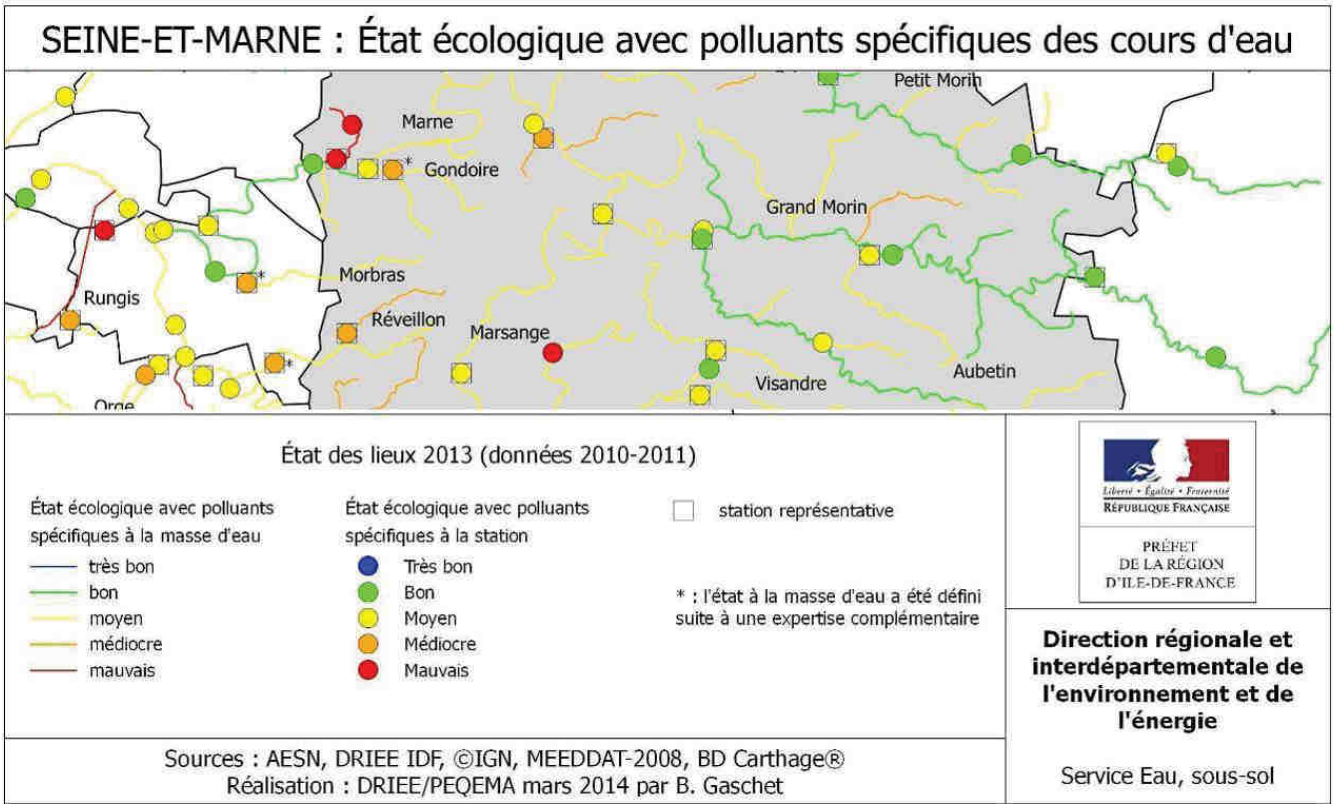
Le ru de l'Orgeval est un cours d'eau de la Brie qui prend sa source dans la commune de Doue. Ce ru reçoit plusieurs petits affluents dont le ru du Rognon qui s'étend sur environ 13 km et prend sa source sur la commune de Pierre-Levée.

D'après le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) des deux Morins les objectifs d'état des masses d'eau présentes sur la commune de Coulommiers sont les suivants :

Nom de la masse d'eau	Etat initial 2009		Objectifs d'état					
	Etat écologique	Etat chimique	Global		Ecologique		Chimique	
			Etat	Délai	Etat	Délai	Etat	Délai
Le Grand Morin de sa source au confluent de l'Aubertin (exclu) FRHR149	Moyen	Mauvais	Bon état	2027	Bon état	2015	Bon état	2027
Ru de l'Orgeval FRHR149-F6540600	Moyen	Mauvais	Bon état	2021	Bon état	2015	Bon état	2021

D'après les données 2011 de la DRIEE, le Grand Morin présente de bons états écologique et chimique et le ru de l'Orgeval un état écologique moyen et un bon état chimique.





La qualité des eaux de surface est globalement moyenne et stable depuis 10 ans. La pollution des eaux est principalement causée par les pollutions agricole, urbaine, industrielle et domestique.

Les pollutions sont surtout constatées pour les nitrates, les matières phosphorées, les pesticides et les HAP (Hydrocarbure Aromatique Polycyclique) :

- Concernant les nitrates, la qualité de l'eau est mauvaise. Les concentrations dans le Grand Morin sont plus importantes que dans le Petit Morin et peuvent atteindre jusqu'à 80 mg/l,
- Cette tendance est vraie aussi pour les matières phosphorées où la qualité est globalement bonne sur le Petit Morin et mauvaise sur le Grand Morin,
- Tout comme les nitrates, la situation est préoccupante pour les pesticides où la qualité est mauvaise sur l'ensemble du territoire,
- La qualité des sédiments est globalement médiocre pour les HAP.

Pollutions par les pesticides :

A l'instar de ce qui est demandé aux exploitants agricoles, il est recommandé aux collectivités de maintenir et développer les espaces enherbés des berges le long des cours d'eau pour éviter le transfert des pesticides dans les eaux. De plus, les pratiques d'utilisation des pesticides en milieu urbain doivent être améliorées pour reconquérir le bon état chimique des eaux et éviter de mettre en difficulté les éventuelles prises d'eau potable. Des techniques alternatives ou préventives doivent donc être mises en œuvre et les produits phytosanitaires proscrits.

- ***Alimentation en eau potable*** *(Source : Rapport annuel sur le prix et la qualité des services publics (eau potable et assainissement collectif), 2013)*

Le système d'alimentation en eau potable de Coulommiers dessert environ 15 000 habitants de la ville et un quartier de Mouroux. La gestion du service d'alimentation en eau est déléguée à la Lyonnaise des Eaux par un contrat d'affermage qui prendra fin le 30 juin 2023. Ce contrat concerne la production, le traitement et la distribution publique de l'eau potable.

L'alimentation en eau potable de la ville est assurée à partir de différentes ressources :
- 5 forages, dont un à l'arrêt, pompant dans les nappes de St Ouen, du Lutécien et des sables de Beauchamp. Cette eau est traitée à l'usine des Capucins ;
- La source de la Roche, puisant dans la nappe de la craie de la Brie ; l'eau y est simplement désinfectée.

Sur la commune, l'usine de traitement de l'eau potable des Capucins permet d'améliorer la qualité de l'eau distribuée. L'ensemble des installations assure un approvisionnement constant et fiable aux habitants de la ville. La capacité de stockage est estimée à deux jours grâce à la présence de 3 réservoirs (de Caillets, de Montapeine et de l'hôpital).

Aucune de ces sources ne dispose encore de périmètre de protection. Les démarches pour leur création ont été engagées par la ville.

D'après le rapport annuel de la Lyonnaise des Eaux en 2013, l'eau distribuée sur les communes de Coulommiers et de Mouroux est conforme à 100% d'un point de vue bactériologique et à 92 % sur les paramètres physico-chimiques lors des contrôles effectués par l'Agence Régionale de Santé d'Ile-de-France. Des non-conformités physico-chimiques apparaissent ponctuellement sur les paramètres « pesticides » et « fluorures ».

En 2015, d'après les données du Ministère de la Santé, l'eau d'alimentation est conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés y compris pour les fluorures.

- ***Assainissement*** *(Source : Rapport annuel sur le prix et la qualité des services publics eau potable et assainissement collectif, 2013)*

Le service d'assainissement collectif comprend deux parties :

- La collecte qui consiste à acheminer les eaux usées vers les unités de traitement. Cette compétence relève de la ville et sa gestion est déléguée par contrat d'affermage à l'entreprise Veolia Eau depuis le 20 octobre 2010 pour une durée de 5 ans (fin 31 août 2015).
- L'épuration a été transférée au SIVU de Coulommiers-Mouroux. La station d'épuration mise en service en 2010 est gérée en affermage par la société Veolia pour une durée de 10 ans (fin du contrat le 29 février 2020).

Les effluents sont traités à la station d'épuration du Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (SIVU) de Coulommiers-Mouroux. Cette unité de traitement présente une capacité de 40 000 Equivalents Habitants permettant de répondre aux normes de rejets imposées par la règlementation. Après traitement, les eaux sont rejetées dans le milieu naturel et plus précisément dans le Grand Morin.

La commune de Coulommiers a approuvé le 28 février 2006 son zonage d'assainissement.

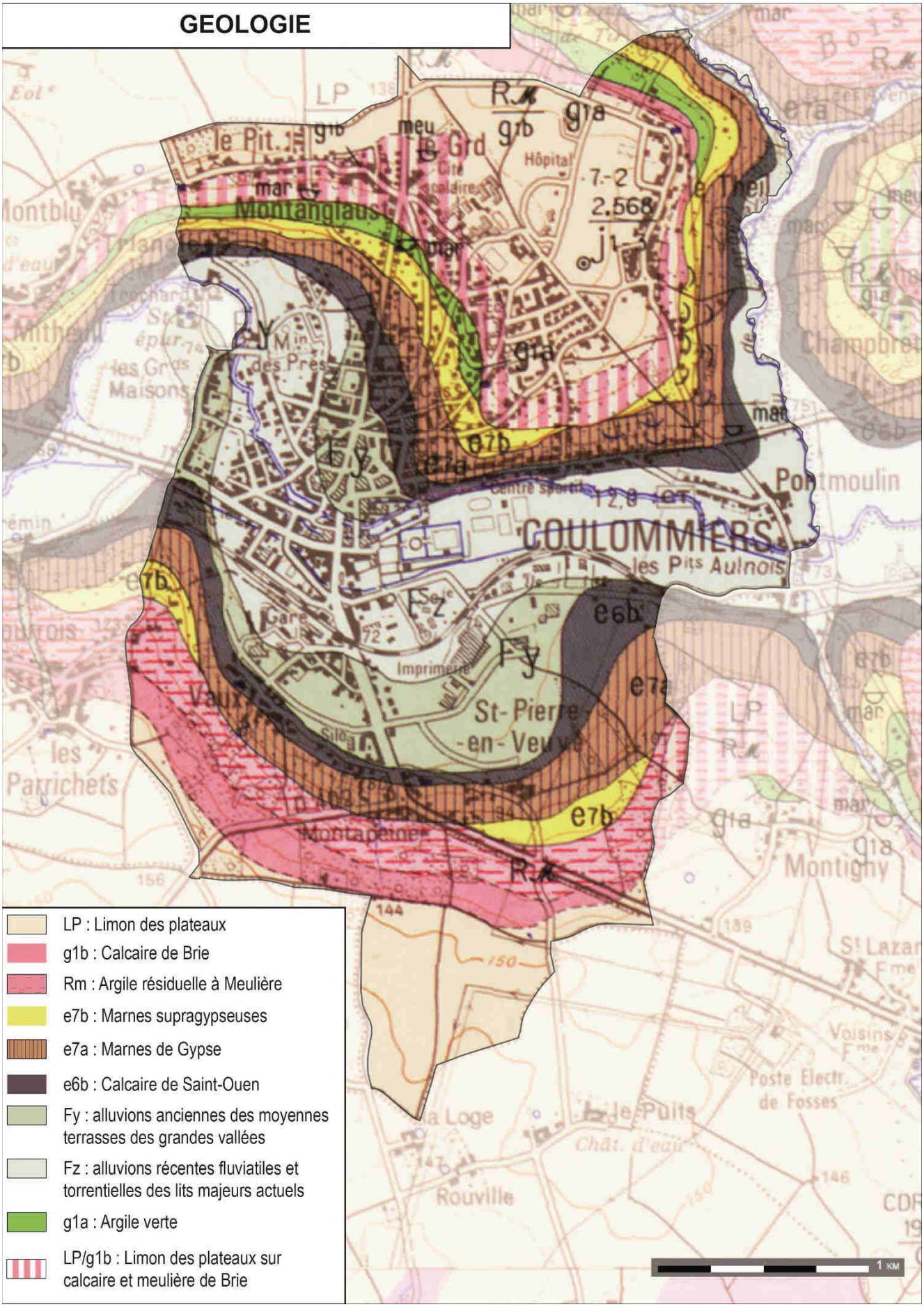
- ***La gestion des eaux pluviales***

Les eaux de ruissellement peuvent être à l'origine d'une pollution des cours d'eau par les matières et substances chimiques qu'elles transportent. Par ailleurs, elles augmentent le risque d'inondation notamment en cas de pluies orageuses. Il est donc important de veiller à maitriser l'imperméabilisation des sols et à limiter à la source le ruissellement, tant en zone urbanisée qu'en zones agricoles.

Dans cet objectif, le SAGE préconise notamment de réduire les transferts par ruissellement en :

- Installant des zones tampons,
- Maintenant et favorisant l'implantation des prairies,
- Mettant en place des dispositifs de traitement des eaux pluviales le long des principaux axes routiers.

Le réseau d'assainissement collectif de type séparatif présent sur Coulommiers, permet, contrairement au réseau unitaire, de rejeter les eaux pluviales dans le milieu naturel avec un traitement adapté. Le réseau unitaire, quant à lui, collecte les eaux usées et les eaux pluviales sans différenciation conduisant à une importante quantité d'eau à traiter.


GEOLOGIE
COULOMMIERS
les Pits Aulnois
St-Pierre
-en-Veuve
Montapeine
Montanglaus
le Pit
le Grd
Hôpital
Montigny
Rouville
Pontmoulin
LP : Limon des plateaux
g1b : Calcaire de Brie
Rm : Argile résiduelle à Meulière
e7b : Marnes supragypseuses
e7a : Marnes de Gypse
e6b : Calcaire de Saint-Ouen
Fy : alluvions anciennes des moyennes terrasses des grandes vallées
Fz : alluvions récentes fluviatiles et torrentielles des lits majeurs actuels
g1a : Argile verte
LP/g1b : Limon des plateaux sur calcaire et meulière de Brie
1 KM

b) La géologie et l'hydrogéologie

La géologie

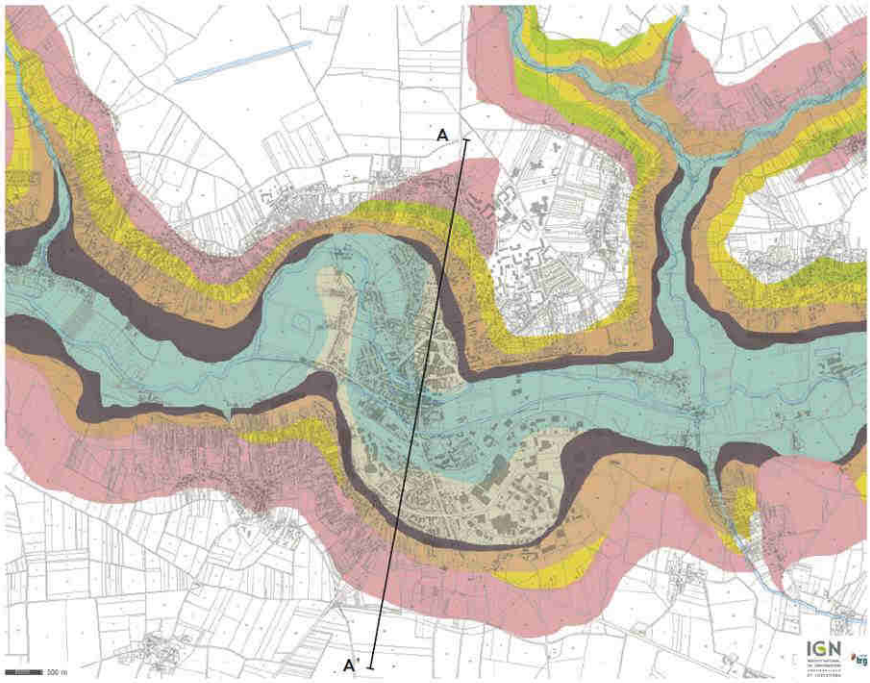
On distingue sur Coulommiers plusieurs formations géologiques.

Le Grand Morin constitue plus ou moins une limite en termes de faciès des formations du Ludien. Le calcaire de Champigny, présent au Sud de la Vallée du Grand Morin, est peu à peu remplacé par les marnes du Ludien. Au Nord du Grand Morin, on rencontre une prédominance des marnes avec des niveaux de gyspse intercalés. Le Grand Morin entaille les formations jusqu'au Calcaire de Saint-Ouen que l'on trouve sous les alluvions.

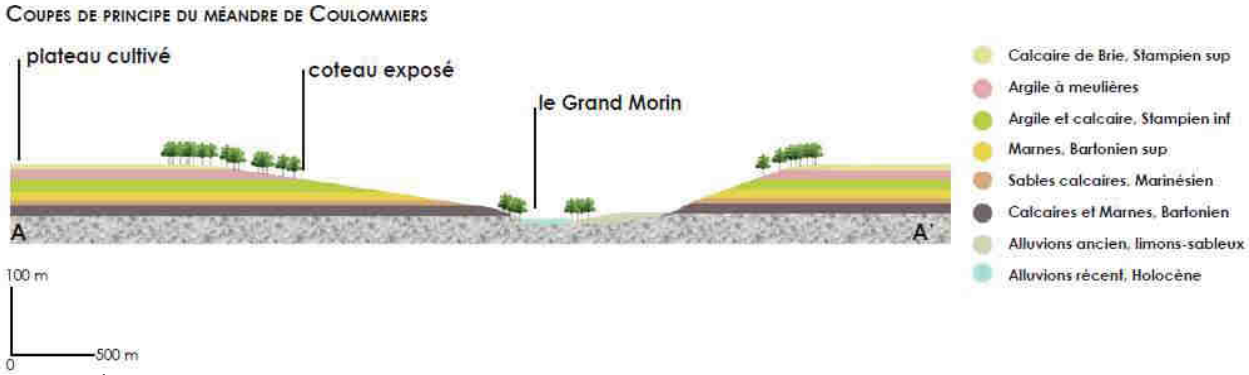
Le calcaire de Champigny est séparé :

- Du calcaire de Brie par les Marnes supra-gypseuse,
- Du calcaire de Saint-Ouen par les marnes du Ludien.

La présence au Nord et au Sud du Limon des Plateaux confère une fertilité importante aux sols.



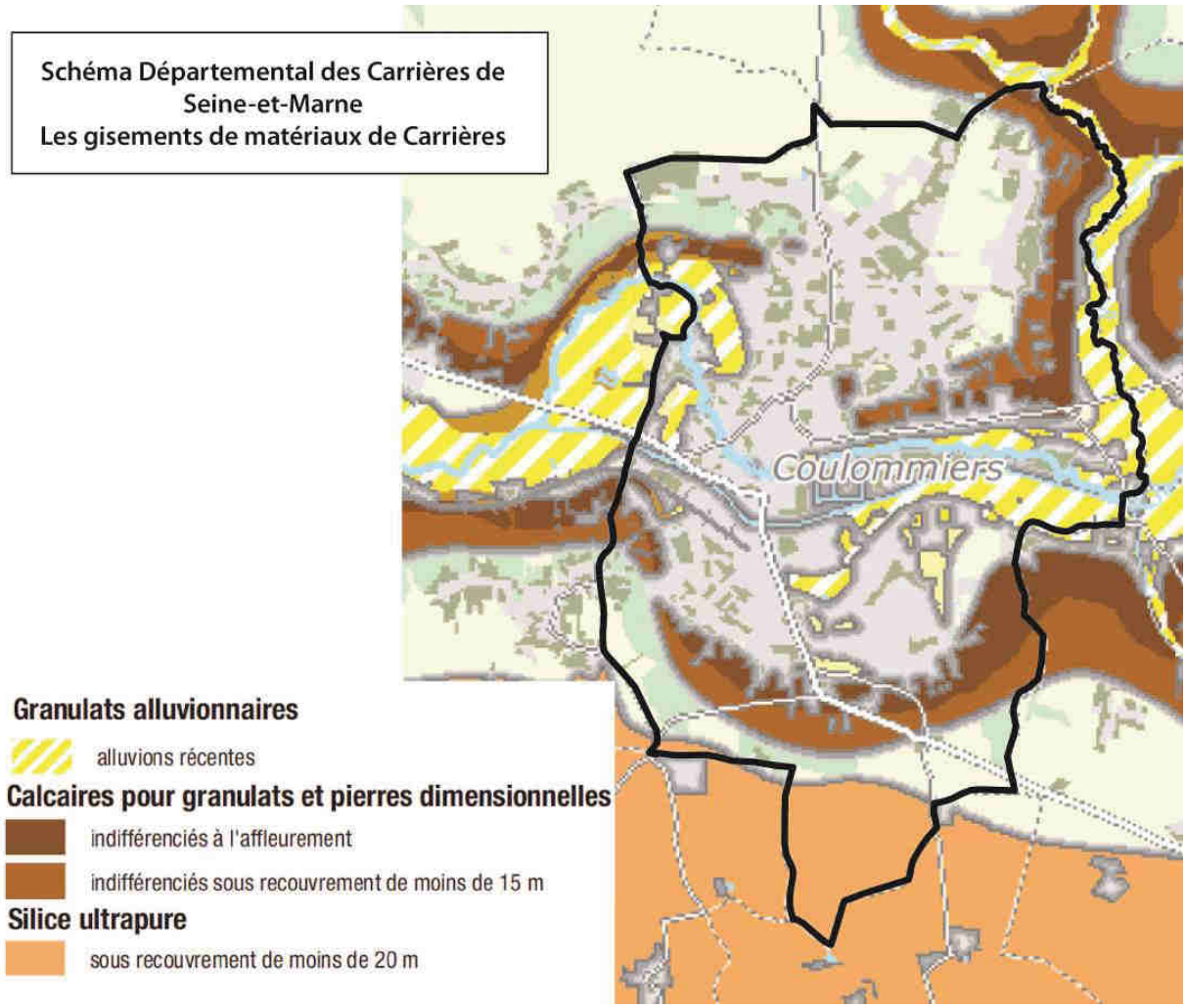
CARTE GÉOLOGIQUE DE LA RÉGION DE COULOMMIERS (SOURCE BRGM ET IGN)



Source : Étude préalable à la création d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, phase 1 : diagnostic, juin 2015

Le département de Seine-et-Marne a approuvé par arrêté préfectoral du 7 mai 2014 son Schéma Départemental des Carrières.

D'après le Schéma Départemental des Carrières de Seine-et-Marne, aucune surface n'a été autorisée à l'exploitation ces dix dernières années sur la commune. Toutefois, sont identifiés plusieurs gisements de matériaux de carrières tels que des granulats, des calcaires et de la silice ultrapure.



Source : Schéma Départemental des Carrières de Seine-et-Marne

Le territoire communal est toutefois concerné par :

- Le périmètre du permis d'exploitation d'hydrocarbures liquides ou gazeux de Malnoue (concession au bénéfice de la société Vermilion REP),
- Le périmètre de la demande de permis de recherche d'hydrocarbures liquides ou gazeux de Coulommiers (pétition au bénéfice de la société Toreador Energy France).

L'hydrogéologie ***(Source : SIGES)***

L'hydrogéologie est la science des eaux souterraines. C'est la partie de la géologie qui s'occupe de la circulation des eaux dans le sous-sol.

La commune de Coulommiers est concernée par la masse d'eau souterraine H103 « Tertiaire Brie-Champigny et du Soissonnais » à dominante sédimentaire.

Cette masse d'eau est alimentée de manière naturelle par les eaux pluviales, les pertes des cours d'eau (notamment l'Yerres et ses affluents) et par la drainance d'autres masses d'eau à travers les niveaux géologiques semi-perméables.

Les objectifs pour la masse souterraine « Tertiaire Brie-Champigny et du Soissonnais » définis dans le SAGE sont les suivants :

Nom de la masse d'eau souterraine	Objectifs d'état global	Délai	Objectifs chimiques			Objectifs quantitatifs	
			Objectif qualitatif	Délai	Paramètres du risque de non atteinte du bon état	Objectif quantitatif	Délai
Tertiaire du Brie-Champigny et du Soissonnais	Bon état	2027	Bon état	2027	NO3, Pesticides	Bon état Règles de gestion à établir	2015

Les nappes d'eau étant vulnérables vis-à-vis des pollutions de surface (nitrate, phytosanitaires), la qualité des eaux souterraines est dégradée sur le territoire du SAGE. Concernant la nappe du tertiaire, la pollution pour les nitrates avérée est stable depuis 10 ans et la pollution due aux phytosanitaires entraine des problèmes de non-conformités pour certains captages d'eau potable. La nappe de la craie est en revanche de meilleure qualité.

Coulommiers possède actuellement 4 captages d'eau potable. Les nappes exploitées sont la nappe de la Brie, Calcaires de St Ouen et du Lutécien et les sables de Beauchamp.

En 2013, aucun des captages présents sur la commune de Coulommiers n'est protégé par une Déclaration d'Utilité Publique[3]. Toutefois, leur protection est en cours de réalisation (cf. pièce 7 du dossier du présent PLU - Mise à jour du dossier de consultation administrative de la Procédure de Déclaration d'Utilité Publique / Mise en place des périmètres de protection des captages de la ville de Coulommiers)

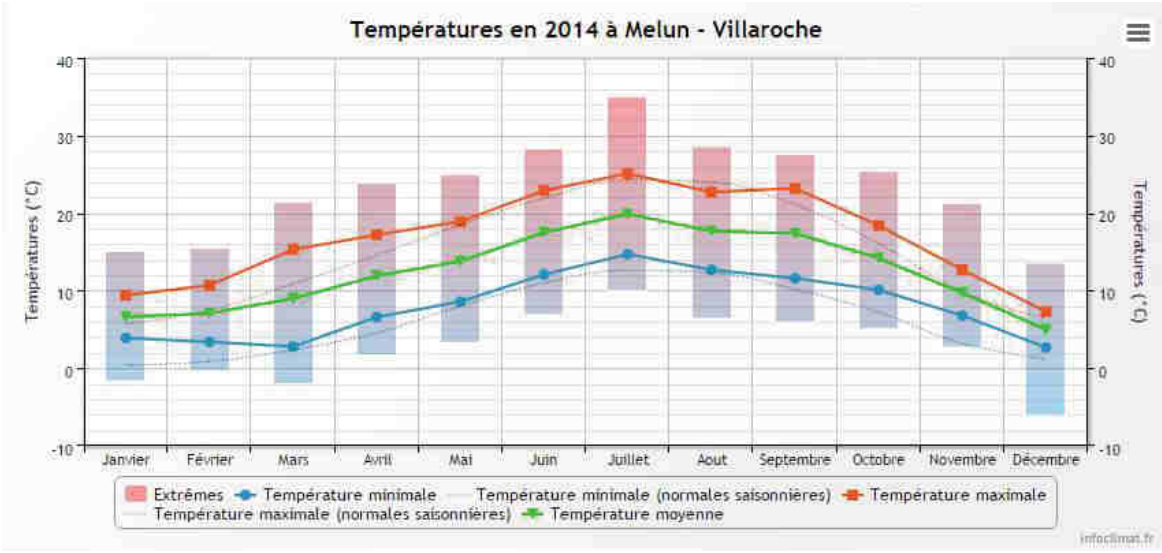
[3] Source : Agence Régionale de Santé, Ile-de-France

c) La climatologie et la qualité de l'air

➢ La climatologie

Le secteur de Coulommiers correspond à un climat océanique dégradé, c'est-à-dire un climat où tous les paramètres sont relativement modérés : les vents sont faibles, les hivers cléments et les étés doux, l'humidité suffisante.

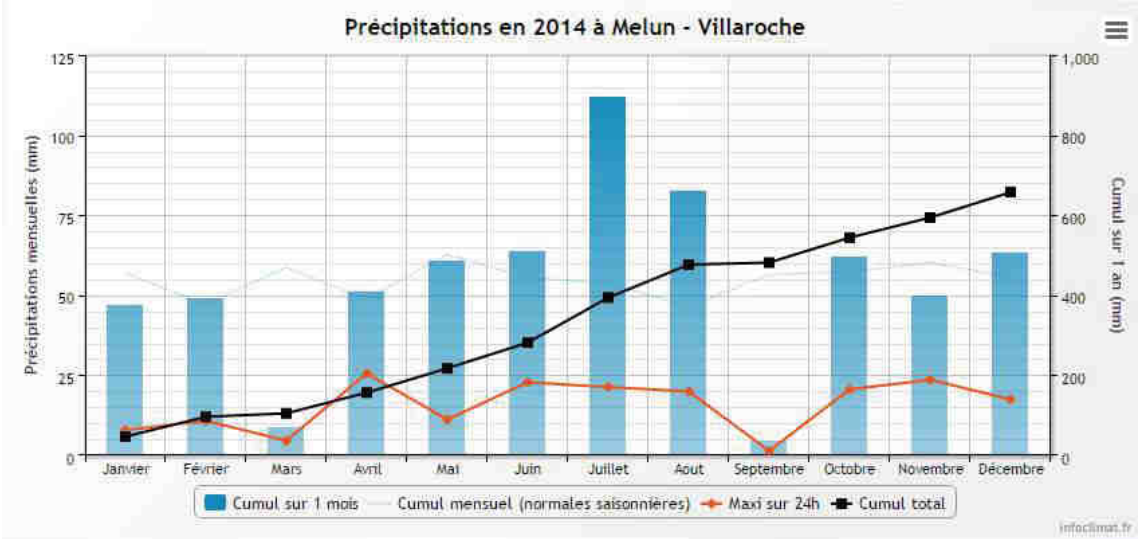
La station de mesures la plus proche est située à Melun à environ 50 km.



Température à Melun entre 1986 et 2014	
Moyenne sur la période des températures maximales	15,4 °
Moyenne sur la période des températures moyenne	11,0 °
Moyenne sur la période des températures minimales	7,02°
Température maximale extrême	38,9° en 2003
Température minimale extrême	-34° en 2001

Entre 1986 et 2014, la température moyenne relevée à la station de mesures de Melun est de 11,0° avec des températures extrêmes de 38,9° en 2003 et de -34° en 2001.

Tout au long de l'année 2014, les températures restent modérées. Les températures moyennes relevées à la station de Melun varient entre un minimum de 5°C en décembre, mois le plus froid, et un maximum de +19,9°C en juillet, mois le plus chaud. La température moyenne de l'année est de 12,4°C.



Précipitation à Melun entre 1992 et 2014	
Moyenne annuel	483 mm/an
Maximum en 24 h	46 mm en 2009

Entre 1992 et 2014, la moyenne annuelle des précipitations est de 483 mm d'eau par an. En 2013, les pluies sont régulières mais de faible quantité. Les mois les plus pluvieux sont juillet et août.

Les phénomènes exceptionnels
En moyenne, entre 1986 et 2014, 6 orages par an ont eu lieu et il a neigé environ 10 jours par an.

L'évolution du climat

Ces caractéristiques climatiques sont susceptibles d'être modifiées en conséquence du réchauffement climatique global. Cette augmentation de la température mondiale pourrait avoir pour conséquences les changements suivants :

- des températures maximales plus élevées, un nombre de jours chauds et des vagues de chaleur plus nombreux,
- des températures minimales plus élevées, moins de jours froids et de gel,
- des précipitations plus intenses sur de nombreuses régions,
- des sécheresses estivales accrues,
- une augmentation de l'intensité des pointes de vent lors des cyclones.

➢ **La qualité de l'air**

La Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Énergie, dite LAURE, du 31 décembre 1996 modifiée, aujourd'hui reprise dans les Articles L.220-1 et suivants du Code de l'Environnement, a reconnu le droit à chacun de respirer un air "qui ne nuise pas à sa santé". Cette action d'intérêt général passe par la surveillance, la prévention et un ensemble de mesures visant à réduire ou à sudationmer les pollutions atmosphériques.

Généralités

Les activités anthropiques libèrent dans l'atmosphère des substances émises par des sources fixes et mobiles : activités industrielles, domestiques et agricoles, transport routier. Ces substances sont appelées « polluants primaires ».

Certains de ces composés chimiques subissent des transformations **notamment sous l'action du soleil conduisant à la formation de** « polluants secondaires ».

Les composés émis dans l'atmosphère par les différentes activités génératrices sont très nombreux ; les principaux composés polluants sont :

- le dioxyde de soufre (SO_2) provient majoritairement de l'utilisation de combustibles fossiles (soufre du combustible) dans les installations fixes de combustion (production d'électricité thermique, résidentiel tertiaire) ;
- les particules en suspension (Ps) émanent en majorité du transport routier (véhicules diesel) et des installations fixes de combustion ;
- les oxydes d'azote (Nox) sont issues en majorité du transport routier mais aussi des installations fixes de combustion ;
- les composés organiques volatils (COV) résultent majoritairement du transport routier et des industries pétrochimiques (usage de solvants). L'attention se porte aujourd'hui sur le benzène (C6H6) émis dans l'atmosphère et provenant à 80 % de l'automobile (évaporation ou gaz d'échappement) ;
- le monoxyde de carbone (CO) découle majoritairement du transport routier mais aussi minoritairement des installations fixes de combustion ;
- le gaz carbonique (CO_2) provient majoritairement du transport routier. Il contribue à l'accroissement de l'effet de serre ;
- le plomb (Pb) émane des activités industrielles (sidérurgie, usines d'incinération d'ordures ménagères) mais aussi du transport routier ;
- les hydrocarbures (HC) et les hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) sont rejetés dans l'air par évaporation ou sous forme d'imbrûlés dont une part non négligeable en hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP). En milieu urbain, l'automobile est la principale source de ces substances ;
- l'ozone (O_3) est un polluant particulier dans le sens où il n'est pas directement émis par les activités anthropiques. Il est le produit de réactions photochimiques dans l'air à partir de polluants précurseurs (monoxyde de carbone, oxydes d'azotes, composés organiques volatils, ...) émis principalement par le trafic automobile dans les grandes agglomérations.

La qualité de l'air sur Coulommiers[4]

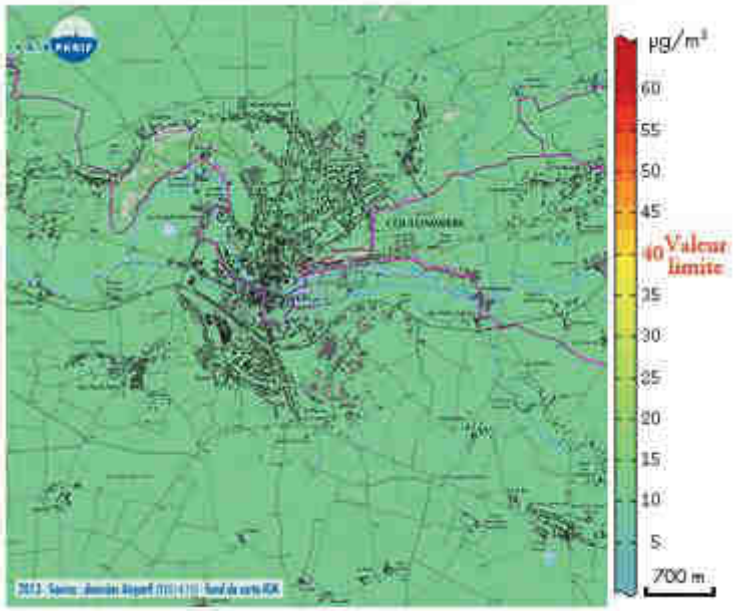
L'indice français ATMO a été relayé par l'indice européen CITEAIR depuis le 31 décembre 2011 qui permet de comparer la qualité de l'air dans près de 90 villes européennes selon la même méthode et le même outil. L'indice CITEAIR prend en compte les polluants obligatoires que sont le NO_2, les PM10 et l'Ozone.

En 2014, l'indice CITEAIR indique une pollution très faible et faible environ 89% de l'année à Coulommiers. Seuls cinq jours de pollution élevée ont été recensés la même année contre 12 en 2013.

Les données qui suivent proviennent d'AIRPARIF, association chargée de la surveillance de la qualité de l'air en Ile-de-France.

[4] « Air et Climat sur votre commune », AIRPARIF, date de la prise des données 23/06/2015

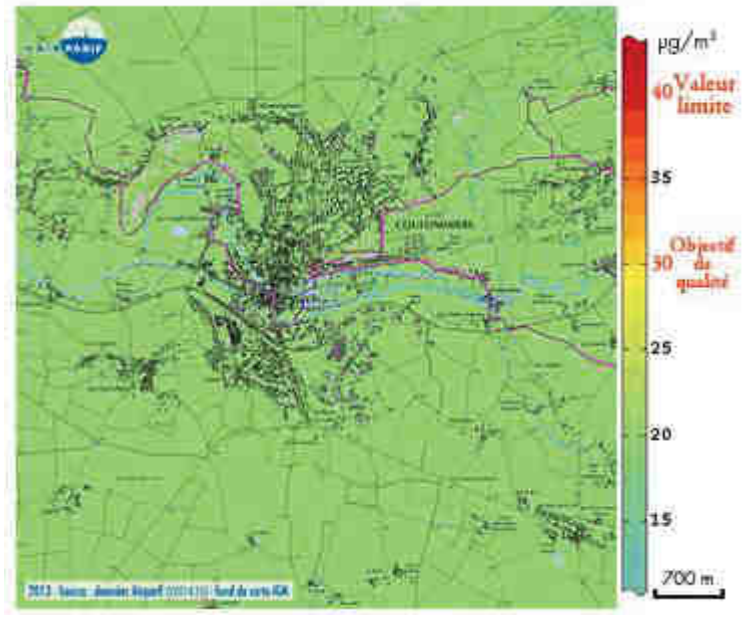
Indicateurs de dépassement des valeurs limites : Dioxyde d'Azote (NO_2)



40 µg/m³ en moyenne annuelle		
	Coulommiers	**Seine-et-Marne**
Nombre d'habitants affectés	négligeable	5000
Superficie cumulée (km²)	négligeable	6
Longeur de voirie concernée (km)	0	87

Source : AIRPARIF, données 2013

Indicateurs de dépassement des valeurs limites : PM10



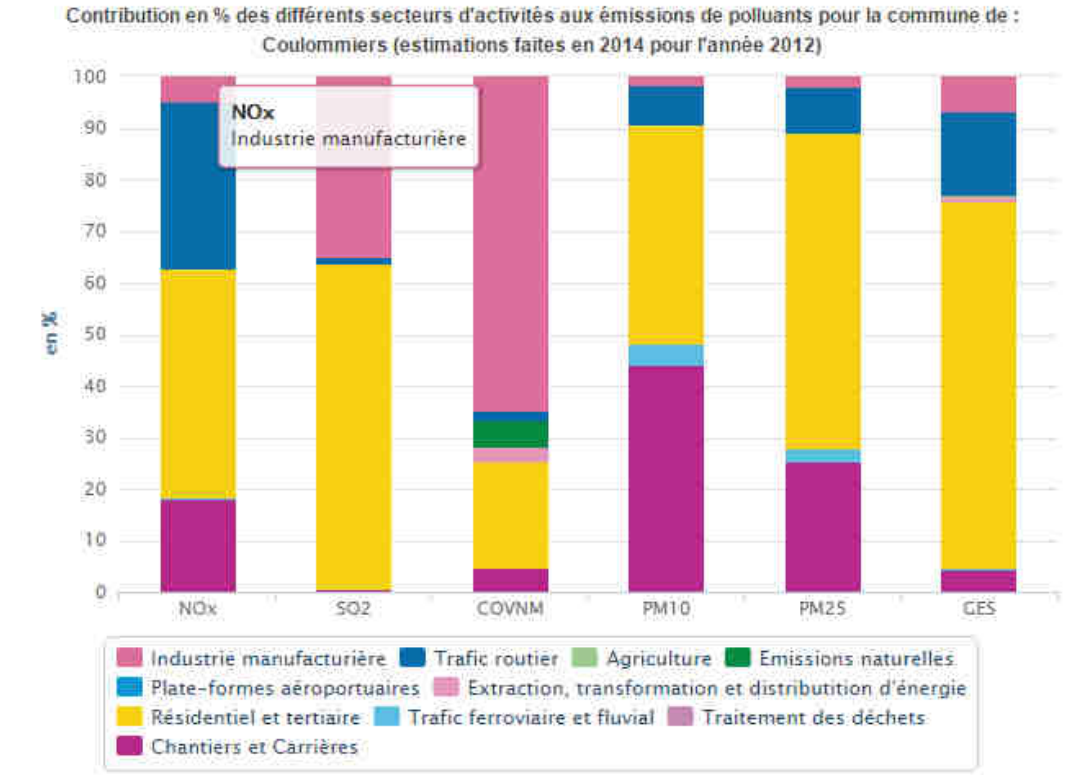
35 jours supérieurs à 50 µg/m³		40 µg/m³ en moyenne annuelle
	Coulommiers	**Seine-et-Marne**
Nombre d'habitants affectés	négligeable	10000
Superficie cumulée (km²)	négligeable	9
Longeur de voirie concernée (km)	0	104

Les estimations de concentrations annuelles des polluants NO_2 et PM10 réalisées par AIRPARIF ne dépassent pas les valeurs limites de la règlementation française et européenne.

Toutefois, la présence de grandes infrastructures routières support d'un trafic de transit important, la RD 934 avec jusqu'à 18000 véhicules par jour et la RD 402, et d'une zone d'activités étendue, peuvent constituer une source de pollution de proximité. La déviation par le contournement Sud de Coulommiers permettrait de réduire la pollution immédiate en coeur de Coulommiers.

Bilan émissions annuelles pour la commune de Coulommiers (estimations faites en 2014 pour l'année 2012)

Polluants :	NOx	SO2	COVNM	PM10	PM25	GES
Emissions totales :	47 t	3 t	213 t	18 t	12 t	25 kt



Source : AIRPARIF

Le secteur "résidentiel et tertiaire" est le principal facteur des émissions de polluants et notamment pour les gaz à effet de serre (GES), les particules en suspension (PM25) et le dioxyde de Souffre (SO2).

B. Les composantes naturelles

a) Les espaces d'intérêt écologique et naturel dans un rayon de 15 km autour de Coulommiers (INPN)

❖ **Les Zones Natura 2000**

La Zone Natura 2000 la plus proche de Coulommiers est « Rivière du Vannetin », située notamment sur la commune de Saint-Siméon à environ 6 km de Coulommiers. Deux autres zones Natura 2000 sont situées dans un rayon compris entre 8 et 22 km : « le Petit Morin de Verdelot à Saint-Cyr-sur-Morin » et « l'Yerres de sa source à Chaumes-en-Brie ».

Principales caractéristiques de la zone Natura 2000 de la « Rivière du Vannetin »
Source : « DOCOB Rivière du Vannetin »

La rivière du Vannetin est localisée dans l'Est de la Seine-et-Marne, au Sud-Est de Coulommiers et au cœur de la plaine de la Brie. Ce petit cours d'eau est un affluent en rive gauche du Grand Morin de 20 km de linéaire. Le lit majeur, peu encaissé, découvre des horizons géologiques inférieurs constitués de marnes vertes et d'argiles.

Le site a été désigné « Natura 2000 » pour deux espèces de poissons de l'annexe II de la directive « Habitats, Faune, Flore ». Les campagnes de prospection n'ont permis d'en identifier qu'une seule : Le Chabot (Cottus gobio). En ce qui concerne les inventaires piscicoles, ils ont ciblé la Lamproie de Planer.

Les enjeux de conservation sur le site sont les suivants :

Espèce	Commentaires	Enjeu de conservation	Remarques
Chabot *(Cottus gobio)* Code : 1163	**Valeur patrimoniale moyenne** ; espèce relativement bien représentée dans la région et non menacée en France.	**Fort**	La population de Chabot est fonctionnelle et équilibrée sur les secteurs propices à son cycle biologique.
	Risque faible ; population abondante en aval du site et non menacée actuellement.		
Lamproie de Planer *(Lampetra planeri)* Code : 1096	**Valeur patrimoniale forte** ; espèce assez rare en Ile-de-France. Préoccupation mineure à l'échelle du pays (espèce pour laquelle le risque de disparition en France est faible).	**Très fort**	Espèce dépendant en partie de la bonne qualité des eaux et de l'entretien de la rivière.
	Risque très fort ; espèce non répertoriée en 2011 et 2012 dans le site. Espèce très sensible à la qualité des eaux et du substrat.		
Mulette épaisse *(Unio Crassus)* Code : 1023	**Valeur patrimoniale forte** ; espèce assez rare en Ile-de-France.	**Inconnu**	Espèce observée en 2012 dans le site (commune de Marolles-en-Brie).
	Risque très fort ; Espèce très sensible à la qualité des eaux.		

Pour le maintien et la protection du Chabot et de la Lamproie de Planer, le DOCOB préconise :

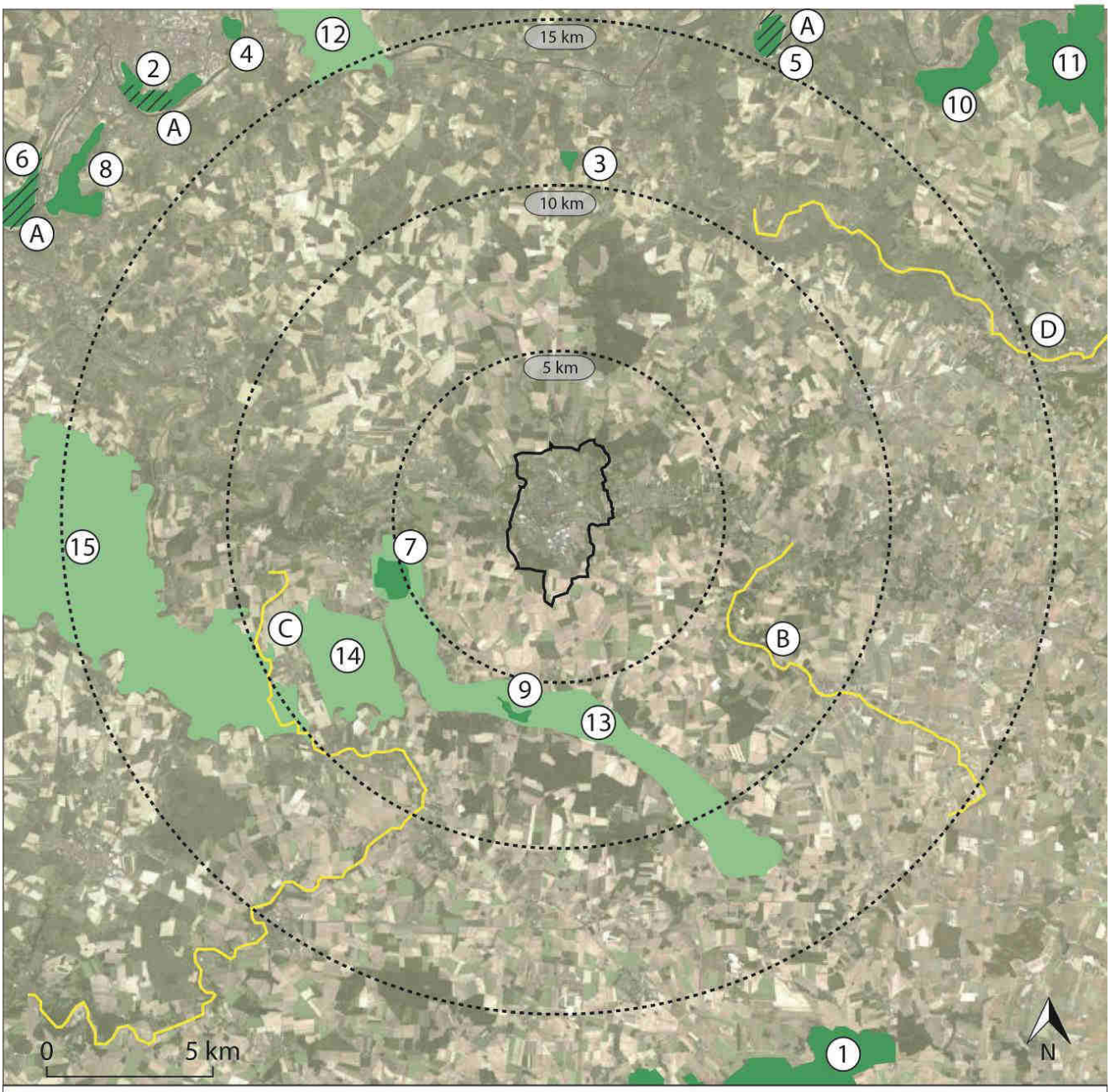
- La restauration des faciès d'écoulement et de la granulométrie permet de reconstituer les caractéristiques physiques de l'habitat ;
- La restauration des berges (hauteur, pente, ripisylve) qui permet de reconstituer l'habitat en berge,
- La suppression de toutes les actions de canalisation, de curage, de recalibrage de la rivière ou de ses affluents ;
- La bonne adéquation entre l'entretien de la rivière et la préservation des habitats d'espèces par la sélection des essences en ripisylve, l'équilibre de la luminosité, le choix de la période d'action, la replantation de la ripisylve.

Les mesures de gestion pour éviter une disparition totale de la Mulette épaisse sont les suivantes :

- Diminution très forte de l'eutrophisation, due notamment à l'activité agricole, et de toute pollution chimique.
- La préservation et la restauration des populations de poissons hôtes sont indispensables pour la survie de l'espèce.
- La diminution des interventions en rivières les rend plus naturelles, plus diversifiées et plus favorables à la faune, en général.

Inventaire du patrimoine naturel

dans un rayon de 15 km



ZNIEFF de type 1 (recouvre des territoires correspondant à 1 ou 2 unités écologiques homogènes abritant au moins une espèce ou un habitat rare ou remarquable)

ZNIEFF de type 2 (elle réunit des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles d'unités écologiques homogènes ; elle peut inclure des ZNIEFF de type 1)

Natura 2000 (directive Oiseaux)

Natura 2000 (directive Habitat)

Limite communale

→ *LES ZNIEFF de type 1*

1 - Forêt domaniale de Jouy

2 - Boucle de Meaux-Beauval

3 - Etang de Pereuse

4 - Carrière des longs près à Poincy

5 - Plan d'eau de Méry-sur-Marne

6 - Plan d'eau d'Isles-les-Villenoy

7 - Bocage de Saint-Augustin

8 - Boisement et pâtures de Quincy-Voisin

9 - Boisements et prairies de Pressoucy et Maison-Meunier

10 - Bois des Hatois à Pavant

11 - Vallée du ru de Vergis et bois Hochet, de Nogent et des Dames

→ *LES ZNIEFF de type 2*

12 - Forêt domaniale de Montceaux

13 - Basse Vallée de l'Aubetin

14 - Forêt de Malvoisine

15 - Forêt de Crecy

→ *Les zones Natura 2000*

A - Boucles de la Marne

B - Rivière du Vannetin

C - L'Yerres de sa source à Chaumes-en-Brie

D - Le Petit Morin de Verdelot à Saint-Cyr-sur-Morin

Source : INPN

Principales caractéristiques de la zone Natura 2000 de « l'Yerres de sa source à Chaumes-en-Brie »
Source : DOCOB « l'Yerres de sa source à Chaumes-en-Brie »

Le site « L'Yerres de sa source à Chaumes-en-Brie » se situe au centre de la Seine-et-Marne. Seule la partie amont de l'Yerres est classée comme Site d'Intérêt Communautaire. Le site traverse 13 communes, de l'amont vers l'aval : La Celle-sur-Morin, Guerard, Hautefeuille, Pezarches, Touquin, Le Plessis-Feu-Aussoux, Lumigny-Nesles-Ormeaux, Voinsles, Rozay-en-Brie, Bernay-Vilbert, Courtomer, Argentieres et Chaumes-en-Brie sur un linéaire de 40 km et une superficie de l'ordre de 18 ha. La partie amont du site se situe sur la commune de Guérard au lieu-dit « Courbon » au niveau de la source de l'Yerres a une altitude de 132 m.

Le site a été désigné pour deux espèces de poissons figurant à l'Annexe II de la Directive ≪ Habitat-Faune-Flore ≫ :

- Le Chabot (*Cottus gobio*) ;
- La Lamproie de planer (*Lampetra planeri*) ;

Et pour l'habitat figurant à l'Annexe I de la Directive ≪ Habitat-Faune-Flore ≫ :

- Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du *Ranunculion fluitantis* et du *Callitricho-Batrachion* (3260).

Présentation de l'état de conservation des habitats d'espèces (part relative)

État de conservation	Chabot	Lamproie de planer
Bon	8 %	17 %
Moyen	3 %	18 %
Mauvais	89 %	65 %

Le Chabot
Toutes les prospections effectuées sur le cours de l'Yerres n'ont pas permis, à ce jour, de mettre en évidence la présence du Chabot dans le périmètre du site Natura 2000. Au vu de l'état de conservation des habitats ainsi que de l'état des populations et des exigences écologiques de cette espèce, son état de conservation est défavorable.

La Lamproie du planer
Toutes les prospections effectuées sur le cours de l'Yerres n'ont pas permis, à ce jour, de mettre en évidence la présence de la Lamproie de planer dans le périmètre du site Natura 2000. Au vu de l'état de conservation des habitats ainsi que de l'état des populations et des exigences écologiques de cette espèce, son état de conservation est défavorable.

Rivières des étages planitaires à montagnard
L'état de conservation a été évalué à partir des données disponibles, c'est-à-dire sur la base des stations identifiées sur le site de manière ponctuelle et non exhaustive. Il a été évalué pour les seuls habitats 3260 et 7220. En effet, les habitats 3140 et 3150 sont présents sous des formes dont la valeur de conservation est peu élevée.

Synthèse de l'état de conservation de chaque habitat d'intérêt communautaire

Code Natura 2000	Intitulé Natura 2000	Superficie (ha)	Recouvrement sur le site (%)	État de conservation
3260	Rivières des étages planitiaires à montagnard avec végétation du *Ranunculion fluitantis* et du *Callitricho-Batrachion*	Non évaluée	Non évalué	**Défavorable**
7220	Sources pétrifiantes avec formation de Travertins (*Cratoneurion*)	Non évaluée	Non évalué	**Moyen**

L'habitat « Rivières des étages planitaires à montagnard » est dans un état de conservation défavorable sur le site en raison de la limitation de ses possibilités d'expression actuelles par les ouvrages, de la pauvreté floristique des herbiers rencontres et de leur mauvaise structuration.

Principales caractéristiques de la zone Natura 2000 du « Petit Morin de Verdelot à Saint-Cyr-sur-Morin »

Source : DOCOB « Le Petit Morin de Verdelot à Saint Cyr-sur-Morin », 2008

Le site « Le Petit Morin de Verdelot à Saint Cyr sur Morin » désigné par l'arrêté ministériel du 13 avril 2007 se situe dans la partie nord est du département de Seine et Marne. Seule la partie du Petit Morin allant de la commune de Verdelot à Saint Cyr sur Morin est désignée au sein du réseau NATURA 2000. Le site traverse 9 communes en Seine et Marne : Verdelot, Villeneuve sur Bellot, Bellot, Sablonnières, La Trétoire, Boitron, Orly sur Morin, Saint Ouen sur Morin, Saint Cyr sur Morin, sur un linéaire de 23 km et est entièrement compris en Seine et Marne. Il commence sur la commune de Verdelot au lieu-dit "La Couarde" à une altitude de 102,5 m et se termine à Saint Cyr sur Morin au lieu-dit "Archets" à une altitude de 61 m.

Le site a été désigné car il héberge deux espèces de poissons figurant à l'annexe II de la directive « Habitat » :

- Le Chabot (Cottus gobio) ;
- La Lamproie de planer (Lampetra planeri).

Le Chabot

En terme de surface de cours d'eau, il apparaît que 4,5 % de la surface est en bon état de conservation, 14,2 % de la surface est en moyen état de conservation et 78,6 % de la surface est en mauvais état de conservation. Pour conclure, l'état de conservation de l'habitat Chabot est défavorable mauvais (au sens de la directive européenne).

La présence de nombreux ouvrages rend impossible le déplacement de cette espèce et détruit ses habitats (hauteur d'eau importante, colmatage). L'impact des barrages s'exprime sur un linéaire et une surface importante. Par ailleurs, d'autres perturbations ont un impact sur les habitats de cette espèce : Grandes embâcles, rejets des eaux usées, abreuvoirs (par ordre décroissant d'impact), pollution agricole diffuse.

La Lamproie de Planer

En terme de surface de cours d'eau, il apparaît que 34,1 % de la surface est en bon état de conservation, 5,5 % de la surface est en moyen état de conservation et 60,4 % de la surface est en mauvais état de conservation. Pour conclure, l'état de conservation de l'habitat Lamproie de planer est défavorable mauvais (au sens de la directive européenne).

La présence de nombreux ouvrages rend à la fois impossible le déplacement de cette espèce et réduit ses habitats (hauteur d'eau importante, colmatage). L'impact des barrages s'exprime sur un linéaire et une surface importante. Par ailleurs, d'autres perturbations ont un impact sur les habitats de cette espèce : Grands embâcles, rejets des eaux usées, abreuvoirs (par ordre décroissant d'impact), pollution agricole diffuse.

❖ **Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)**

Par ailleurs, les principaux réservoirs de biodiversité les plus proches du territoire communal sont les suivants :

- ✓ Des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 :
  - Forêt domaniale de Jouy (à environ 17 km)
  - Boucle de Meaux-Beauval (à environ 17 km)
  - Etang de Pereuse (à environ 11 km)
  - Carrière des Longs près à Poincy (à environ 17 km)
  - Plan d'eau de Méry-sur-Marne (à environ 15 km)
  - Plan d'eau d'Isles-les-Villenoy (à environ 19 km)
  - Bocage de Saint-Augustin (à environ 5 km)
  - Boisement et pâtures de Quincy-Voisin (à environ 16 km)
  - Boisements et prairies de Pressoucy et Maison-Meunier (à environ 6 km)
  - Bois des Hatois à Pavant (à environ 17 km)
  - Vallée du ru de Vergis et bois Hochet, de Nogent et des Dames (à environ 19 km)

- ✓ Des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 :
  - La Forêt Domaniale de Montceaux (à environ 15 km),
  - Basse vallée de l'Aubertin (à environ 5 km),
  - Forêt de Malvoisine (à environ 6 km),
  - Forêt de Crecy (à environ 10 km).

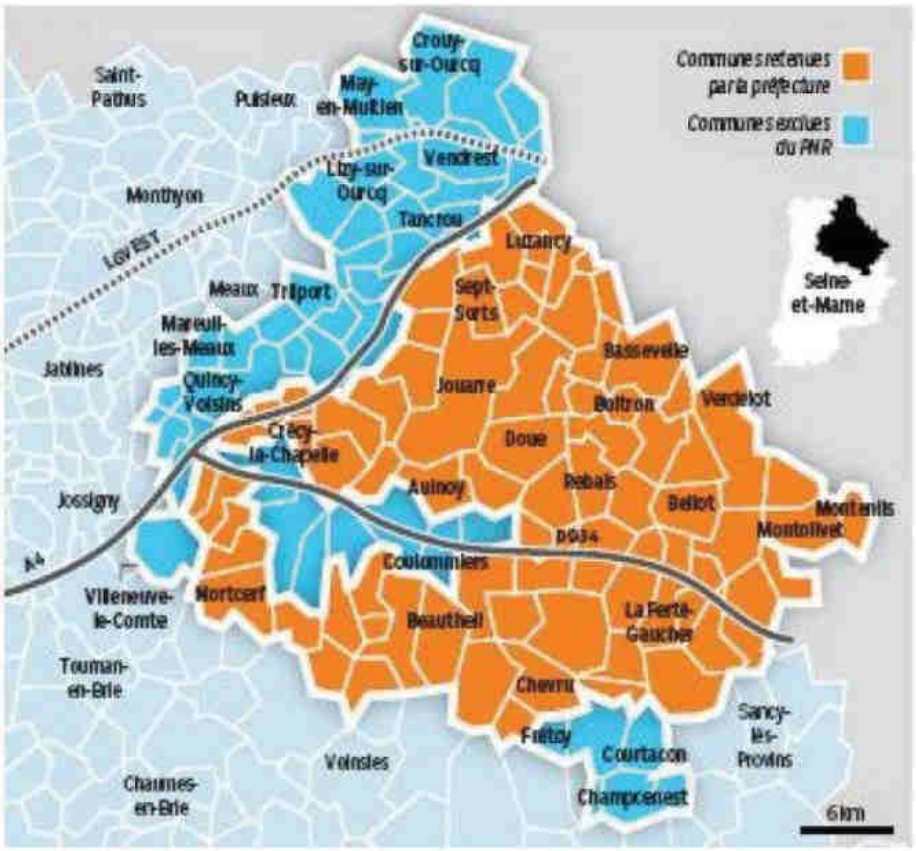
Sur le territoire de Coulommiers aucun site d'intérêt écologique et naturel n'est recensé. Les espaces d'intérêt écologique et naturel faisant l'objet d'une protection règlementaire, tels que les zones Natura 2000, sont situés à plus de 5 km de Coulommiers.

❖ **Le projet de Parc Naturel Régional de la Brie et des deux Morins**

Le PNR "Brie et Deux Morins" est un projet engagé depuis juin 2007 suite à une délibération du Conseil Régional d'Ile-de-France.

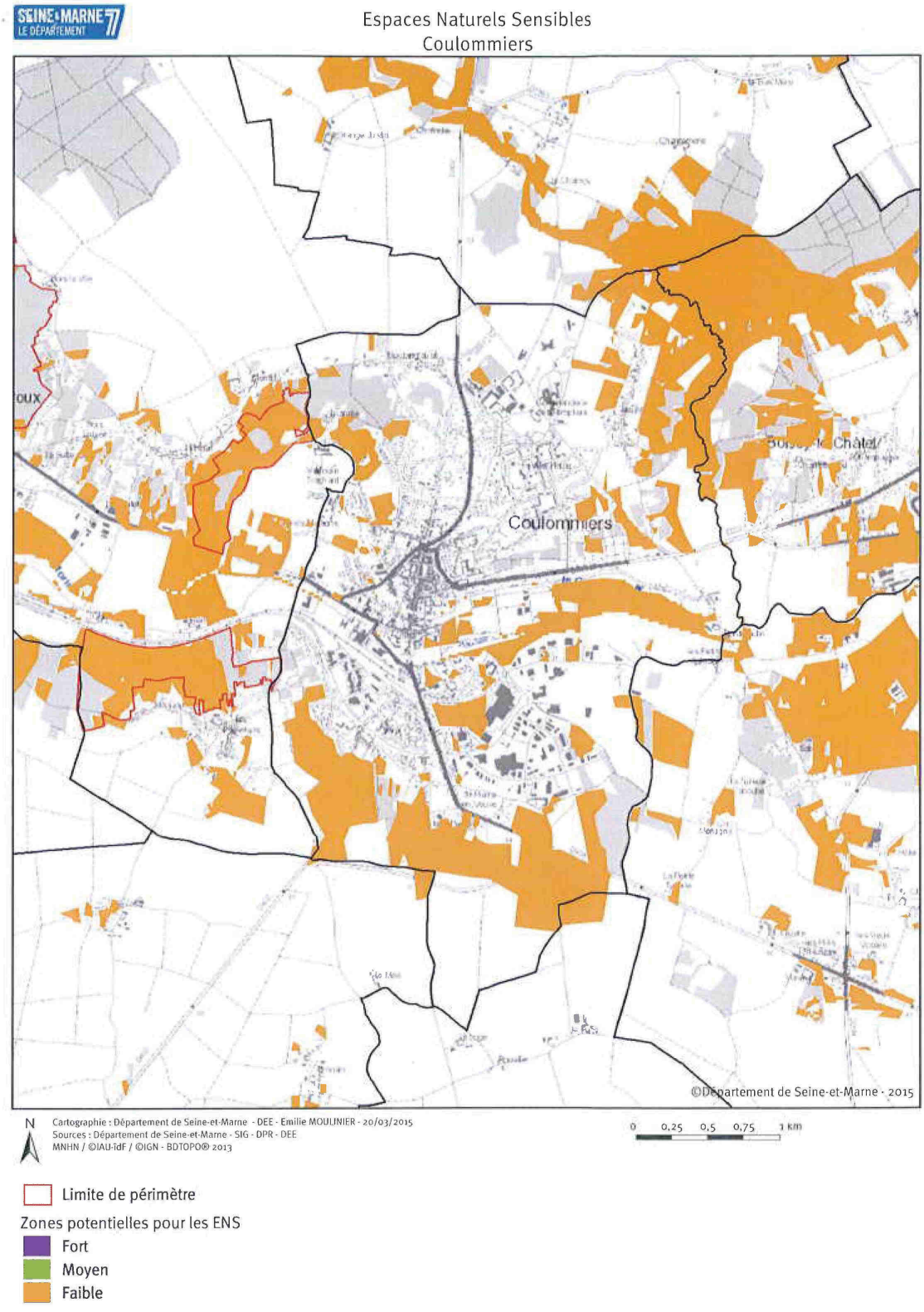
Dès lors, un Comité de Pilotage ou COPIL a été formé pour engager des décisions permettant au projet d'avancer. Les principales étapes sont les suivantes :

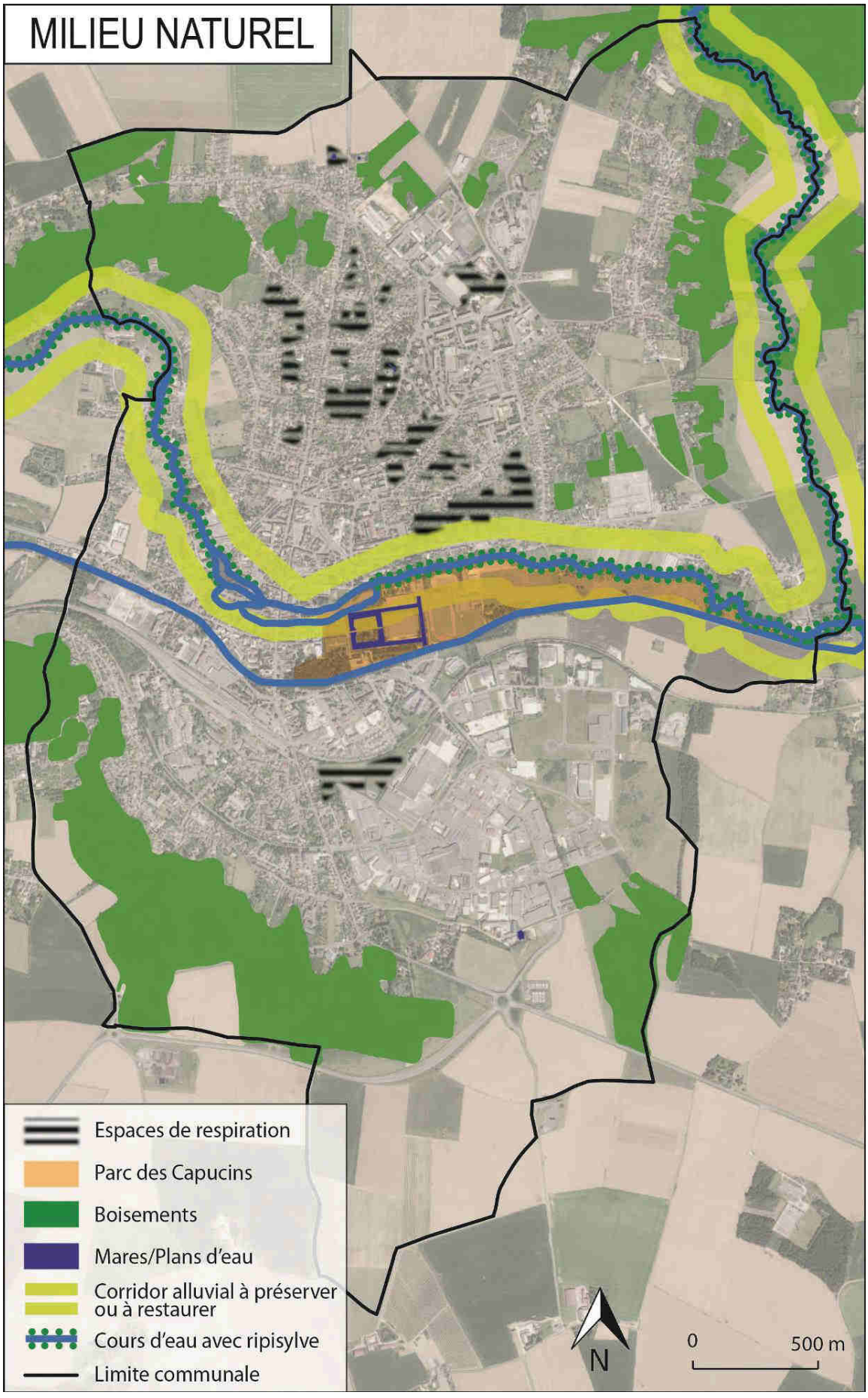
- une phase d'étude et de diagnostic (achevée fin 2010),
- une phase dite de préfiguration avec notamment la création d'un syndicat mixte d'études constitué sur la totalité du périmètre, ayant pour finalité la rédaction d'un projet de charte (en 2011),
- une phase de constitution du PNR en lui-même qui obtenir la labélisation du projet par la Fédération des Parcs Naturels Régionaux et à former le syndicat mixte de gestion.



❖ Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)

Aucun Espace Naturel Sensible n'est présent sur le territoire communal. Toutefois, de nombreuses zones potentielles ENS existent tout particulièrement au niveau des boisements au Sud de la commune et le long du ru du Rognon.




MILIEU NATUREL
Espaces de respiration
Parc des Capucins
Boisements
Mares/Plans d'eau
Corridor alluvial à préserver ou à restaurer
Cours d'eau avec ripisylve
Limite communale
N
0
500 m

b) Les autres éléments de la Trame Verte et Bleue communale

Sur Coulommiers, les espaces naturels sont nombreux et disséminés dans les espaces agricoles ou urbanisés. Ils assurent un équilibre écologique et animent le paysage par la diversité de leur importance, de leur forme et des essences qui les constituent.

- **Les petits boisements et alignements d'arbres**

Les boisements présents le long du Grand Morin (ripisylve) et au sein du reste du territoire, ainsi que les alignements d'arbres implantés le long des axes viaires structurants (la RD 402, la RD 934, la promenade du bord de l'eau…) participent à l'équilibre écologique et à la présence de la biodiversité sur Coulommiers.

- **Les espaces verts urbains**



Le parc des Capucins



Parc urbain dans le quartier de Vaux

Sur Coulommiers, il existe des espaces verts urbains, publics ou privés, essentiellement situés dans le tissu résidentiel. Le parc des Capucins, situé le long du Grand Morin, est l'espace vert majeur et représente un véritable espace de respiration dans le tissu urbain.

Ces espaces verts (petits parcs et jardins publics), outre leur rôle d'espace de respiration, favorisent la biodiversité dans le milieu urbain.

- **Les milieux humides**

Pour faciliter la préservation des zones humides et leur intégration dans les politiques de l'eau, de la biodiversité et de l'aménagement du territoire à l'échelle de l'Ile-de-France, la DIREN a lancé en 2009 une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région selon deux familles de critères : relatifs au sol et relatifs à la végétation.

Cette étude a abouti à une cartographie de synthèse qui partitionne la région en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse.

La commune est concernée par les classes 2, 3 et 5.

Description succincte des différentes classes.

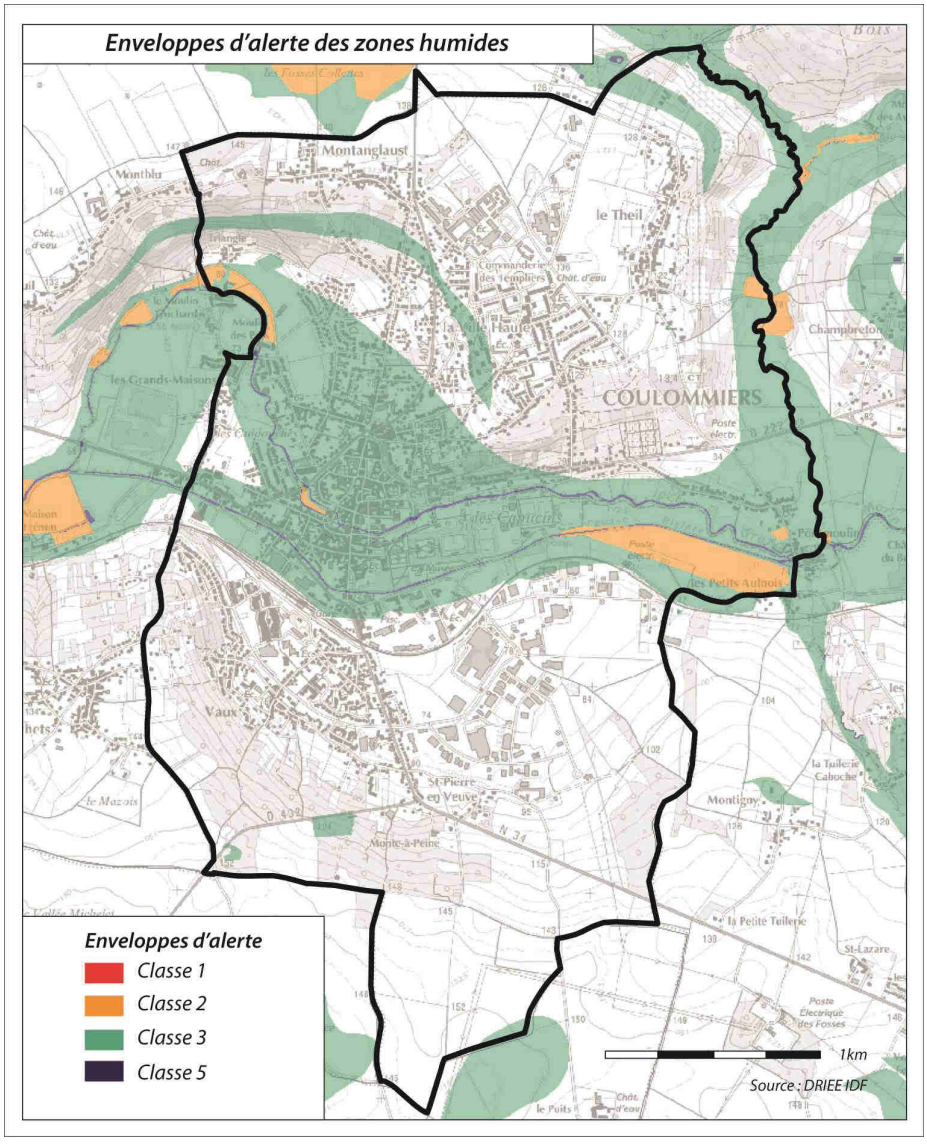
Classe	Type d'information
Classe 1	Zones humides de façon certaine et dont la délimitation a été réalisée par des diagnostics de terrain selon les critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié
Classe 2	Zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation

Classe	Type d'information
	diffère de celle de l'arrêté : - zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) - zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté
Classe 3	Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.
Classe 4	Zones présentant un manque d'information ou pour lesquelles les informations existantes indiquent une faible probabilité de zone humide.
Classe 5	Zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides

Ainsi, une large partie de l'entité urbaine de Coulommiers est concernée par une enveloppe d'alerte des zones humides de classe 3.

Les espaces agricoles au Sud de la Fausse Rivière et du hameau du Triangle et l'Ile aux Oiseaux située au cœur de l'urbanisation sont tous trois concernés par une enveloppe d'alerte de classe 2.

Les zones en eau du Grand Morin et de la Fausse Rivière sont quant à elles en classe 5.

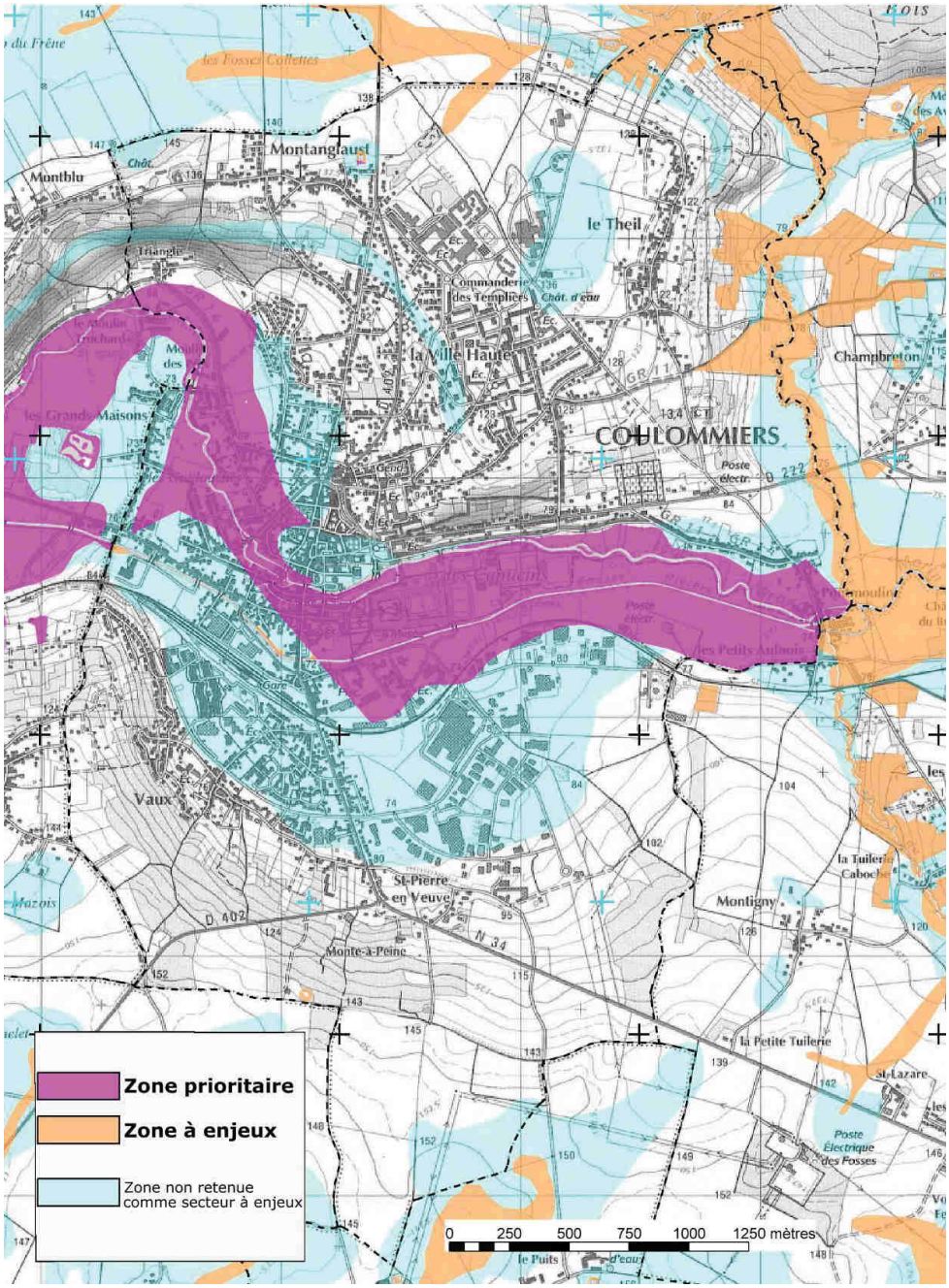


En complément de l'étude de la DRIEE et pour répondre à l'enjeu « Connaître et préserver les zones humides », le SAGE a réalisé une étude de prélocalisation des zones humides qui a été validée par la CLE le 10 mars 2014. Les zones humides prioritaires identifiées correspondent aux secteurs humides qui sont à protéger ou à restaurer en priorité à cause du rôle important qu'elles jouent dans la gestion de l'eau ou des services rendus qui leur sont attribués. En effet, les zones humides rendent de nombreux services aux milieux aquatiques : épuration de l'eau, rétention de l'eau en cas d'inondation, réservoir biologique et de biodiversité, etc…

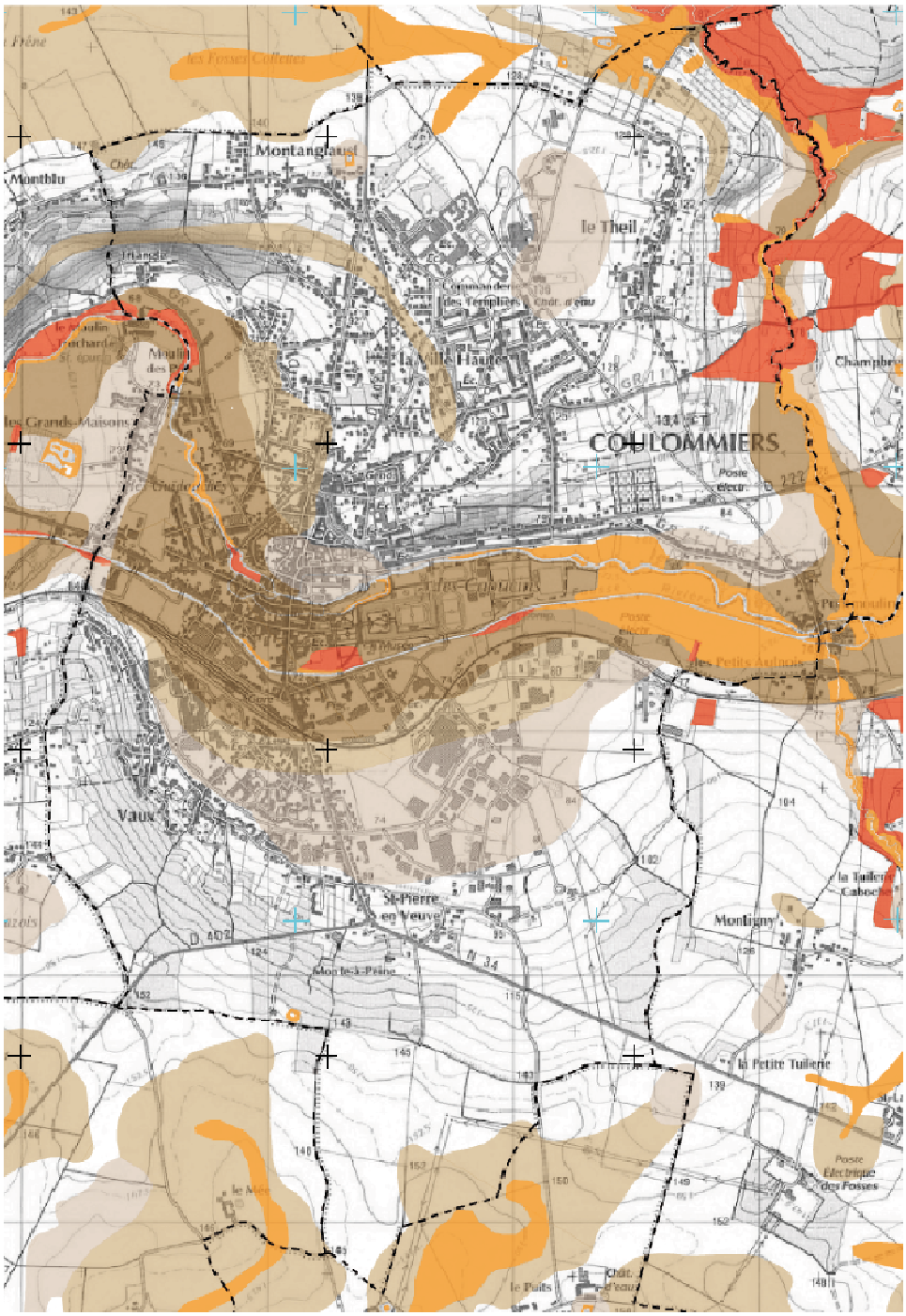
Ainsi, sur le territoire de Coulommiers sont identifiées :

- une zone prioritaire le long du Grand Morin et de la Fausse Rivière couvrant notamment le parc des Capucins ;
- des zones à enjeux situées au Nord et à l'Est de la commune.

SAGE DES 2 MORIN - ATLAS DES ZONES HUMIDES A ENJEUX ET PRIORITAIRES



ATLAS DE PRELOCALISATION - PROBALITES DE PRESENCE DES ZONES HUMIDES



Zones humides

- Zones humides avérées (Inventoriées au sens strict)
- Zones humides identifiées (Non inventoriées au sens strict)
- Zones à très forte probabilité de présence de zones humides
  > Délimitées par photo-interprétation

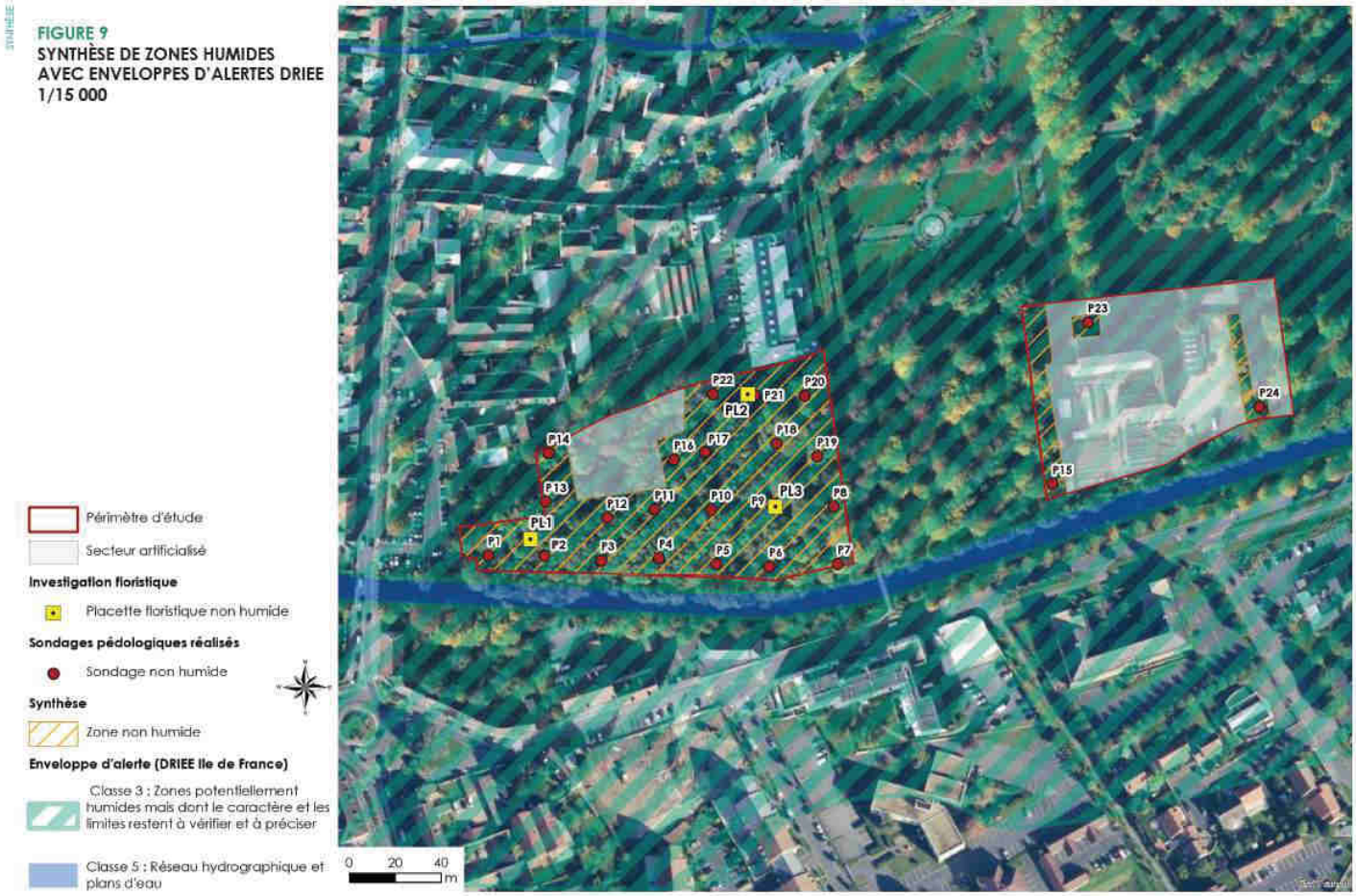
Enveloppes de probabilités de présence de zones humides

- Enveloppes à forte probabilité de présence de zones humides
  > Indice de Beven Kirby + Zone tampon hydroraphie
  ET/OU > Carte pédologique 100K - Sols à UC 100%
  ET/OU > Carte de Cassini / Scan 25
- Enveloppes à probabilité moyenne de présence de zones humides
  > Indice 2 de Beven Kirby + Zone tampon hydroraphie
  ET/OU > Carte pédologique 100K - Sols à UC 60 %
  ET/OU > Marnes vertes sur carte géologique 50K
- Enveloppes à faible probabilité de présence de zones humides
  > Indice 1 de Beven Kirby + Zone tampon hydroraphie
- Enveloppes à probabilité nulle

La carte « probabilités de présence des zones humides » réalisée dans le cadre du SAGE des deux Morin et présentée ci-contre ne fait mention d'aucune « zone humide avérée » sur le territoire de Coulommiers.

Toutefois, elle localise des « zones humides identifiées » (non inventoriées au sens strict) le long du Grand Morin et de la Fausse Rivière, ainsi qu'en limite communale Est, le long du ru de l'Orgeval.

En février 2020, la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie a réalisé une étude de délimitation de zone humide sur deux secteurs situés aux abords de la Fausse Rivière :



Source : Cabinet GREUZAT, février 2020

La définition de le zone humide est entrée en vigueur le 27 juillet 2019 : "On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ". Conformément à la version en vigueur du 27 juillet 2019, il a été réalisé des sondages pédologiques et des investigations floristiques, par le Cabinet Greuzat, suivant les préconisations de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié.

24 sondages ont été réalisés les 4 et 5 février 2020, répartis sur l'ensemble du périmètre d'étude. Aucun sondage n'a mis en évidence la présence d'une zone humide avérée pédologiquement.

Un parcours de l'ensemble de la zone (secteur Ouest) a permis de repérer globalement les grands faciès de végétation homogène :

- un secteur boisé composé essentiellement d'Érables, de Frênes, de Charmes et avec une strate herbacée limitée à du lierre. Des arbres plus ornementaux comme des Ifs ou des Tilleuls ainsi qu'une station d'Hellébores noirs semblent vraisemblablement témoigner d'un usage de jardin ou parc dans ce secteur. Il est à noter la présence de vieux murs avec grille de jardin, de vestiges d'une serre adossée, d'une borne royale et d'un puits à l'entrée du site. En bordure directe de la

Fausse rivière, un cordon d'Aulnes stabilise la berge assez abrupte mais se situe en dehors du périmètre d'étude ;

- un secteur ouvert de type friche rudérale avec principalement des ronciers.

En outre, il a été étudié 3 placettes sur la base des différents faciès identifiés :



Photo 5 : Hellébore noir



Photo 6 : Borne royale



Photo 7 : Vestige de serre adossée

Placette n°1: aucune espèce dominante identifiée à cette période n'est indicatrice de zone humide. Ce faciès n'est donc pas considéré comme déterminant de zone humide au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié.

Placette n°2: seule une espèce identifiée à cette période est indicatrice de zone humide (Houblon) mais ne présente pas un recouvrement suffisant. Ce faciès n'est donc pas considéré comme déterminant de zone humide au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié.

Placette n°3: aucune espèce dominante identifiée à cette période n'est indicatrice de zone humide. Ce faciès n'est donc pas considéré comme déterminant de zone humide au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié.

Au regard de l'inventaire réalisé sur les placettes représentatives des terrains étudiés (protocoles de recouvrement de végétation), il a été identifié deux typologies de communautés végétales ne dégageant pas de caractéristiques de zones humides au regard du critère floristique conformément à l'arrêté du 24 juin 2008 modifié. Cependant, en bordure de la fausse rivière, il a été identifié une présence importante d'aulnes laissant présager de la sensibilité de ce secteur (hors périmètre d'étude).

Ainsi, l'enveloppe globale du projet n'est pas concernée par la présence d'une zone humide avérée d'après les investigations réalisées en février 2020.

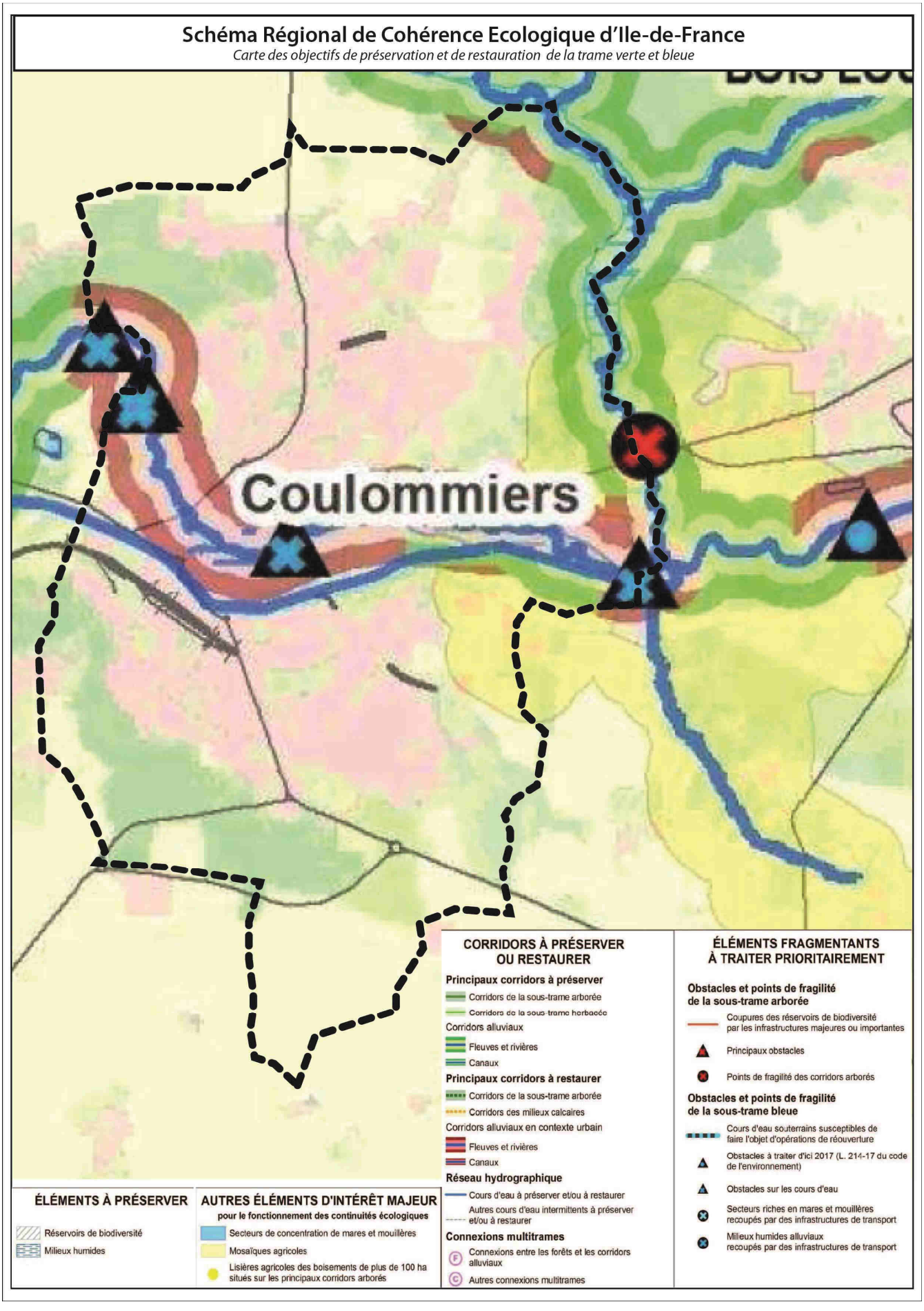
L'étude précise cependant que : *« L'examen des espèces végétales a été réalisé en période peu propice pour l'identification des espèces. Par ailleurs, les traces d'anthropisation ont pu limiter l'expression d'espèces caractéristiques. Une investigation en période favorable permettra de confirmer l'absence de zone humide supposée à ce jour.* »

c) La faune et la flore

❖ **Les espèces protégées sur le territoire communal**

L'Inventaire National du Patrimoine Naturel recense un certain nombre d'espèces protégées (faunes et flores) sur le territoire de Coulommiers :

Nom Valide	Nom Vernaculaire	Protégée par :
Anemone ranunculoides L., 1753	Anémone fausse-renoncule	Arrêté interministériel du 11 mars 1991
Capreolus capreolus (Linnaeus, 1758)	Chevreuil européen, Chevreuil	Convention de Berne, signée le 19 septembre 1979 Arrêté ministériel du 26 juin 1987
Cottus gobio Linnaeus, 1758	Chabot, Chabot commun	Directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992
Dioscorea communis (L.) Caddick & Wilkin, 2002	Sceau de Notre Dame	Arrêté ministériel du 13 octobre 1989
Erinaceus europaeus Linnaeus, 1758	Hérisson d'Europe	Convention de Berne, signée le 19 septembre 1979
Esox lucius Linnaeus, 1758	Brochet	Arrêté interministériel du 8 décembre 1988
Himantoglossum hircinum (L.) Spreng., 1826	Orchis bouc, Himantoglosse à odeur de bouc	Règlement (CE) N° 338/97 Règlement d'exécution (UE) N° 828/2011 de la Commission du 17 août 2011
Ilex aquifolium L., 1753	Houx	Arrêté ministériel du 13 octobre 1989
Leuciscus leuciscus (Linnaeus, 1758)	Vandoise	Arrêté interministériel du 8 décembre 1988
Loncomelos pyrenaicus (L.) Hrouda, 1988	Ornithogale des Pyrénées	Arrêté ministériel du 13 octobre 1989
Motacilla alba Linnaeus, 1758	Bergeronnette grise	Convention de Berne, signée le 19 septembre 1979 Arrêté interministériel du 23 avril 2007
Orchis mascula (L.) L., 1755	Orchis mâle, Herbe à la couleuvre	Règlement (CE) N° 338/97 Règlement d'exécution (UE) N° 828/2011 de la Commission du 17 août 2011
Orchis purpurea Huds., 1762	Orchis pourpre, Grivollée	Règlement (CE) N° 338/97 Règlement d'exécution (UE) N° 828/2011 de la Commission du 17 août 2011
Parus caeruleus Linnaeus, 1758	Mésange bleue	Convention de Berne, signée le 19 septembre 1979 Arrêté interministériel du 23 avril 2007
Podarcis muralis (Laurenti, 1768)	Lézard des murailles	Directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992 Convention de Berne, signée le 19 septembre 1979 Arrêté interministériel du 19 novembre 2007
Salmo trutta fario Linnaeus, 1758	Truite de rivière	Arrêté interministériel du 8 décembre 1988
Sison amomum L., 1753	Sison, Sison amome, Sison aromatique	Arrêté interministériel du 11 mars 1991


Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile-de-France
Carte des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue
Coulommiers
ÉLÉMENTS À PRÉSERVER
Réservoirs de biodiversité
Milieux humides
AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR
pour le fonctionnement des continuités écologiques
Secteurs de concentration de mares et mouillères
Mosaïques agricoles
Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés
CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER
Principaux corridors à préserver
Corridors de la sous-trame arborée
Corridors de la sous-trame herbacée
Corridors alluviaux
Fleuves et rivières
Canaux
Principaux corridors à restaurer
Corridors de la sous-trame arborée
Corridors des milieux calcaires
Corridors alluviaux en contexte urbain
Fleuves et rivières
Canaux
Réseau hydrographique
Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer
Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer
Connexions multitrames
Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux
Autres connexions multitrames
ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT
Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée
Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes
Principaux obstacles
Points de fragilité des corridors arborés
Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue
Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture
Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement)
Obstacles sur les cours d'eau
Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport
Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport

d) Le SRCE et les continuités écologiques à l'échelle supra communale

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile-de-France a été approuvé par le Conseil Régional le 26 septembre 2013 et adopté par le préfet de la région Ile-de-France le 21 octobre 2013.
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre :

- il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

Les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue sur la commune de Coulommiers sont :

- Des cours d'eau à préserver et/ou à restaurer qui constituent à la fois des corridors spécifiques pour la flore et la faune aquatiques des eaux courantes (poissons, crustacés, libellules…) et des réservoirs de biodiversité. Sur la commune sont concernés : le Grand Morin, la Fausse Rivière et le ru du Rognon ;
- Des corridors alluviaux à préserver le long du Grand Morin et du ru du Rognon ;
- Un corridor alluvial en contexte urbain à restaurer le long du Grand Morin ;
- Des milieux humides à préserver situés à proximité du ru du Rognon ;
- Des mosaïques agricoles à préserver à l'Est du territoire indispensables pour l'accueil de la biodiversité, au premier rang desquelles les espèces auxiliaires des cultures[5] ;
- La présence d'un point de fragilité du corridor arboré à l'Est du territoire qui réduit la fonctionnalité de celui-ci. Néanmoins, il reste fonctionnel pour les espèces les moins sensibles.
- La présence d'obstacles sur le Grand Morin entrainant un effet de coupure sur la continuité identifiée ou induisant une importante fragmentation de cet espace.

Aujourd'hui, il est demandé à la commune de Coulommiers de retirer les vannages présents sur les cours d'eau. Il en existe 2 sur la commune. Cependant, les habitations du centre-ancien de Coulommiers sont fondées sur des pieux chênes. Si les vannages sont retirés, les écoulements seront modifiés impliquant un risque d'affaissement des sols et des habitations.
Les études des terrains situés aux abords des cours d'eau ont d'ailleurs fait apparaître la présence de tourbe qu'il est nécessaire de laisser en eau pour assurer la stabilité des sols.
L'aménagement des vannages pourra être étudié pour favoriser les déplacements de la faune le long des cours d'eau.

[5] Ennemis naturels des ravageurs des cultures (oiseaux, acariens, coccinelle,…)

e) L'énergie

➢ **Les objectifs énergétiques**

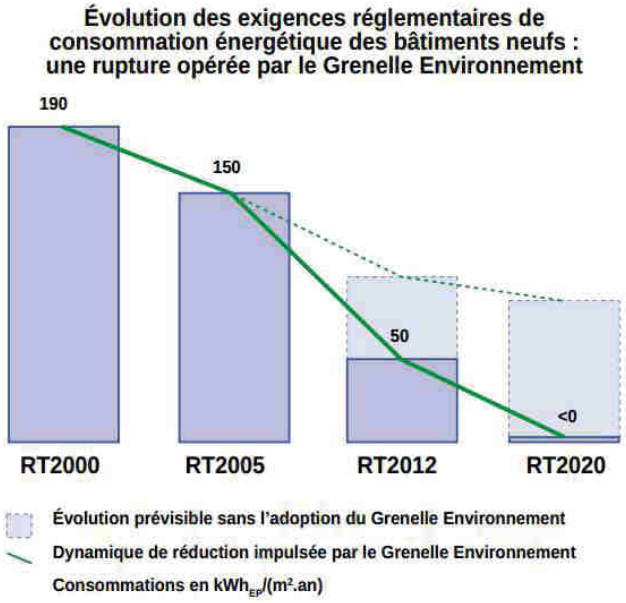
Le SDRIF

Un des premiers enjeux lié au changement climatique est celui de la réduction des émissions de gaz à effet de serre, qui passe en particulier par une maîtrise des consommations d'énergie dans les bâtiments et les transports et par une recherche de sources d'énergies renouvelables.

Enjeux environnementaux	Synthèse des incidences notables prévisibles du SDRIF	
	Positives	Négatives
Maîtrise de la demande en énergie Valorisation des potentiels d'énergies renouvelables Sécurité énergétique	• Maîtrise de la demande en énergie dans les transports et dans le bâti • Maintien des équipements de distribution d'énergie • Développement des énergies renouvelables	• Augmentation des besoins en électricité (nouveaux réseaux de transports collectifs)

Source : SDRIF

La règlementation thermique 2012



Source : Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement « Réglementation thermique 2012 : un saut énergétique pour les bâtiments neufs », 2011

Depuis près de 40 ans, l'Etat s'est engagé dans la lutte des déperditions thermiques via des Réglementations Thermiques (RT), celle actuellement en vigueur est la RT 2012. La réglementation thermique 2012 est avant tout une réglementation d'objectifs et comporte :

- 3 exigences de résultats :
  - besoin bioclimatique : limitation simultanée du besoin en énergie pour les composantes liées à la conception du bâti (chauffage, refroidissement et éclairage) ;
  - consommation d'énergie primaire s'élevant au maximum à 50 kWh/(m².an) ;
  - confort d'été : catégories de bâtiments dans lesquels il est possible d'assurer un bon niveau de confort en été sans avoir à recourir à un système actif de refroidissement.

- **L'énergie sur la commune de Coulommiers**

La consommation énergétique des bâtiments

Deux principales variables influent sur la consommation énergétique des bâtiments :
- la morphologie urbaine,
- Les techniques de construction du parc immobilier utilisées (matériaux et techniques de constructions utilisés).

Influence de la morphologie urbaine sur la consommation énergétique des bâtiments

- *Tissu pavillonnaire individuel*

Le tissu pavillonnaire est généralement constitué de maisons basses (R+c) individuelles isolées sur leur parcelle. Ces bâtiments sont assez compacts mais offrent une surface de façade plus importante que les maisons jumelées rendant leur forme moins performante énergétiquement. Néanmoins, l'absence de mitoyenneté rend plus aisée une intervention sur les façades pour une isolation thermique par l'extérieur. Leur faible hauteur les rende peu vulnérables aux vents qui peuvent refroidir considérablement les façades des logements.

La forme des pavillons offre les meilleures conditions pour maximiser la production d'énergie solaire et couvrir leur besoins en énergie par une autoproduction. En effet, ces pavillons sont de faible hauteur et possèdent donc une surface de toiture importante par rapport à leur consommation d'énergie.

- *Tissu pavillonnaire semi-groupés ou groupés*

Ce tissu pavillonnaire est généralement constitué de maisons basses, mitoyennes (R+1 ou R+1+c). Ces bâtiments sont assez compacts et offrent peu de développé de façade (façade commune à plusieurs habitations). Leur forme est donc assez performante énergétiquement. Leur faible hauteur les rende peu vulnérables aux vents qui peuvent refroidir considérablement les façades des logements.

Tout comme les habitations individuelles, le tissu pavillonnaire semi-groupés ou groupés offre des conditions favorables pour maximiser la production d'énergie solaire et couvrir leur besoin en énergie par une autoproduction.

- *L'habitat collectif*

Les immeubles d'habitat collectif sous forme de barres ou de tours possèdent une bonne compacité (faible surface de façade par rapport au volume chauffé) limitant ainsi les pertes de chaleur par les façades. La hauteur de ces bâtiments réduit leur potentiel d'autoconsommation énergétique. En effet, la surface de toiture est faible par rapport au nombre d'habitants logés, limitant la production d'énergie solaire par habitant.

- *Zone d'activités*

Les bâtiments commerciaux et industriels des zones d'activités sont très souvent compacts, offrant un faible développé de façade et donc une forme performante au niveau thermique.
Néanmoins, ces bâtiments de hauteurs moyennes, souvent implantés en entrée de ville, sont fortement exposés aux vents accentuant les pertes de chaleur par les façades.

La surface de toiture importante et sans masque permet une production importante d'énergie solaire qui pourrait couvrir les besoins de ces bâtiments.

En plus de la forme du bâti et de la compacité, l'orientation joue un rôle fondamental dans la consommation d'énergie puisqu'elle est liée à l'apport solaire gratuit (chaleur du soleil et éclairage naturel). Ainsi, il est favorable d'avoir une orientation du bâti selon l'axe Nord-Sud (pièces de vie au Sud et chambres au Nord).

L'habitat sur la commune de Coulommiers est en partie composé d'habitat individuel, groupé ou non, favorisant la consommation énergétique du bâti. Toutefois, il existe de nombreux quartiers d'habitat collectif (notamment les quartiers d'habitat social des Templiers et de Vaux) qui tendent à limiter la consommation d'énergie bien que leurs années de construction laissent penser que ces bâtiments sont théoriquement peu performants.

Les techniques de construction utilisées

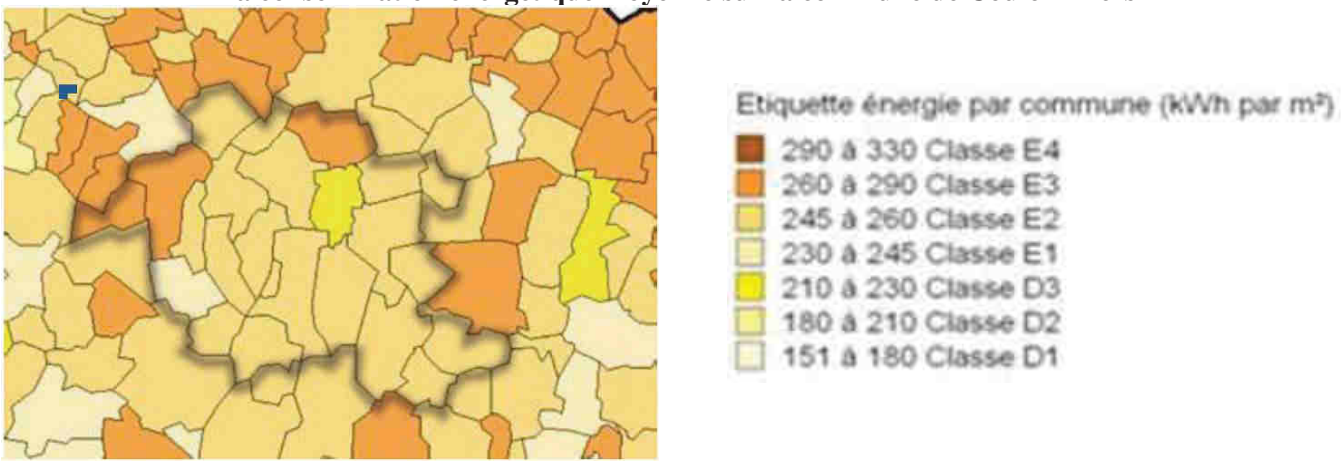
Entre la seconde guerre mondiale et jusqu'à la première crise pétrolière, la performance énergétique était peu prise en compte dans les techniques de constructions utilisées. C'est pourquoi le parc de logements réalisé durant cette période est peu performant énergétiquement (consommation oscillant entre 300 et 225 kW/m².an environ)

Répartition théorique des consommations énergétiques en fonction de l'âge du bâti

De 1945 et 1974	De 1975 et 1981	De 1982 et 1989	De 1990 et 1998	De 1999 et 2005
300 kW/m².an	225 kW/m².an	170 kW/m².an	Entre 130 et 170 kW/m².an	Entre 90 et 130 kW/m².an

Entre 1960 et 1975, la commune de Coulommiers a connu un développement de l'habitat relativement important avec la mise en œuvre d'un grand nombre de lotissements (lotissement collectif St Anne en 1964 ; lotissement de Montanglaust entre 1970 et 1972 ; lotissement de l'Erable entre 1964 et 1974). Un part relativement importante du parc de logements de Coulommiers est donc théoriquement peu performant.

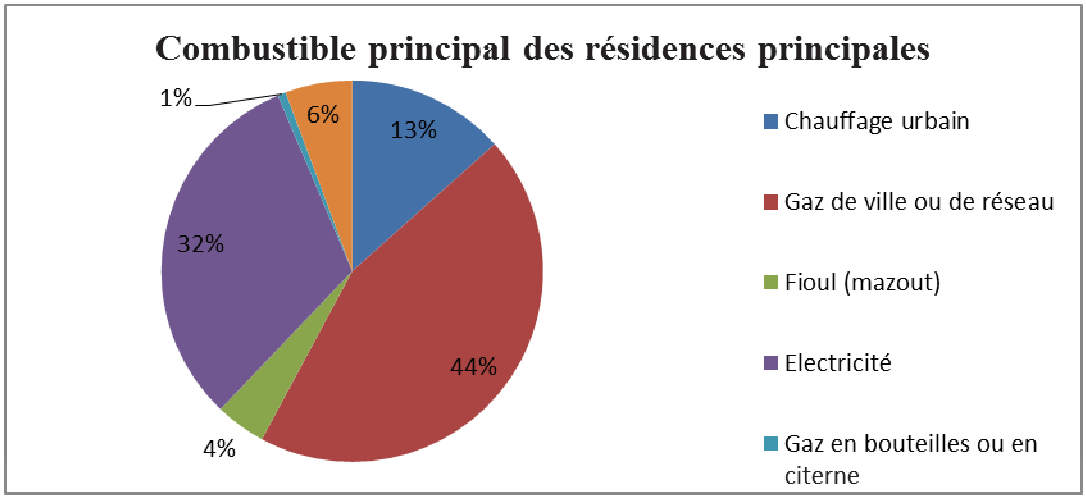
La consommation énergétique moyenne sur la commune de Coulommiers



Source : Diagnostic du Plan Climat Energie de Seine-et-Marne

D'après le diagnostic du Plan Climat Energie de Seine-et-Marne, l'étiquette énergie moyenne pour le parc de logement résidentiel sur Coulommiers correspond à la classe D3 (entre 210 et 230 kWh/m²). La moyenne départementale se situe quant à elle en classe D (217 kWh/m²/an) et l'objectif de la loi Grenelle pour les nouvelles constructions à compter de 2012 est de 50 kWh/m²/an (classe A).

La commune de Coulommiers présente un parc de logement résidentiel dont la consommation énergétique est équivalente à celle du département mais qui possède néanmoins un large potentiel d'amélioration au vu des objectifs à atteindre.



Source : INSEE 2011

Sur la commune, les installations des résidences principales fonctionnent majoritairement au gaz (44 %) et à l'électricité (32 %). 13 % des résidences principales sont connectées à un réseau de chauffage urbain alimenté par la géothermie profonde.

Le réseau de chauffage urbain de Coulommiers est alimenté par de la géothermie profonde. Ainsi, en 2011, 13 % des résidences principales utilisent une énergie renouvelable. Toutefois, la part du chauffage urbain a probablement augmenté depuis, puisque la commune a mis en œuvre une extension du réseau de chauffage urbain en 2013/2014.

Malgré la présence d'une centrale géothermique, il convient donc d'étudier les potentialités d'utilisation de chacune des énergies renouvelables sur le territoire communal.

- **<u>Potentiel des énergies renouvelables sur la commune de Coulommiers</u>**

La géothermie

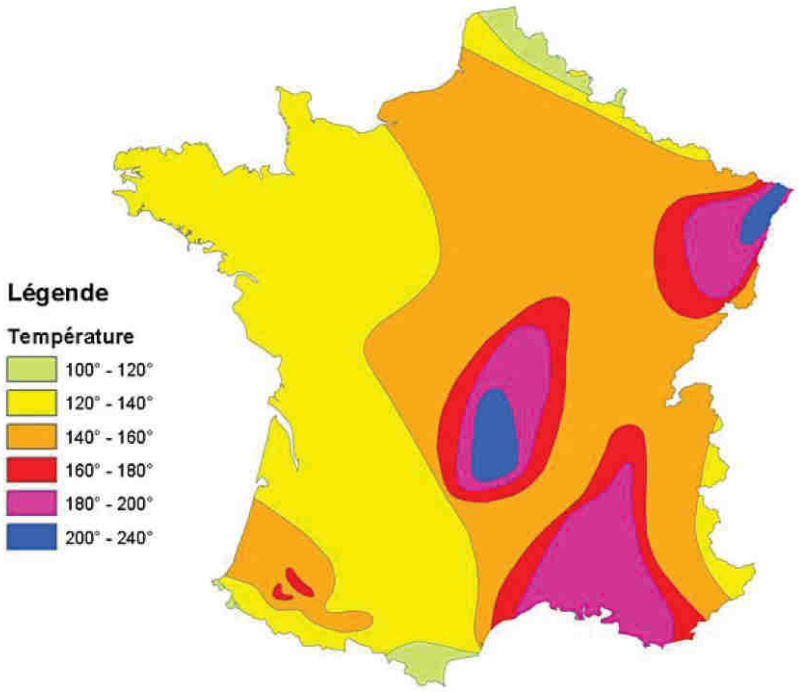
La géothermie exploite la chaleur stockée dans le sous-sol. Celle-ci est récupérée à diverses profondeurs et dans différents milieux : liquide dans les aquifères (sol gorgé d'eau) ou directement dans le sol.

Il existe différents types de géothermie :

Chauffage	**Géothermie/très basse énergie** moins de 30°C	La chaleur du sous-sol est récupérée pour l'exploiter directement ou grâce à des pompes à chaleur afin de chauffer des maisons, des immeubles, des piscines.
	Géothermie/ basse énergie de 30 à 90°C	
Électricité	**Géothermie/à haute énergie** plus de 150°C	La chaleur alimente des turbines afin de produire de l'électricité.

Source : DDT77, mars 2013

Carte des potentialités de géothermie pour la production d'électricité en France



Source Atlas de l'Europe (Hermann Haak)

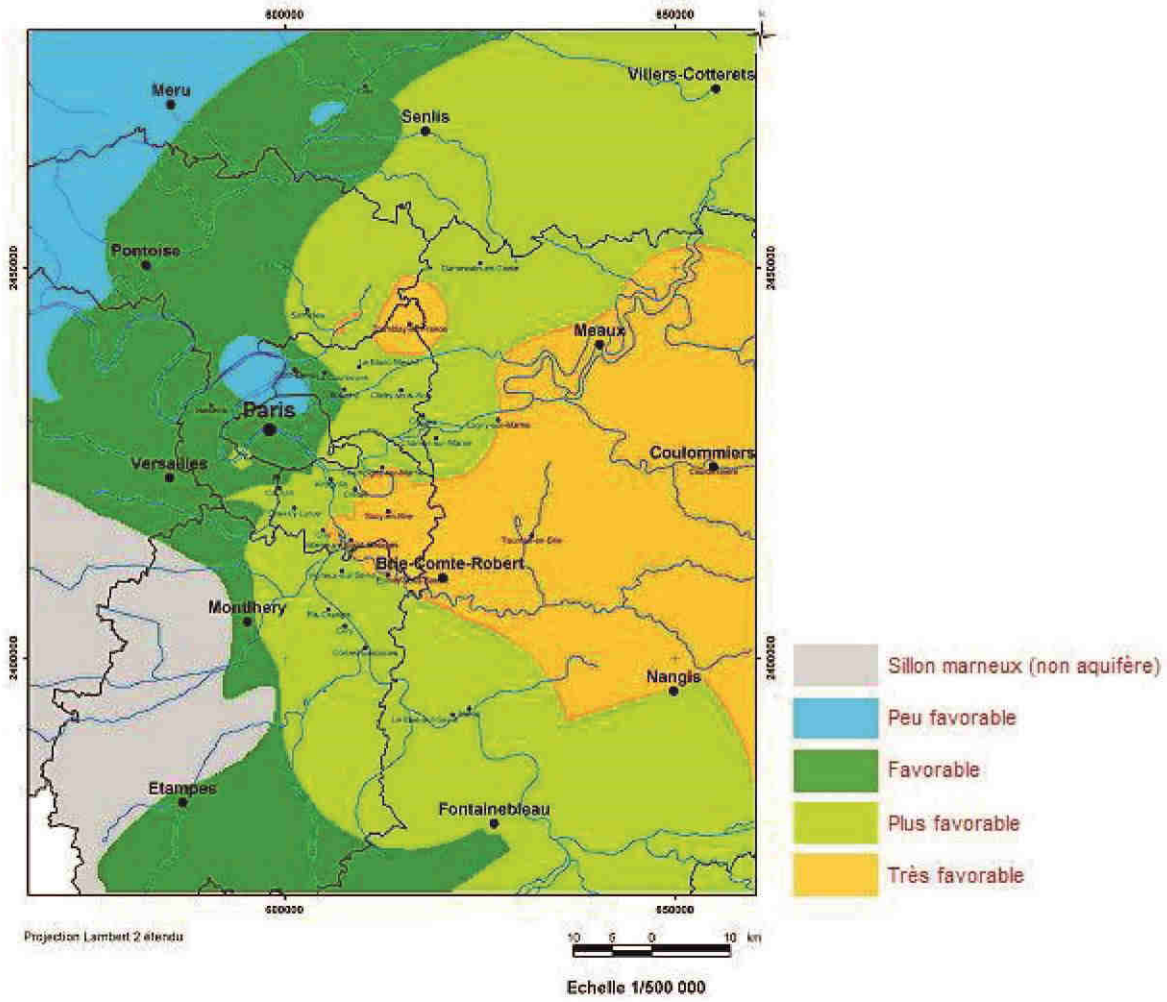
D'après la carte ci-dessus, les isothermes pour la géothermie de moyenne et haute énergie (production directe d'éléctricité), ne sont pas optimales pour l'utilisation de cette technologie dans la Seine-et-Marne et plus précisément à Coulommiers.

Les trois aquifères présentant les potentiels les plus importants pour être exploités (géothermie basse énergie) en Ile-de-France sont :

- Le Dogger
- Le Néocomien
- L'Albien

Actuellement la nappe du Dogger est la plus exploitée et la mieux connue des trois en Ile-de-France. Les deux autres aquifères sont utilisés de façon très ponctuelle (phase d'expérimentation).

Les analyses déjà menées par le BRGM, présentées ci-après, nous indiquent que Coulommiers se situe dans une zone très favorable à l'exploitation de la nappe du Dogger.



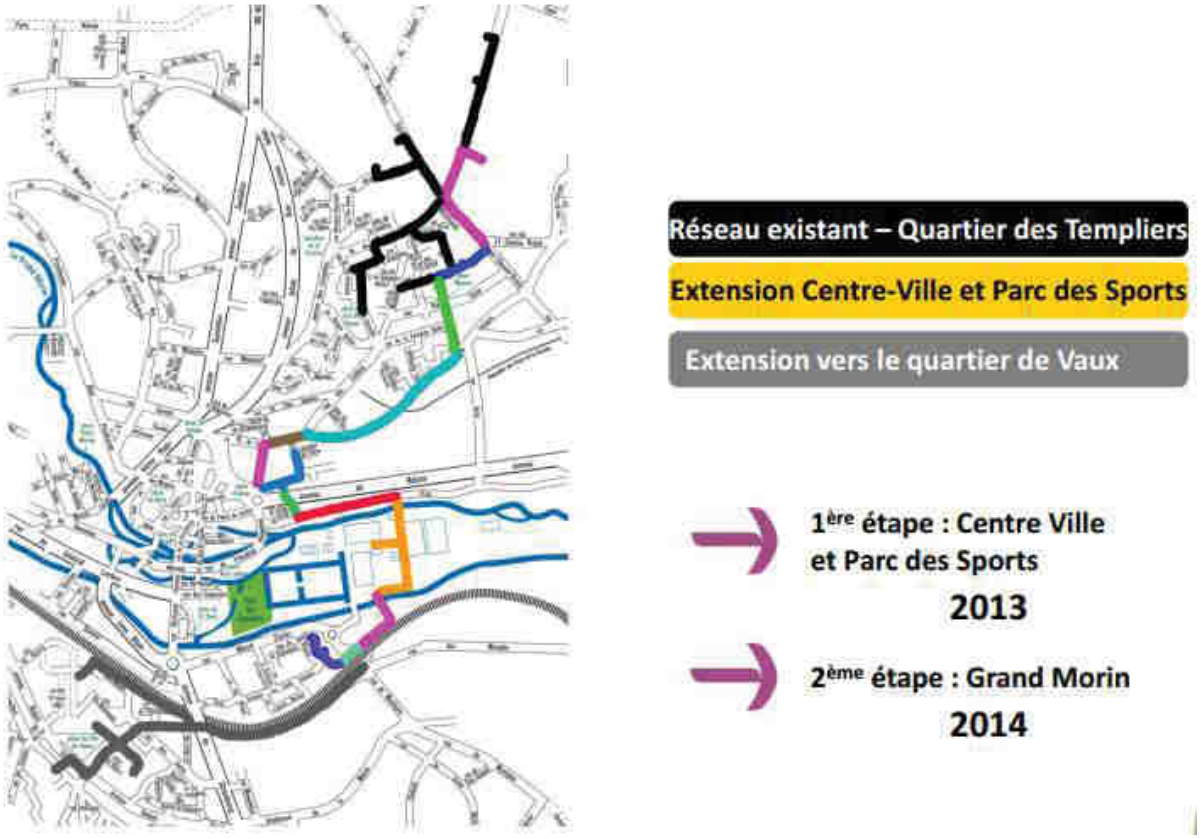
Dans les années 1980, la commune de Coulommiers a mis en œuvre un réseau de chaleur urbain alimenté par de la géothermie profonde. La chaleur est extraite de la couche géologique spécifique « l'aquifère du Dogger » à plus de 1 500 mètres de profondeur.

Récemment, grâce à la mise en place d'un nouveau doublet géothermique, afin de remplacer l'ancien en fin de vie, le réseau de chauffage urbain a été étendu et présente actuellement une capacité de 3000 équivalents logements.[6]

Après extension, le réseau de chaleur urbain dessert les logements sociaux des quartiers des Templiers et de Vaux, divers équipements publics (équipements scolaires et sportifs), le centre hospitalier et le centre-ville.

[6] Source : « Opération de géothermie profonde du Syndicat Mixte pour la Géothermie à Coulommiers », ADEME, Ile-de-France

Réseau de chaleur urbain de la commune de Coulommiers



Source : Présentation « Géothermie à Coulommiers », SMGC et Dalkia

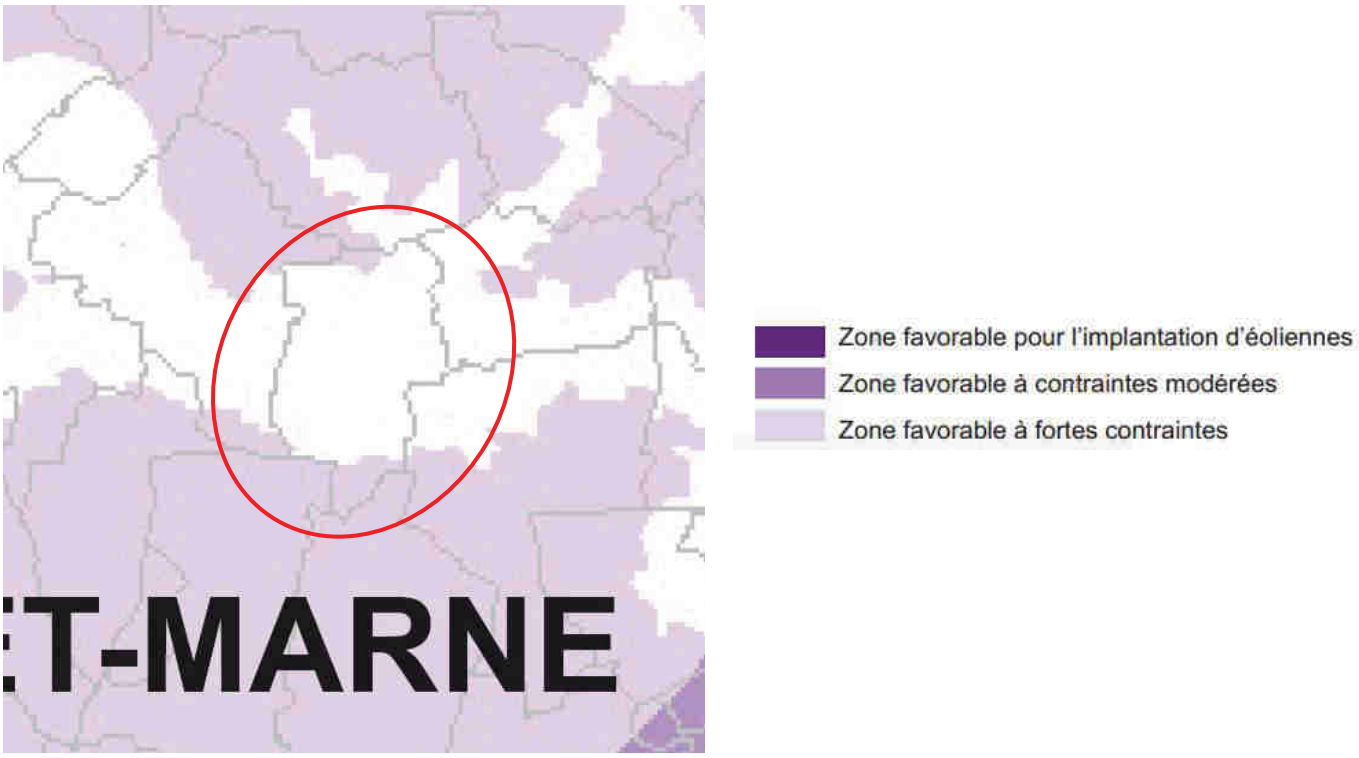
Source : BRGM

Type	Potentiel	Particularité
La géothermie haute et moyenne énergie	AUCUN	-
La géothermie basse énergie	ELEVE	Technique déjà utilisée sur Coulommiers
La géothermie très basse énergie (aquifère)	ELEVE	Utiliser préférentiellement la nappe de l'éocène
La géothermie très basse énergie (dans sol)	ELEVE	A utiliser pour des opérations de petites tailles

L'Energie éolienne

La Seine-et-Marne est placée en « zone 2 » sur la carte des vents nationale qui en compte quatre, c'est à dire qu'elle bénéficie de courants soufflant à 6 mètres par seconde en moyenne annuelle.

D'après le Schéma Régional Eolien approuvé en 2012, seuls les extrêmes Nord et Sud du territoire communal sont en zone favorable à fortes contraintes pour l'implantation d'éoliennes.



Dans les milieux urbains, des éoliennes de petites et moyennes tailles sont plus adaptées car intégrées au milieu urbain. Elles peuvent être greffées sur les bâtiments les plus hauts ou ceux bénéficiant d'un environnement dégagé. Elles peuvent également directement s'insérer dans le quartier.

Par nature, le milieu urbain présente une forte densité de population. Les contraintes d'usage de l'espace y sont également denses. Par conséquent, toute implantation d'éolienne devra tenir compte des contraintes et servitudes existantes.

Type de système	Potentiel	Particularité
éoliennes de grandes hauteurs	BON mais limité spatialement	Bonne exposition au vent de la commune mais seulement aux extrêmes Nord et Sud du territoire
éoliennes de tailles moyennes	MOYEN	Intégrées au milieu urbain Faible production d'énergie par rapport au coût

La biomasse

La biomasse, énergie renouvelable, est l'ensemble des organismes vivants pouvant devenir une source d'énergie par combustion. Elle peut être employée directement ou convertie pour créer d'autres formes d'énergie. Les exemples de biomasse sont le bois, les céréales, les déchets alimentaires, les huiles végétales ou encore le chanvre.

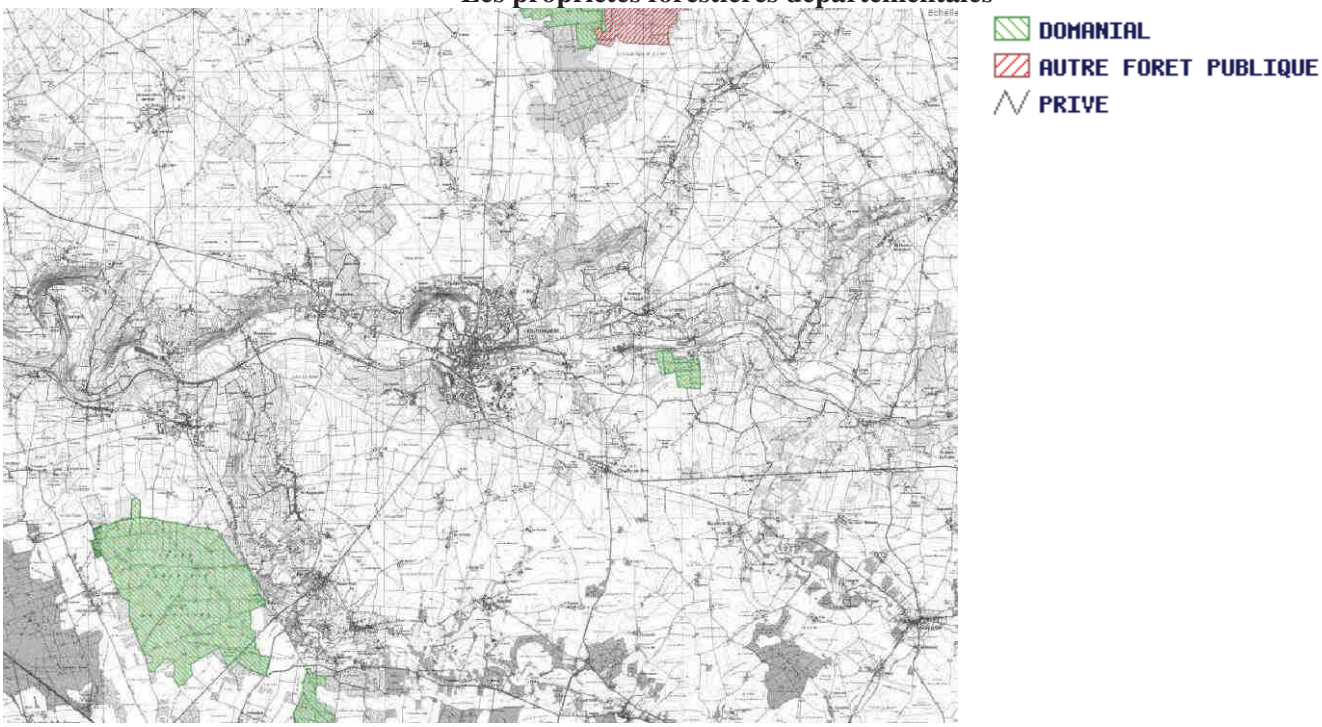
- ***La filière bois énergie***

La filière bois énergie est une des composantes de la bioénergie (énergie stockée dans la biomasse).

Plusieurs types de gisements bois existent en Ile-de-France il s'agit des :

- ✓ Bois de rebut (mobilisables à court et moyen terme) : ils peuvent être constitués de déchets d'emballage en bois (palettes, caisses..), déchets de chantiers, bois d'élagage et sous-produits de l'industrie du bois (scieries, menuiseries)…
- ✓ Gisements issus de forêts mobilisables en Île-de-France (moyen ou long terme) : ils peuvent provenir des gisements constitués des sous-produits de l'exploitation et de l'entretien des forêts ou des massifs forestiers actuellement non entretenus et exploités.
- ✓ Gisements qui seraient issus du développement des cultures énergétiques en Île-de-France (gisements disponibles à moyen et long terme).
- ✓ Bois issus d'éventuelles catastrophes naturelles (type tempête) qui peuvent avoir un impact sanitaire négatif s'ils ne sont pas traités assez rapidement

Les propriétés forestières départementales



Source : Inventaire Forestier National (IFN)

Trois boisements domaniaux principaux se trouvent à proximité du territoire de Coulommiers : les forêts domaniales de Malvoisine (en grande partie sur Saint-Augustin), de la Bretonière (Chailly-en-Brie) et de Choqueuse (Jouarre). Cette dernière est constituée majoritairement de feuillues de toutes tailles.
Lorsque les gisements de bois ne sont pas présents à l'échelle locale, des granulés peuvent être utilisés dans les chaufferies bois. Néanmoins, la distance entre les entreprises productrices et les zones de consommation peut se révéler importante et couteuse aussi bien d'un point de vue économique qu'écologique.

Les producteurs de granulés bois les plus proches de Coulommiers sont localisés à :



1 LONG FIOUL "Louis Gros" Sac
51, rue du Lieutenant Dagorno
94440 VILLECRENES
01 45 99 00 86

2 SOTTEL Sac
47 av du Général de Gaulle
77330 Ozoir la Ferrière
01 60 02 94 11

3 LONG ÉNERGIES Sac
72 av Louis Blanc
94210 St Maur - la Varenne
01 48 86 44 44

La réalisation d'une chaufferie bois est appropriée dans les opérations nouvelles. Sa réalisation est calibrée en fonction du nombre de logements, équipements ou bureaux desservis.

- La filière chanvre

En 2007, les élus du Pays Fertois et du Pays de l'Ourcq lance le projet de l'EcoVallée de la Marne. Ce projet consiste à développer une filière éco-construction locale pour drainer l'activité économique.

En janvier 2009, 11 agriculteurs se sont regroupés au sein de l'association Planète Chanvre. Cette association est implantée dans le pays Fertois et le pays de l'Ourcq à proximité de la commune de Coulommiers.

En 2011, 90 planteurs cultivent 750 ha de chanvre pour l'association. Une usine de défibrage de chanvre est implantée à Aulnoy au Nord de Coulommiers.

Actuellement, l'association propose les produits suivants : Chenevis et le tourteau, permettant de nourrir les animaux, le Paillis de chanvre (produit de jardinage), la litière de chanvre, l'huile de chanvre (préservation du bois), le granulat de chanvre, le thermo-chanvre et le chanvribloc (isolants écologiques pour les constructions).

Bien que les dérivés du chanvre soient actuellement utilisés principalement en tant que matériau d'éco-construction, il peut être utilisé pour produire de l'énergie.

L'énergie solaire

Etant une énergie diurne, l'énergie solaire est bien adaptée aux bâtiments d'activités fonctionnant principalement la journée. Pour les bâtiments résidentiels, cette technique peut servir à chauffer l'eau.

L'énergie solaire peut être convertie :

- En chaleur grâce à des panneaux solaires thermiques (exemple d'application : eau chaude sanitaire) ;
- En électricité grâce aux panneaux solaires photovoltaïques.

D'après la carte d'ensoleillement, la commune de Coulommiers est localisée en zone 1 par rapport à son exposition au soleil, représentant en moyenne entre 1 400 et 1600 heures/an d'exposition au soleil.

Temps d'exposition au soleil en une année par zone géographique



En zone 1, on considère généralement qu'1 m² de panneau solaire photovoltaïque couvre 1,7 % des besoins électriques (éclairages et autres besoins excepté le chauffage et la climatisation) d'une maison individuelle de 4 personnes (soit environ 2 500 kWh/an).
La production d'électricité photovoltaïque est directement fonction de l'ensoleillement du lieu, et donc de sa localisation géographique, de la saison et de l'heure de la journée : elle est maximale à midi par ciel clair.

Généralement en zone 1, entre 40 et 50 % des besoins en eau chaude peuvent être couvert par les panneaux solaires thermiques.

Type de système	Potentiel	Particularité
Solaire thermique	VARIABLE	Importance du positionnement et de l'orientation des panneaux Adapté à tout type de bâtiment
Solaire photovoltaïque	VARIABLE	Très adapté pour les bâtiments d'activités Importance du positionnement et de l'orientation des panneaux

L'énergie hydraulique

L'énergie issue de l'eau peut être récupérée à différents niveaux :

- ✓ Energie issue des barrages ;
- ✓ Energie et pouvoir calorifique des masses d'eau statiques ou en mouvement.

La commune de Coulommiers ne possède pas de barrage. Néanmoins, elle possède des cours d'eau pouvant permettre l'installation de procédés visant à produire de l'énergie, ainsi qu'un système de collecte des eaux usées.

Des premiers retours d'expériences réalisés en Ile-de-France et en Europe basés sur des procédés techniques innovants visent à récupérer l'énergie calorifique des eaux usées ou des eaux statiques des bassins.

Le premier procédé vise à valoriser les eaux usées issues des salles de bains et des appareils électroménagers (lave-vaisselle, lave-linge…) qui ont une température comprise entre 11 et 17°C, par récupération des calories pour chauffer les bâtiments (conversion de l'énergie par une pompe à chaleur). Néanmoins, ce système reste coûteux et doit posséder des débits minimums. Il doit donc se situer dans une zone suffisamment dense. L'utilisation de cette technique est appropriée dans le cadre de nouvelles opérations.

Type de système	Potentiel	Particularité
Hydroélectrique (barrage)	AUCUN	-
Eau en mouvement	FAIBLE	Présence de cours d'eau sur la commune
Eau statique (eau usée –bassin d'eau)	MOYEN	Avoir une certaine densité pour récupérer l'énergie des eaux usées

2. Les risques et les nuisances

A. Les risques naturels

Depuis une trentaine d'années, la commune de Coulommiers a fait l'objet de 21 arrêtés portant constatation de l'état de catastrophe naturelle pour des dommages causés par :

Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
77PREF19990179	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Inondations et coulées de boue : 11

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
77PREF20170459	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
77PREF19830338	08/04/1983	10/04/1983	16/05/1983	18/05/1983
77PREF20170642	20/05/1986	20/05/1986	17/10/1986	20/11/1986
77PREF19890011	05/12/1988	06/12/1988	22/02/1989	03/03/1989
77PREF19950020	17/01/1995	31/01/1995	06/02/1995	08/02/1995
77PREF19950119	24/04/1995	25/04/1995	18/08/1995	08/09/1995
77PREF19960038	18/05/1996	18/05/1996	17/07/1996	04/09/1996
77PREF20010020	27/07/2001	27/07/2001	27/12/2001	18/01/2002
77PREF20080048	03/07/2007	03/07/2007	11/09/2008	16/09/2008
77PREF20160679	28/05/2016	05/06/2016	08/06/2016	09/06/2016
77PREF20180094	28/05/2018	29/05/2018	09/07/2018	27/07/2018

Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse : 4

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
77PREF19910018	01/05/1989	31/12/1990	04/12/1991	27/12/1991
77PREF19920012	01/01/1991	31/12/1991	20/10/1992	05/11/1992
77PREF19940040	01/01/1992	31/10/1993	27/05/1994	10/06/1994
77PREF19950104	01/11/1993	31/12/1994	28/07/1995	09/09/1995

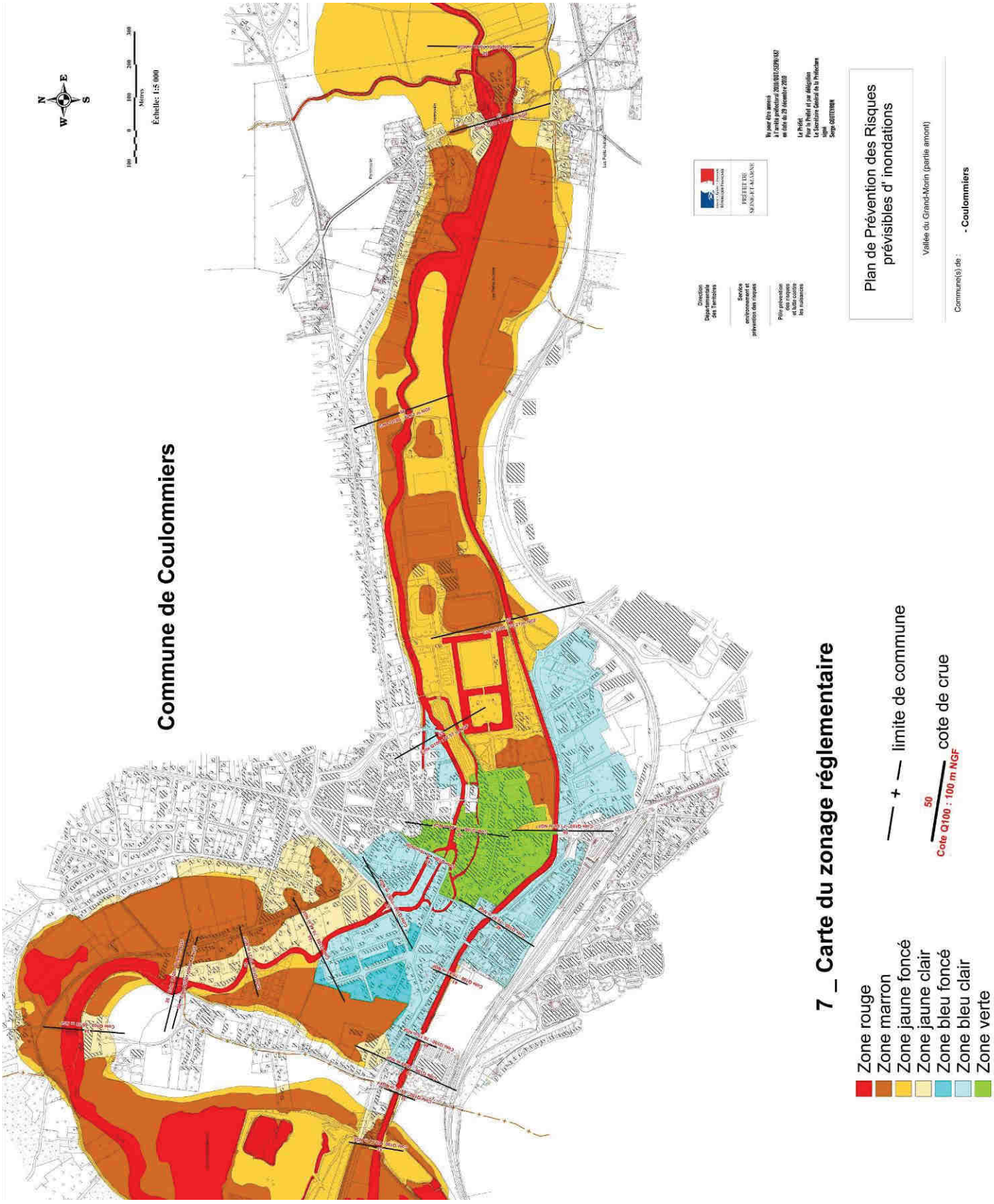
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : 5

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
77PREF19970023	01/01/1995	30/11/1996	08/07/1997	19/07/1997
77PREF19990040	01/12/1996	31/12/1997	21/07/1999	24/08/1999
77PREF20130264	01/04/2011	30/06/2011	11/07/2012	17/07/2012
77PREF20130241	01/04/2011	30/06/2011	11/07/2012	17/07/2012
77PREF20190021	01/07/2018	31/12/2018	18/06/2019	17/07/2019

La commune fait l'objet d'un plan de prévention des risques naturels relatif aux inondations « Grand Morin » approuvé le 29 décembre 2010. La commune de Coulommiers est également concernée par deux Atlas de zone inondable : les Atlas de la Marne et du Grand Morin.

De plus, la commune a été concernée par un projet de plan de prévention des risques naturels lié au mouvement de terrain-tassements différentiels prescrit le 11 juillet 2001. Néanmoins, par un courrier de 2016, la DDT informe que la commune ne fera pas l'objet d'un PPR d'une telle nature puisque les connaissances du phénomène sont jugées insuffisantes et imprécises.

De plus, il est indiqué que la commune ayant fait l'objet de moins de 9 arrêtés de catastrophe naturelle liés à l'argile, ce risque est donc bien présent sur la commune de Coulommiers.


Commune de Coulommiers
Plan de Prévention des Risques prévisibles d' inondations
Vallée du Grand-Morin (partie amont)
Communes(s) de : - Coulommiers
7 _ Carte du zonage réglementaire
Zone rouge
Zone marron
Zone jaune foncé
Zone jaune clair
Zone bleu foncé
Zone bleu clair
Zone verte
limite de commune
cote de crue
Cote Q100 : 100 m NGF
Échelle: 1/5 000
Mètres

- **Le risque inondation**

a) Le Plan de prévention des risques du Grand Morin

Les plans de prévention des risques sont élaborés par l'Etat et ont valeur de servitude d'utilité publique, après avoir été soumis à l'avis des conseils municipaux des communes concernées et des EPCI compétents en matière d'urbanisme, à la procédure de l'enquête publique et avoir été approuvés par arrêté préfectoral. Le Plan de Prévention des Risques est annexé aux PLU conformément à l'article R.126-1 du Code de l'Urbanisme.

Le Plan de Prévention des risques prévisibles d'inondation de la Vallée du Grand Morin de Meileray à Dammartin-sur-Tigeaux a été approuvé par arrêté préfectoral du 29 décembre 2010. Il impacte 17 communes dont la commune de Coulommiers.

: . La commune est concernée par les zones suivantes :

- **La zone rouge** correspond au lit mineur du Grand Morin, aux plans d'eaux, à des secteurs d'aléa fort en grand écoulement ainsi qu'à des secteurs d'aléa très fort. Elle peut concerner également certains isolats présentant un accès difficile voire impossible en cas de crue. Dans ce type de zone, toute nouvelle construction serait elle-même soumise à un risque très important, et de plus pourrait augmenter le risque en amont ou en aval, en modifiant l'écoulement des crues. Les possibilités d'y construire, ou plus généralement d'y faire des travaux, sont donc extrêmement limitées.

- **La zone marron** correspond à des secteurs naturels ou faiblement urbanisés. Elle concerne également les isolats présentant un accès difficile voire impossible en cas de crue. Pour les secteurs naturels, il s'agit de préserver le champ d'inondation, tant du point de vue de la capacité d'écoulement des crues que de la capacité de stockage. L'extension de l'urbanisation y est donc interdite. Dans les secteurs faiblement urbanisés, l'aléa est suffisamment fort pour que la poursuite de l'urbanisation y soit également interdite.

- **La zone jaune foncé** correspond à des secteurs naturels ou dans lesquels sont implantées des constructions dispersées. Dans cette zone, il y a lieu de préserver le champ d'inondation principalement du point de vue de la capacité de stockage des eaux. Aussi, bien que l'aléa soit faible à moyen, les possibilités de constructions nouvelles y sont très restreintes et les extensions de constructions existantes y sont admises dans certaines limites.

Dans les trois zones décrites ci-avant, sont interdites les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autres que celles mentionnées à l'article 2 du règlement du PPRI (extension des constructions existantes, logements nécessaires au gardiennage, reconstruction de bâtiments sinistrés,…).

- **La zone jaune clair** correspond à des secteurs faiblement urbanisés dans lesquels il y a lieu d'autoriser la poursuite de l'urbanisation, dans les formes actuelles, tout en contrôlant autant que possible l'augmentation du nombre de personnes soumises au risque d'inondation. La construction et l'extension de locaux d'activités économiques y sont également possibles sous certaines conditions.

- **La zone bleu foncé** correspond à des secteurs d'urbanisation dense dans lesquels il y a lieu de permettre le développement ou la restructuration de la ville, mais dans une certaine mesure afin de tenir compte du risque important pour les personnes et les biens. La construction d'habitations nouvelles n'y est possible qu'en "dent creuse" de l'urbanisation. Par contre, la construction et l'extension de locaux à usage d'activités économiques y sont autorisées sous certaines conditions.

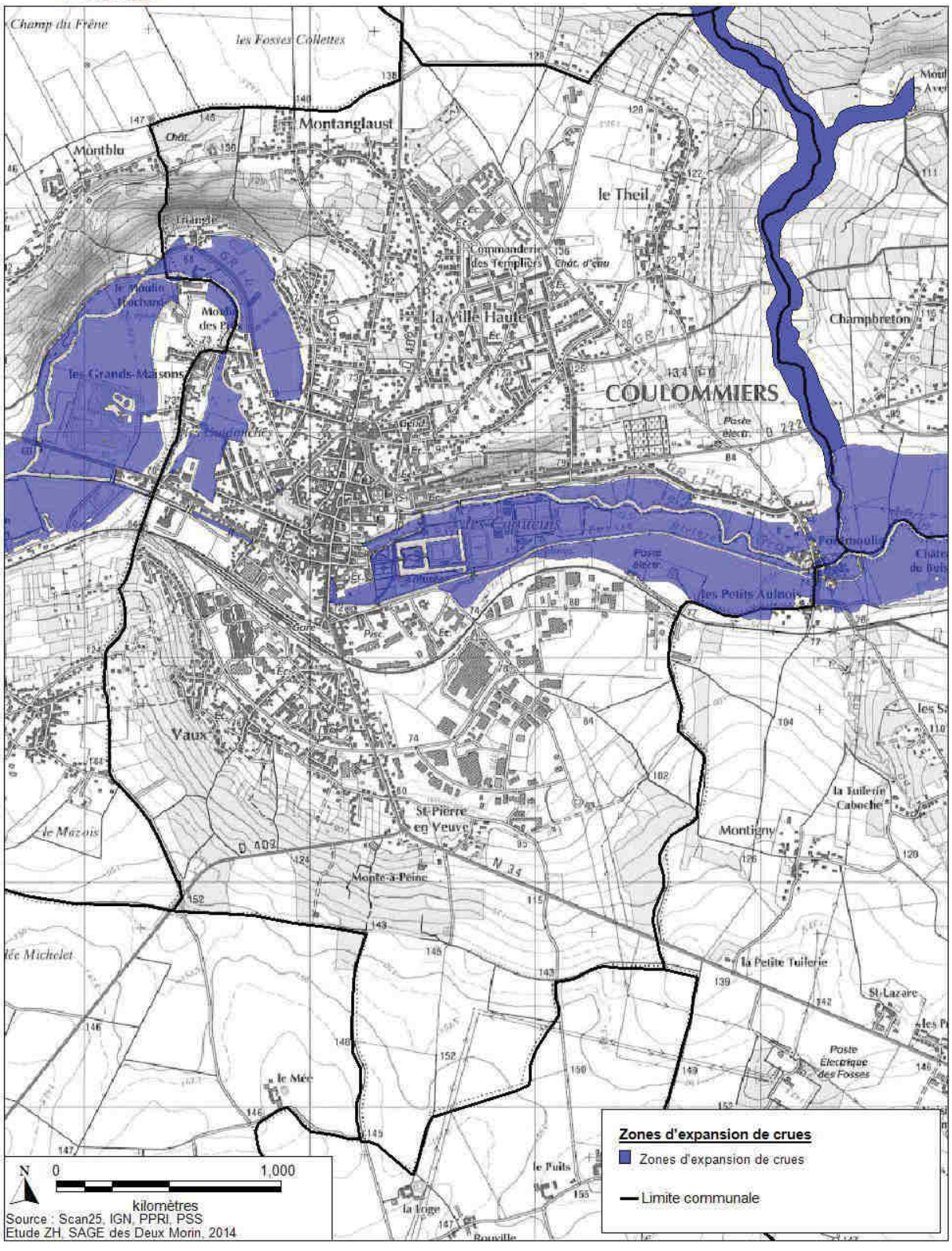
- **La zone bleu clair** correspond à des secteurs urbanisés denses dans lesquels il y a lieu de permettre le développement de la ville en tenant compte du risque, pour les personnes et les

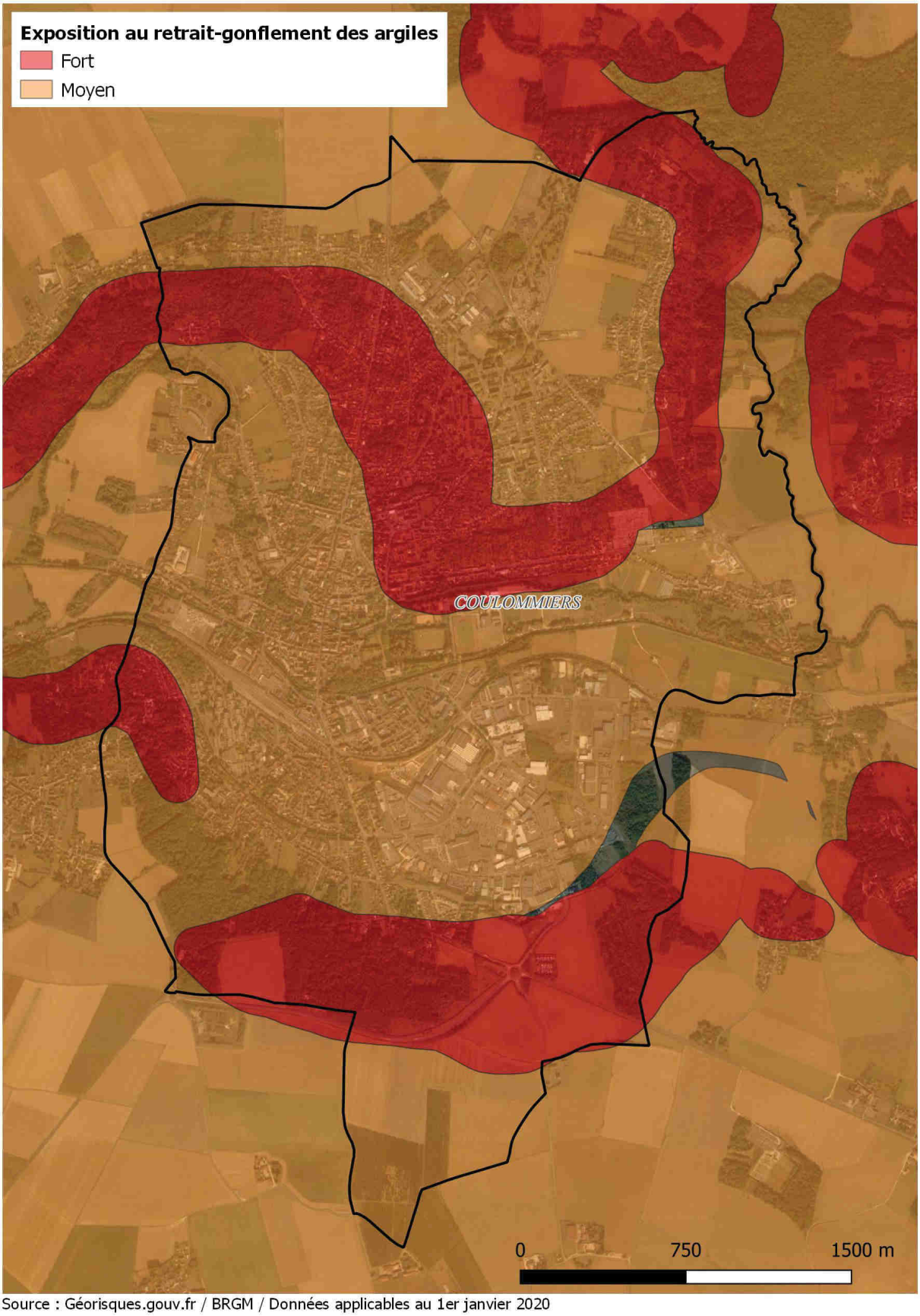
biens, qui est toutefois moins important qu'en zone bleu foncé. La construction d'habitations nouvelles y est admise en "dent creuse" ainsi que les opérations de renouvellement urbain comportant de l'habitat. La construction et l'extension des locaux à usage d'activités économiques y sont également admis sous certaines conditions.

- **La zone verte** correspond aux "centres urbains" qui sont des secteurs à enjeu fort pour l'agglomération dont il est nécessaire de permettre l'évolution tout en tenant compte du risque. Toute nouvelle construction y est a priori admise sous réserve toutefois de respecter certaines règles visant à diminuer la vulnérabilité des biens.

Dans le cadre du SAGE des 2 Morin, les zones d'expansion de crue sur la commune de Coulommiers ont été délimitées.

Zones d'expansion de crues du bassin versant de Deux Morin





Source : Géorisques.gouv.fr / BRGM / Données applicables au 1er janvier 2020

b) Les aléas retrait-gonflement des argiles

Il s'agit du risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Par leur structure particulière, certaines argiles gonflent lorsque leur teneur en eau augmente et se rétractent en période de sécheresse. Ces variations de volume, rarement uniformes, se traduisent par des tassements différentiels entre les secteurs qui sont soumis à l'évaporation et à la succion des racines d'arbres et à ceux qui en sont protégés. Les maisons individuelles légères et fondées superficiellement résistent mal à de tels mouvements de sol, ce qui se traduit par des désordres tels que la fissuration des façades et des soubassements mais aussi des dallages et des cloisons, la distorsion des huisseries, des décollements entre corps de bâtiment voire des ruptures de canalisations enterrées.

Mesures préventives
On sait parfaitement construire sur des sols argileux sujets au phénomène de retrait-gonflement et ceci moyennant le respect de règles relativement simples qui n'entraînent pas de surcoût majeur sur les constructions.
Il est donc fondamental de savoir identifier avant construction la présence éventuelle d'argile gonflante au droit de la parcelle, afin de prendre en compte ce paramètre lors de la mise en œuvre du projet. Les règles à respecter concernent la réalisation des fondations et, dans une moindre mesure, la structure même de la maison. Elles concernent aussi l'environnement immédiat du projet et en particulier la maîtrise de la teneur en eau dans le sol à proximité immédiate des fondations.

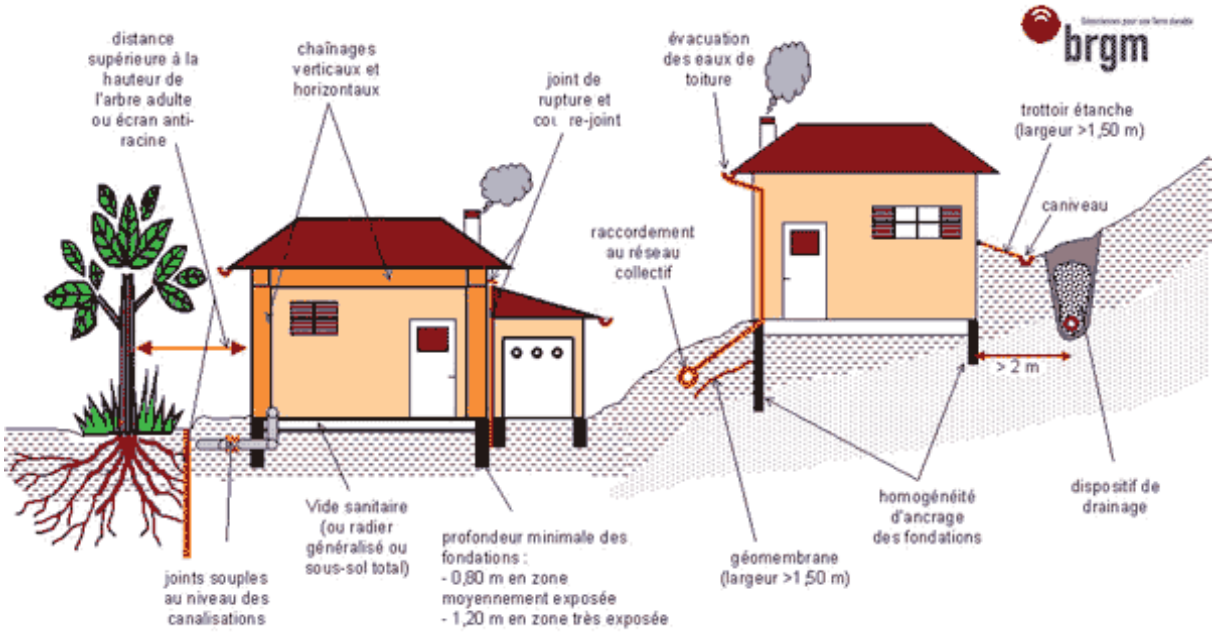
Ces règles préventives à respecter sont désormais bien connues des professionnels de la construction. Encore faut-il savoir identifier les zones susceptibles de renfermer à faible profondeur des argiles sujettes au phénomène de retrait-gonflement. Les cartes départementales d'aléa retrait-gonflement élaborée par le BRGM dans les régions les plus touchées par le phénomène peuvent contribuer à attirer l'attention des maîtres d'ouvrage sur la question. Cependant, pour déterminer avec certitude la nature du terrain situé au droit de la parcelle et adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géologiques locales, une étude géotechnique menée par un bureau d'études techniques spécialisé constitue la mesure *a priori* la plus sûre.

Comment identifier un sol sensible au retrait-gonflement

L'élaboration du cahier des charges détaillé de l'étude de sol préalable à une construction sur terrain argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement reste du ressort du géotechnicien qui l'adaptera pour tenir compte des spécificités du terrain de construction (géologie, topographie, hydrogéologie, végétation, etc.) et de la nature du projet envisagé. Les conclusions de cette étude serviront à prescrire les dispositions constructives adaptées aux caractéristiques du terrain et au projet de construction. Elles permettront notamment de définir le type et la profondeur requises pour les fondations, ainsi que la nature des aménagements extérieurs spécifiques à prévoir.

Comment construire sur sol sensible au retrait-gonflement :

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.



 Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

 Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.

 La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages haut et bas.

 Deux éléments de construction accolés et fondés de manière différente doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

 Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

 Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

 Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

 En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie.

L'intégralité de la commune est impactée par le risque de retrait-gonflement des argiles : la majeure partie du territoire est concernée par un aléa moyen, toutefois, des zones sont concernées par un aléa fort. Ces zones concernées par un aléa fort se situent :

- au Sud de l'urbanisation de Coulommiers impactant principalement des boisements et des espaces agricoles mais également la partie Ouest du quartier de Vaux.
- au Nord impactant des secteurs résidentiels et une partie du quartier des Templiers.

Des fissurations du bâti ont bien été constatées ces dernières années sur la commune notamment dans le Sud du quartier de Vaux.

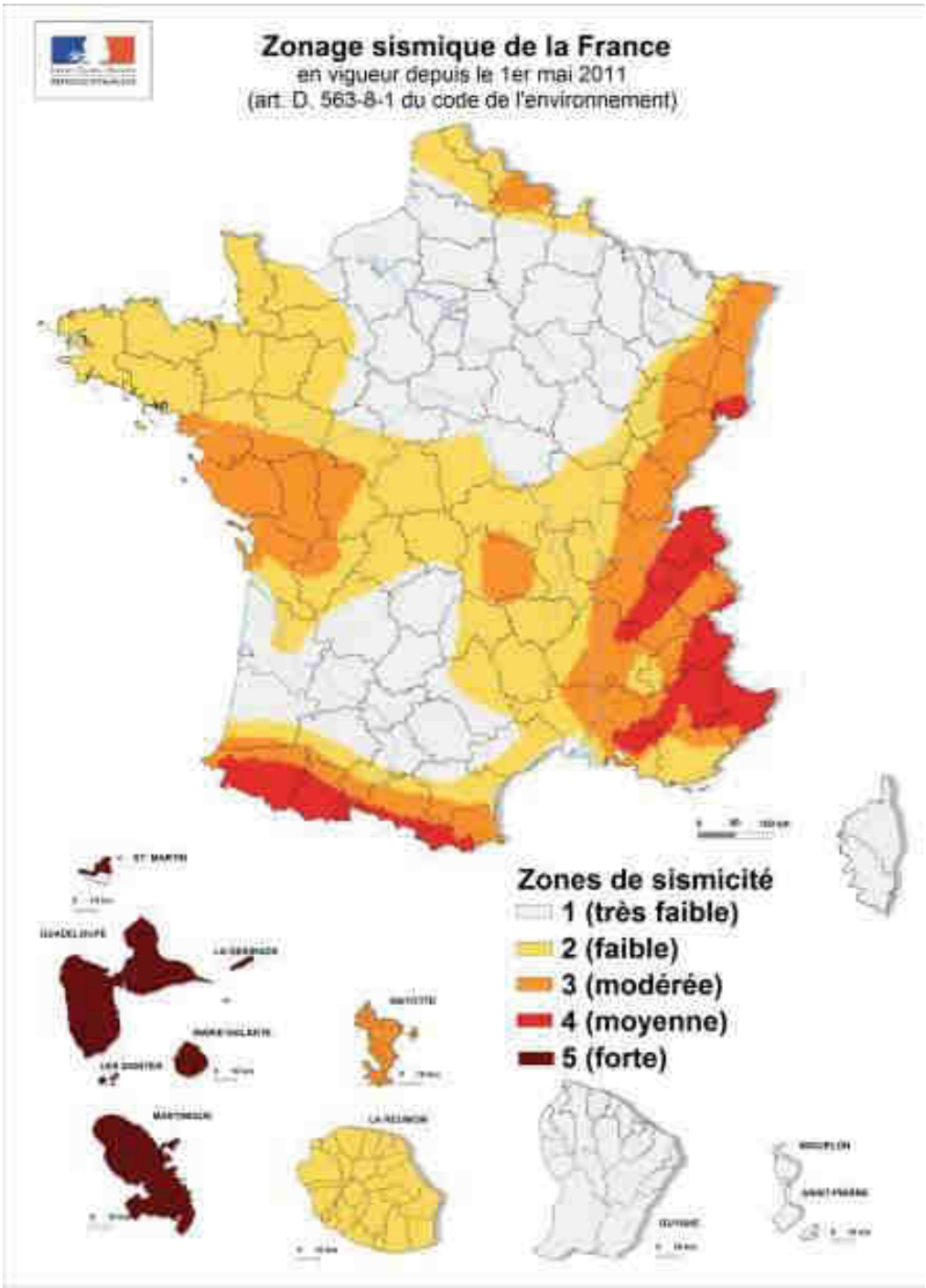
c) Les mouvements de terrain

Des mouvements de terrain ont été identifiés sur la commune de Coulommiers au niveau de la sucrerie et du parc des sports. Ces mouvements de terrain sont dus à des effondrements de berges liés à l'écoulement des cours d'eau.

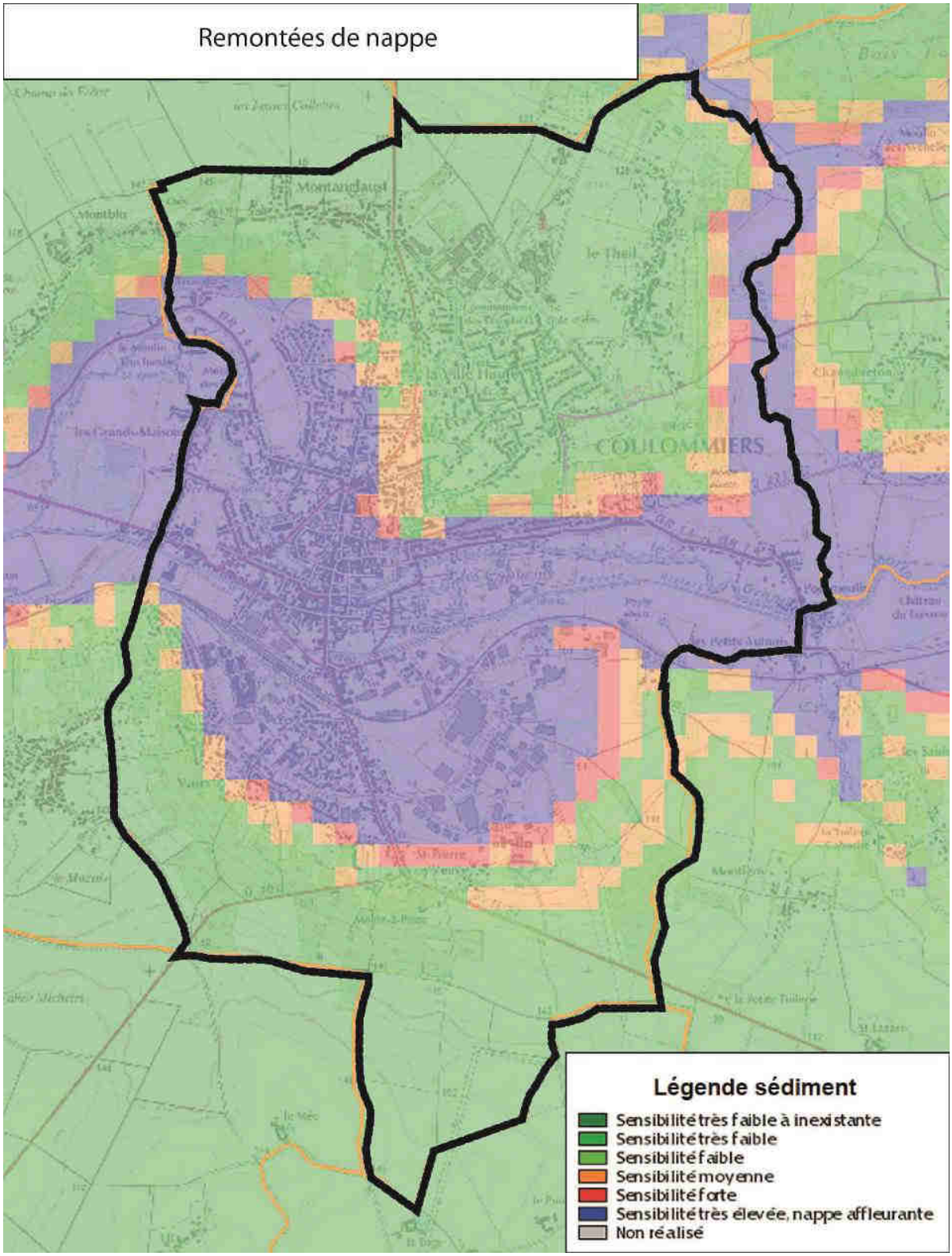
d) Les aléas sismiques

Le séisme constitue un risque naturel majeur potentiellement très meurtrier et pouvant causer des dégâts importants sur les équipements et les bâtiments. La révision du zonage sismique de la France est entrée en vigueur le 1er mai 2011 afin de se mettre en conformité avec le code européen de construction parasismique, l'Eurocode (EC8). Ce nouveau zonage est défini dans les décrets n°2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010, codifiés dans les articles R.563-1 à 8 et D563-8-1 du Code de l'Environnement. Il a été déterminé par un calcul probabiliste (calcul de la probabilité qu'un mouvement sismique donné se produise au moins une fois en un endroit et une période de temps donné, la période de retour préconisée par les EC8 étant de 475 ans). Il divise la France en cinq zones de sismicité, allant de très faible à fort.

La commune de Coulommiers, appartenant au département de Seine-et-Marne, se situe en zone de sismicité 1 (très faible).



e) Les remontées de nappe

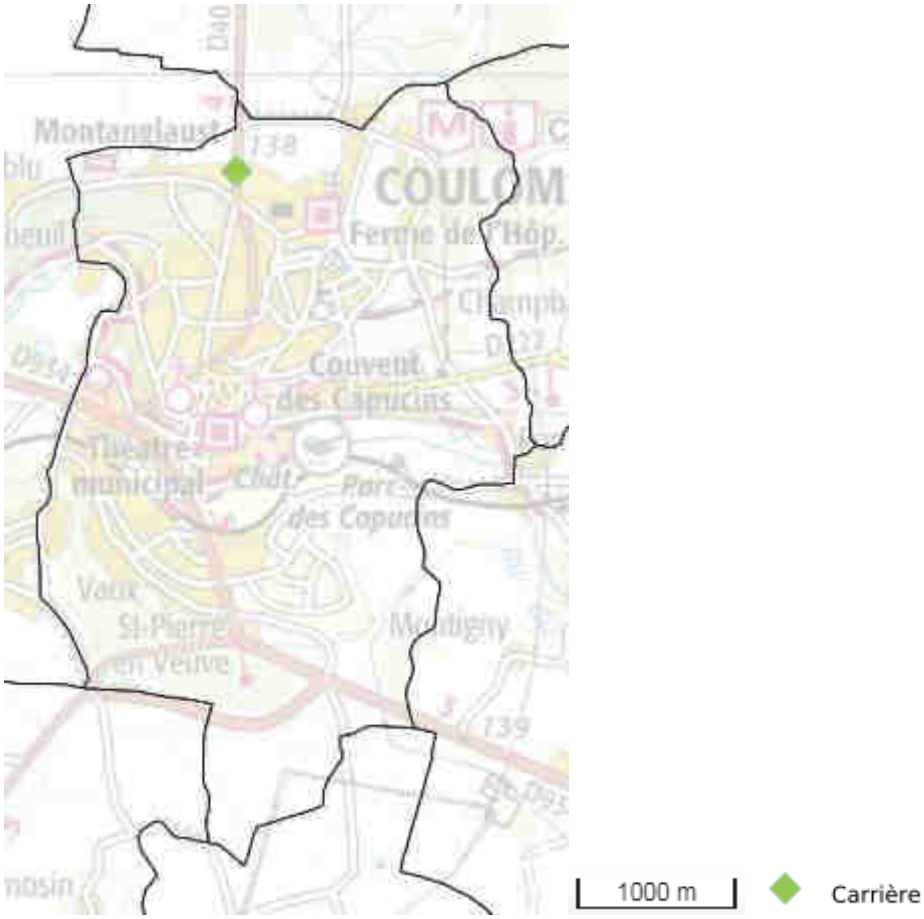


D'après la carte de remontées de nappe réalisée par le BRGM, la commune de Coulommiers est impactée par ce risque dû à la présence de nappes affleurantes. La presque totalité de l'entité urbaine de Coulommiers est impactée.

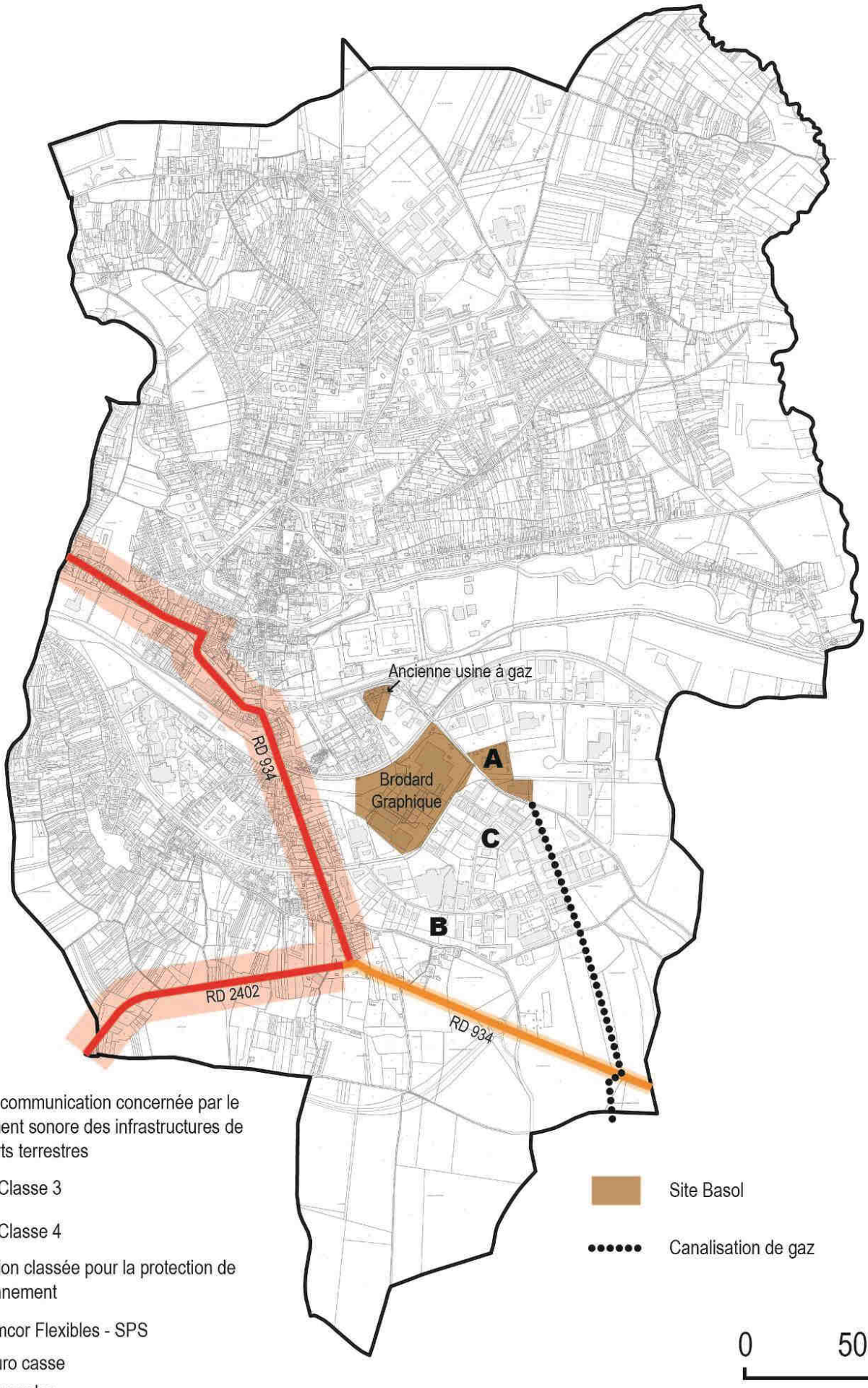
Concernant les espaces agricoles, le quartier des Templiers et les hameaux du Theil et de Montanglaust, ceux-ci sont relativement peu impactés (sensibilité faible).

f) Les risques liés aux cavités souterraines (source : georisques.gouv.fr)

Sur la commune, une carrière est recensée selon les données du Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire, au Nord du territoire.



NUISANCES ET RISQUES TECHNOLOGIQUES



B. Les risques technologiques

a) Transport de marchandises dangereuses (TMD)

D'après le Dossier Départemental sur les Risques Majeurs de Seine-et-Marne, la commune de Coulommiers est concernée par le risque de transport de marchandises dangereuses. En effet, une canalisation de distribution et de transport de gaz de diamètre 80 est présente au Sud du territoire communal. Son tracé est reporté sur la carte « Nuisances et risques technologiques ».

En outre, le transport de marchandises dangereuses et les convois exceptionnels se réalisent via la RD 934.

b) Les Installations classées pour la protection de l'Environnement

La commune de Coulommiers compte 3 installations soumises à autorisation au titre de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) :

Liste des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
(source : http://www.installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr au 10/10/2018)

Nom établissement	Commune	Régime	Régime Seveso
AMCOR FLEXIBLES SPS	COULOMMIERS	Autorisation	Non-Seveso
EURO CASSE	COULOMMIERS	Enregistrement	Non-Seveso
SAVERPLUS (ex. VERRE PLUS)	COULOMMIERS	Autorisation	Non-Seveso
BRODARD GRAPHIQUE	COULOMMIERS	Inconnu	Non-Seveso
COPINET Transport	COULOMMIERS	Inconnu	Non-Seveso
SODEF	COULOMMIERS	Inconnu	Non-Seveso

Aucun établissement n'est classé SEVESO.
Le site Brodard graphique est fermé et a été réhabilité pour accueillir des services municipaux de Coulommiers. D'après les données du ministère de la transition écologique et solidaire, les établissements « COPINET transport » et « SODEF » sont en cessation d'activité.

De plus, sur la commune de Coulommiers, un silo est exploité par la CA de la Brie. Il est soumis à déclaration conformément à la législation sur les installations classées.

c) Les sols pollués

La DRIEE recense 3 sites pollués sur la base de données BASOL ; cette base présente les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. Ces sites sont localisés sur la carte des nuisances et risques technologiques.

N°	Nom du site	Adresse	Situation technique du site
77.0135	Amcor Flexibles SPS	5 rue de Montigny	Site en cours de traitement, objectif de réhabilitation et choix techniques définis ou en cours de mise en œuvre
77.0024	Ancienne usine à gaz	Rue Marcel Clavier	Site libre de toutes restrictions, travaux réalisés, pas de surveillance nécessaire
77.0140	Brodard Graphique	Boulevard de la Marne	Site à connaissance sommaire, diagnostic éventuellement nécessaire

Source : base de données BASOL

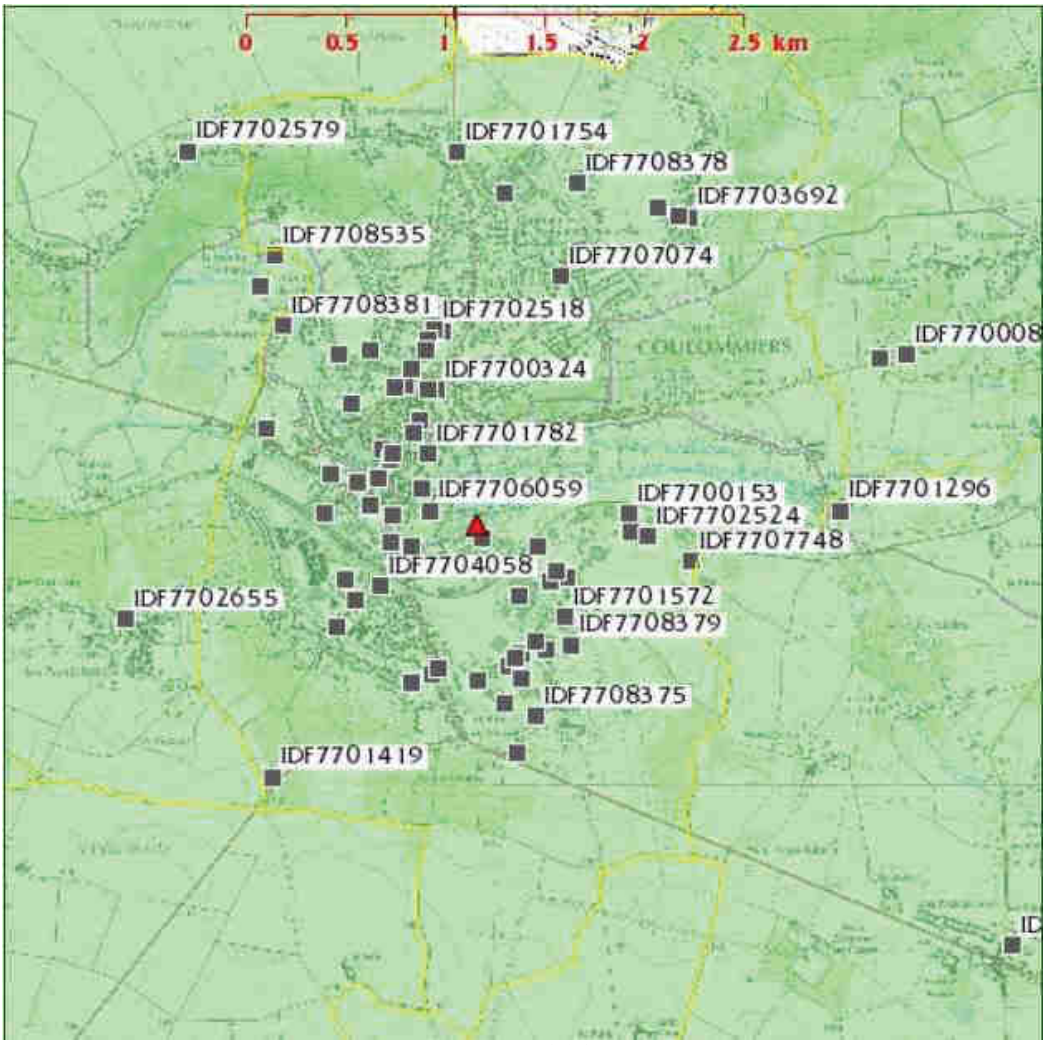
Actuellement, le site Brodard graphique est fermé et a été réhabilité pour accueillir des services municipaux de Coulommiers. Les études de sol nécessaires ont été réalisées préalablement à cette reconversion.

La base de données BASIAS, permettant de fournir un historique des sites industriels et d'activités de service, recense 97 sites sur la commune :

IDENTIFIANT	RAISON SOCIALE	NOM USUEL	ADRESSE	ETAT
IDF7700125	Gambetta (Garage)	Garage	Gambetta, 21-23 cours	Activité terminée
IDF7700153	Aubine (Transports)	?	Margats, rue des	En activité
IDF7700154	Riester (Ets Georges)	Garage	Marne, boulevard de la	En activité
IDF7700174	SODEF (Société d'outillage, découpage, emboutissage, fabrication)	?	Jariel, lieu-dit le	En activité
IDF7700217	COPINET (Transports)	Atelier d'entretien - Station-service	Zone industrielle	Activité terminée
IDF7700320	Regala (SA)	Atelier d'orfèvrerie	Ménager, 12 rue	En activité
IDF7700321	Fruits Vitrac (SA)	?	Davêne, 23 rue	Activité terminée
IDF7700322	Anneet (Ets)	Garage	Leclerc, 42 rue du Général	Activité terminée
IDF7700323	Armille (Sté)	Laboratoire de cosmétologie	Marne, boulevard de la	Activité terminée
IDF7700324	Gautier	Garage - Station-service	République, 11 avenue de la	Activité terminée
IDF7700325	PATIN (SCP)	Station-service	Margats, rue des	Activité terminée
IDF7700326	CANARD (Jean)	Marbrerie funéraire	Gastellier, 100 avenue	Activité terminée
IDF7700327	Coulommiers Auto (Garage)	Garage	Neuve des Prés, 23 rue	Activité terminée
IDF7700328	SODEP, Ex. STRATIME-CAPELLO	?	Maillot, 83 rue	En activité
IDF7700329	Routtand	?	Marne, boulevard de la	Activité terminée
IDF7700330	Brunaud (Transports)	Garage	Clavier, 15 rue Marcel	Activité terminée
IDF7700698	Cormier (Lycée Professionnel Georges)	Lycée d'Enseignement Professionnel Georges Cormier	Templiers, 6 rue des	En activité
IDF7700703	BOUCHE DISTRIBUTION	Centre Commercial Leclerc	Marne, boulevard de la	En activité
IDF7700745	Gauthier (Ets)	Station-service	République, avenue de la	Activité terminée
IDF7700747	Leroy (Ets)	Desserte de carburants	Paris, 40 rue de	Activité terminée
IDF7700755	Fénot (Ets)	Dépôt d'hydrocarbures	Paris, 37 rue de	Activité terminée
IDF7700757	Riester Frères (Carrières)	Garage - Atelier de réparation	Triangle, 5 rue du	Activité terminée
IDF7701303	RIESTER Georges	Garage	Patras, 1 rue	Activité terminée
IDF7701390	Martinand (Ets)	Transformation de matières plastiques	Margats, 5-7 rue des	Activité terminée
IDF7701391	SIPACK	Imprimerie	Marne, boulevard de la	Activité terminée
IDF7701400	BEGHIN-SAY	Sucrerie	BP 13 - 77120	Activité terminée
IDF7701410	MONTBERTRAND (Ets)	Station-service	Marne, boulevard de la	Activité terminée
IDF7701414	Serrurerie - Ferronnerie d'art	Serrurerie - Ferronnerie d'art	RN 308	Activité terminée
IDF7701419	Décharge	Décharge	Pré du Rû, Lieu-dit Le	Activité terminée
IDF7701506	COUASNON (Ets)	Desserte de carburants	Malakoff, 11 rue de	Activité terminée
IDF7701510	BARRE (Ets)	Desserte de carburants	Grande, rue	Ne sait pas
IDF7701572	DARCHE-GROS Autocars	Société de transports	zone industrielle	En activité
IDF7701573	ELF France	Garage - Station-service Golf	Verdun, place de	En activité

IDENTIFIANT	RAISON SOCIALE	NOM USUEL	ADRESSE	ETAT
IDF7701644	PICOT	Revendeur de matériaux de constructions	Leclerc, 118 rue du Général	En activité
IDF7701746	Brodard Graphique (Imprimerie)	Imprimerie	?	En activité
IDF7701754	FAEBER (Ets)	Ferrailleur	Johan de Brie, 122 avenue	Activité terminée
IDF7701766	Tannerie	Tannerie	Valentin, 13 rue	Activité terminée
IDF7701782	Pernot (Ets)	?	Palais de Justice, 13 rue du	Activité terminée
IDF7701874	THEUNISSEN (Ets)	Dépôt d'hydrocarbures	Marché aux chevaux, place du	Activité terminée
IDF7702006	BATAILLER	Dépôt de cartouches et de carburant	Ferté-sous-Jouarre, 15 rue de la	Activité terminée
IDF7702008	TOURNEUR Frères	?	Leclerc, 64 rue du Général	Activité terminée
IDF7702108	THIRIAT Patrick	Imprimerie artisanale de type offset	Melun, 52 rue du	Activité terminée
IDF7702183	Brie et Picardie (Garage)	Garage - Enseigne Ford	?	En activité
IDF7702515	CANARD (Entreprise)	Entreprise de travaux publics (Bâtiments)	Saint Pierre-en-Veuve, ferme de	En activité
IDF7702518	Ferté (Garage Guy)	Garage	Malakoff, 3 rue	Activité terminée
IDF7702524	TUBEXACT	Fabrication de tubes	Margats, 13 ter rue des	En activité
IDF7702525	TUBEXACT	Fabrication de tubes	Plateau du Theil, 19 rue du	Activité terminée
IDF7702527	COPINET (Transports)	?	Gastellier, 28 avenue	Activité terminée
IDF7702528	LANIESSE (Transports) (SA)	Transports routiers	Marne, Bvd de la	En activité
IDF7702529	VIET (Ets Gérard), Ex. Ets Maurice LOUIS	Réparation de moteurs électriques	Neuve des Prés, 12 rue	Activité terminée
IDF7703686	BRAU	Blanchisserie - Teinturerie	Marché, 18 rue du	Activité terminée
IDF7703692	LEMAIRE	Chaudronnerie	Theil, 12 rue	Activité terminée
IDF7703695	ROGER	?	Belle croix, lieu-dit la	Ne sait pas
IDF7703820	GOUVENOT (Pierre)	?	Barbier, rue	Activité terminée
IDF7703822	MONBERTRAND	Station-service	Rebais, 119 rue de	Activité terminée
IDF7703948	Brodart et Taupin	Imprimerie	Prairie ou plaine Saint-Pierre	Activité terminée
IDF7704039	Brodart et Taupin	Imprimerie	Leclerc, 35 rue du Général	Activité terminée
IDF7704048	Modern-Pressing	Blanchisserie - Teinturerie	Melun, 4 rue du	Activité terminée
IDF7704058	ARGENTAL	?	Lorigny, 10 bd du Docteur	Activité terminée
IDF7706042	Oudot André	Garage	Strasbourg, 46 avenue de	Activité terminée
IDF7706059	Brodart et Taupin	Imprimerie	Leblanc, 2 place Albert	Activité terminée
IDF7706228	CLAAS Seine et Marne, Ex. Coopérative de céréales du Nord Est de la Brie (SCCNEB)	Coopérative agricole	Strasbourg, 27 avenue de	Activité terminée
IDF7706251	LIMET (Jacques)	Mécanique agricole	Valentin, 14 rue	Activité terminée
IDF7706256	Coopérative de Céréales du Nord-Est de la Brie (SCCNEB)	Coopérative agricole	Strasbourg, 58 avenue de	Activité terminée
IDF7706427	ASPED	Mécanique générale	Margats, 1 rue des	En activité
IDF7706428	MECACEL	Construction électronique	LECLERC, 32 rue du général	Activité terminée
IDF7706429	Total Fina Elf France, Ex. Total Compagnie Française de Raffinage	Station-service du Relais de Capucins	Strasbourg, avenue de	En activité
IDF7706855	BRIARD (Béton)	Entreprise de béton	marne, Boulevard de la	En activité
IDF7706856	BEAUDOIN (Henri et Cie)	Imprimerie - Papeterie	Marché, 13 rue du	Activité terminée

IDENTIFIANT	RAISON SOCIALE	NOM USUEL	ADRESSE	ETAT
IDF7706857	Afrique - Antilles (Garage)	Cabine de peinture	Loriny, 47 boulevard docteur	Activité terminée
IDF7706858	POLLET et Entretien Réparations Avions (Sté)	Aérodrome de Coulommiers-Voisins	?	Ne sait pas
IDF7707074	Compagnie Française de Raffinage	Station-service	?	Activité terminée
IDF7707111	BRANSON (A.L.)	Fabrication de matériel et meubles métalliques	Montigny, chemin de	Activité terminée
IDF7707316	Garage de Montapeine (Société Nouvelle)	Garage OPEL	Strasbourg, 51 avenue de	En activité
IDF7707326	METZ et Cie	Concessionnaire - Station-service	Hugo, 8-10 avenue Victor	Activité terminée
IDF7707328	Compta Technic (Société)	?	Montigny, rue de	Activité terminée
IDF7707405	Soulié (Ets), Ex. Blanchisserie J. RENOUX (Etablissement)	Carrosserie du Grand Morin, Ex. Blanchisserie	Leclerc, 25 rue du Général	En activité
IDF7707550	MONNERAT (Ets)	Atelier de vente et réparation de matériel agricole	Gastellier, 11-15 avenue	Activité terminée
IDF7707731	VIDAL R. Etablissement	Négociant en combustibles	Lorimy, 20 boulevard du Docteur	Activité terminée
IDF7707734	Pays Briard (SARL)	Imprimerie	Prouharam, 18 rue Abel	En activité
IDF7707736	Geriplast	Moulage de matières plastiques	Lorimy, boulevard du Docteur	Activité terminée
IDF7707737	CLOUET (Etablissement)	Carrosserie	LECLERC, 23 rue Général	Activité terminée
IDF7707740	Modern-Pressing	Blanchisserie - Teinturerie	Plateau, rue du	Activité terminée
IDF7707748	Smictom (Syndicat Mixte Intercommunal Collecte Traitement des Ordures Ménagères)	Traitement des ordures ménagères	Longs Sillons, lieu-dit les	En activité
IDF7708127	Gaz de France	Usine à gaz	Clavier, rue Marcel	Activité terminée
IDF7708375	EURO CASSE (SARL)	Casse automobile	Orgeval, 24 rue de l'	En activité
IDF7708377	FERRY (Lycée général et technologique JULES)	Lycée	Dunant, 4 rue Henry	En activité
IDF7708378	Hôpital de Coulommiers	Hôpital	Arbeltier, 7 rue du docteur Rene	En activité
IDF7708379	VERRE PLUS	Traitement de surfaces	Aubetin, 9 rue de l'	En activité
IDF7708381	Abattage de Transport et de services (Société d') (ATS)	Abattoirs St Blandin	Grands maisons, rue des	En activité
IDF7708679	Coopérateurs de Champagne (Les) (LCC)	Coopérative agricole	?	Ne sait pas
IDF7710425	Monnerat (Ets)	Atelier de vente et réparation de matériel agricole	?	En activité
IDF7710426	Geoffroy (Pressing-Laverie D.)	Pressing - Laverie	?	En activité
IDF7710427	Amcor Flexibles (Société)	Fabrication d'emballages en matières plastiques	?	En activité
IDF7710428	Washmatic	Blanchisserie	?	En activité
IDF7710429	Verre et Décoration (SA), Ex. Klass France	Ex. Réparation d'engins agricoles	?	En activité
IDF7710430	Victoire Automobile (SCI)	Garage Citroën	?	En activité



Source : BASIAS

C. Les nuisances

Bruit aux abords des infrastructures de transports terrestres

Le Code de l'Environnement, notamment son article L. 571-10, prévoit un recensement et un classement des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic.

Les infrastructures de transports terrestres sont classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles génèrent, de la catégorie 1, la plus bruyante, à la catégorie 5, la moins bruyante.

Des bandes sonores affectées par le bruit sont délimitées de part et d'autre de ces infrastructures classées. La largeur maximale de ces bandes dépend de la catégorie :

- catégorie 1 : 300 m
- catégorie 2 : 250 m
- catégorie 3 : 100 m
- catégorie 4 : 30 m
- catégorie 5 : 10 m

A l'intérieur de ces bandes sonores, toute nouvelle construction (habitation, enseignement, hôpitaux, hôtels) doit présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

Sur Coulommiers, des voies de communication sont concernées par les arrêtés préfectoraux n°99 DAI 1 CV 048 du 12 mars 1999 concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres :

Commune de COULOMMIERS	Délimitation du tronçon						
Nom de l'infrastructure	PR Début	Abscisse Début	PR Fin	Abscisse Fin	Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit (m)	Type de tissu (rue en "U" si renseigné sinon tissu ouvert)
Départementale 402	42	+ 890	44	+ 50	3	100	
Départementale 402	44	+ 50	44	+ 100	4	30	
Nationale 34	41	+ 660	43	+ 800	3	100	
Nationale 34	43	+ 800	45	+ 90	4	30	

Source : DDT Seine-et-Marne

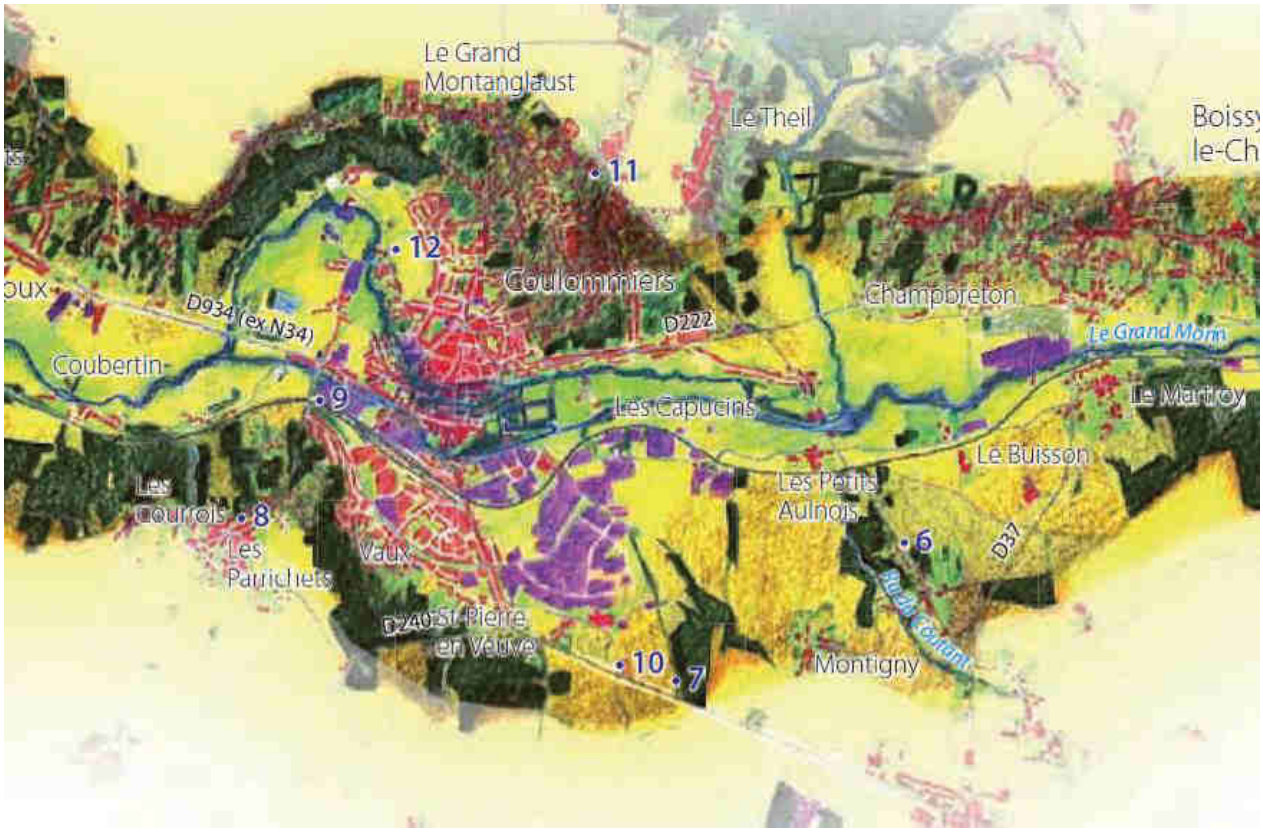
A noter que suite à des changements de nomination des voies, les voies concernées par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres sont aujourd'hui les RD 934 et RD 2402 aujourd'hui reclassée dans le domaine communal pour cette dernière.

Actuellement, la RD 2402 connait un trafic relativement faible puisque l'ensemble du trafic de transit a été reporté sur la RD 402. Les nuisances relatives à la circulation sur la RD 2402 ont donc été reportées sur la RD 402.

III. Analyse détaillée du paysage, du cadre de vie et du fonctionnement urbain

1. Le paysage

A. Le grand paysage *(Source : Atlas des paysages de Seine-et-Marne)*



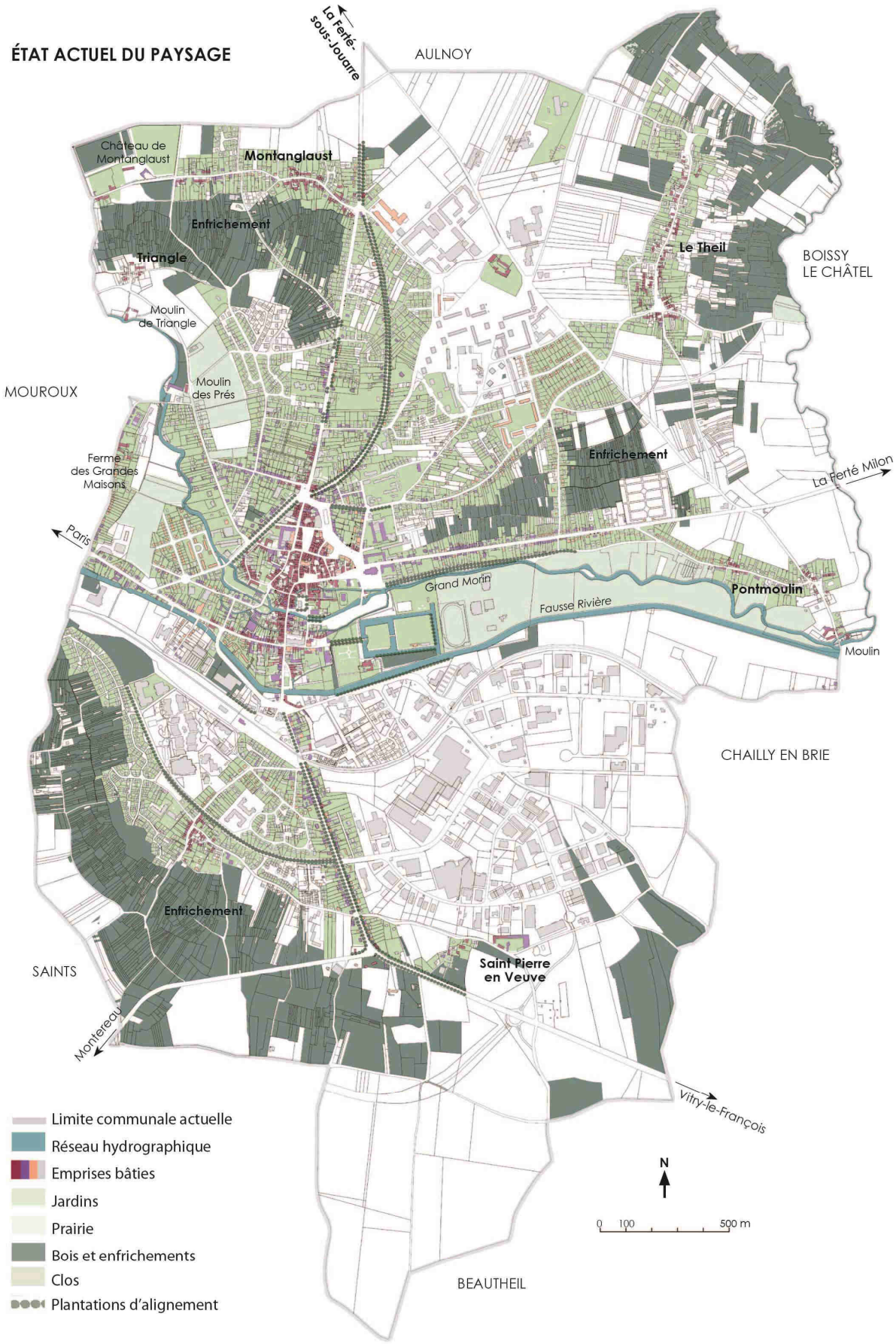
Source : Atlas des paysages de Seine-et-Marne

La commune de Coulommiers est située dans la vallée du Grand Morin, qui dans le département marque la frontière entre le plateau de la Brie des étangs, au Nord, et celui de la Brie de Provins, au Sud. La vallée est fortement marquée par ses versants aux reliefs affirmés et des boisements sur les crêtes.

Le développement de l'industrie et des voies de communication à partir du 19e siècle en ont fait une vallée peuplée et industrieuse. Aujourd'hui, la croissance urbaine y est importante, notamment le long de la RD 934, qui représente la nouvelle polarité du territoire. Depuis son entrée en Seine-et-Marne à l'Est, jusqu'en amont de Coulommiers, la vallée bucolique conserve un caractère foncièrement campagnard, alternant des séquences où la rivière et ses coteaux contrastent plus ou moins avec les plateaux environnants. Les respirations qu'offrent les espaces cultivés font l'identité de cette partie de la vallée.

D'Est en Ouest, de l'amont de Coulommiers à Crécy-la-Chapelle, débute la succession de paysages de la vallée habitée de Coulommiers. Malgré leur grande diversité, ils ont en commun d'être soumis à une forte pression urbaine autour des centres de Coulommiers et de Crécy-la-Chapelle. De plus, sur les coteaux ensoleillés de la rive droite, et plus particulièrement sur les secteurs les moins pentus, l'urbanisation diffuse et la « cabanisation » tendent à faire s'estomper un sentiment de campagne qui, par conséquent, ne subsiste que dans quelques sites préservés.

Une convention de surveillance et d'intervention a été mise en place par la SAFER avec la commune de Coulommiers concernant la problématique de la cabanisation.



97

AVAP DE COULOMMIERS / PHASE 1 - DIAGNOSTIC DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL / JUIN 2015
Luc Savonnet, Pauline Marchant, Aristide Bravacio - Architectes du Patrimoine / Agence AEI - Paysagistes / Martin Couetoux du Tertre - Historien du Patrimoine

B. La sensibilité paysagère sur le territoire de Coulommiers

Coulommiers et ses abords n'ont cessé de se développer ces dernières décennies. Alors que la rive droite de la rivière, ensoleillée, a toujours été habitée, elle avait cependant conservé une atmosphère de « vert urbain » faite de vergers et de jardins qui, dès le printemps, maintenait une dominante végétale au coteau. La densification qui s'opère progressivement tend à faire disparaître cette ambiance particulière de vallée habitée[7].

Ainsi, le paysage est formé de l'interaction de plusieurs composantes :

- les éléments naturels que sont la topographie, l'hydrographie et pour une part la végétation,
- l'influence humaine que sont l'occupation du sol (forestier, agricole, industriel), l'habitat et les voies de circulation qui sont par ailleurs des axes privilégiés de perception du paysage.

Il constitue le cadre de vie habituel des habitants et c'est à travers lui que se constitue l'image de la commune pour le visiteur occasionnel ou l'automobiliste en transit.

Dans les paragraphes ci-après sont présentées les composantes du paysage de Coulommiers. On ne peut pas toutefois isoler le paysage d'une commune de celui des communes environnantes.

Quatre entités paysagères distinctes sont présentes sur le territoire communal :

- l'entité agricole,
- l'entité boisée,
- Les surfaces en eau avec notamment le Grand Morin et la Fausse Rivière,
- l'entité urbaine résidentielle et industrielle.

L'entité agricole



Espace agricole

D'après le MOS de 2012 réalisé par l'IAU, l'espace agricole s'étend sur environ 317 ha occupant ainsi environ 29 % du territoire communal.

Les espaces agricoles se trouvent principalement à l'Est et au Sud de Coulommiers. Après l'explosion démographique de la seconde moitié du 20e siècle, les terres agricoles ont fortement diminué. Les espaces agricoles sont donc peu étendus et bordés de boisements venant rompre et rythmer ces espaces.

Du fait du vallonnement et de la végétation, les vues lointaines depuis les espaces agricoles sont peu présentes.

Les espaces boisés

La commune de Coulommiers présente de nombreux boisements localisés principalement sur les deux coteaux Nord et Sud. D'après le MOS de 2012, l'espace boisé s'étend sur près de 146 ha représentant environ 13 % du territoire communal.

[7] Source : Diagnostic SPR (ex : AVAP)

Ces boisements sont relativement récents puisqu'ils sont apparus au 20e siècle suite au déclin des cultures (vergers et jardins potagers) entrainant ainsi un enfrichement massif des coteaux[8].

On retrouve également au sein du bourg et des espaces agricoles, de nombreux petits boisements et alignements d'arbres.

Les surfaces en eau *(source : diagnostic AVAP)*



UNE VÉGÉTATION PARFOIS TROP IMPORTANTE TEND À OCCULTER LE GRAND MORIN ET LES BRASSETS

Source : Diagnostic AVAP

La commune de Coulommiers est traversée d'Est en Ouest par le Grand Morin et la Fausse Rivière qui présentent une forte sensibilité paysagère et constituent un des éléments structurants du paysage de Coulommiers. Les cours d'eau, fortement imbriqués dans l'entité urbaine, constituent des éléments majeurs de la ville, ayant un fort impact sur sa morphologie et témoignant aussi de son activité économique passée.

Les différents canaux constituent une image particulière de la ville. Toutefois, la volonté de fleurissement des abords de voirie masque par endroit les cours d'eau[9].

Le Grand Morin constitue un des éléments structurants du paysage de Coulommiers. Moyen de transport et d'échange, il est également source d'énergie pour l'alimentation des moulins. S'il constitue une source de vie et de richesse pour le développement de la ville de Coulommiers il est également imprévisible et soumis à de fortes expansions sur son lit majeur.

La Fausse Rivière constitue le deuxième bras d'eau d'importance structurant la vallée du Grand Morin. Ce cours d'eau artificiel qui coule au Sud du Grand Morin, constitue une dérivation du Grand Morin qui prend naissance au Sud de Pontmoulin. Creusé en 1620, ce canal de 4km de long avait pour vocation première d'alimenter en eau les fossés entourant l'ancien château et son parc et assurer son drainage il permet également de tamponner en partie les crues du Grand Morin.
Ce canal délimite avec le Grand Morin de vastes prés à l'Est de la ville ainsi que l'extension du faubourg de Provins au Sud du centre bourg.

Les Brassets : au Sud du centre bourg, le Grand Morin se subdivise en de nombreux bras secondaires appelés les "Brassets", creusés dans le but de développer le commerce et l'industrie.
Ces brassets sont alors enjambés par des ponts ainsi que de nombreuses passerelles privées étendues de part et d'autre des bras d'eau. Les brassets les plus célèbres témoignent par leurs noms de leur histoire respective ; Brasset des Tanneurs, Brasset des Religieuses... Ce dédale de canaux, toujours présent aujourd'hui confère une identité particulière à la ville de Coulommiers qui lui a valu le sympathique surnom de «Petite Venise de la Brie».

[8] Source : Diagnostic AVAP
[9] Source : Diagnostic AVAP

L'entité urbaine

Dans sa configuration actuelle, Coulommiers se caractérise par une entité urbaine composée de deux parties distinctes :

- le bourg ancien et ses extensions résidentielles intégrant de nombreux parcs publics et privés et notamment le parc des Capucins,
- une zone d'activités située au Sud-Est du bourg.

L'entité urbaine est divisée en deux parties distinctes par la ligne ferroviaire, du Grand Morin, de la Fausse Rivière et des différents brassets. Cette configuration isole ainsi la zone d'activités et le quartier de Vaux du reste du bourg.

L'empreinte humaine se marque d'abord par **les activités** :

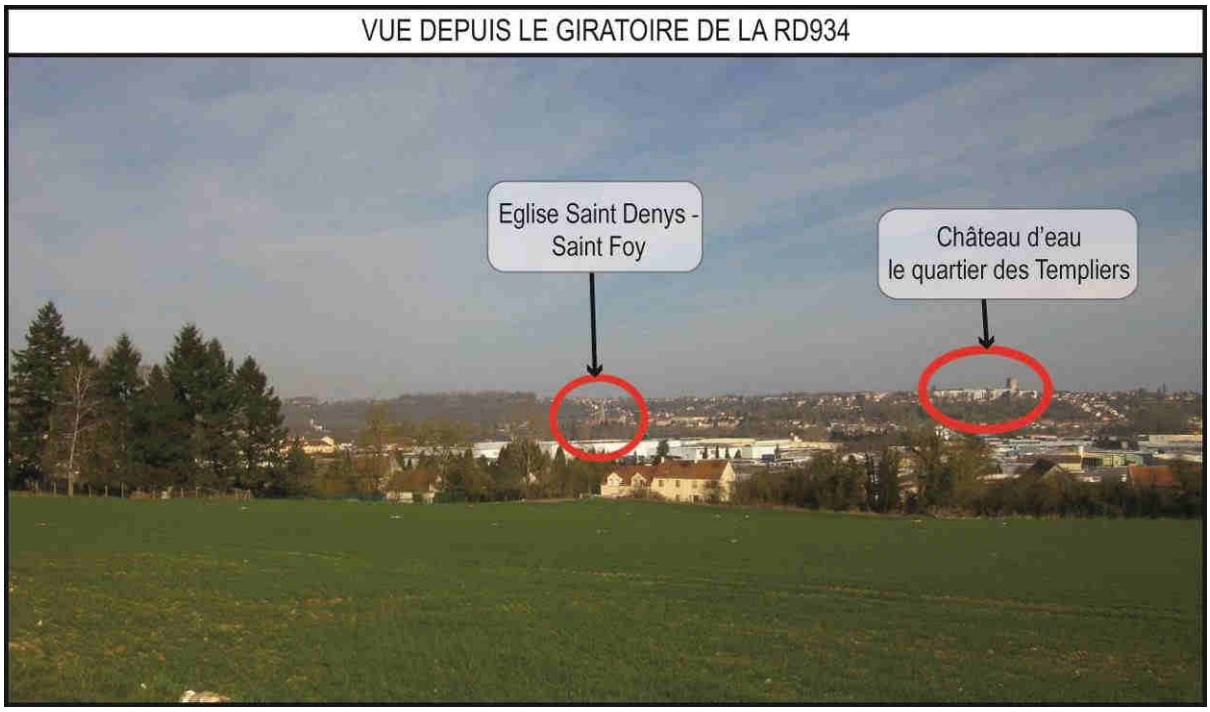
- L'activité agricole qui occupe, en superficie, une place relativement importante (environ 29 % du territoire communal).
- Les activités industrielle et commerciale qui se développent au Sud la ligne ferroviaire.

Le rôle paysager des espaces d'habitat intervient à deux niveaux :

- Niveau global, en tant que perception de la présence humaine sur le territoire,
- Niveau plus rapproché, en tant que cadre de vie des habitants. Le parc des Capucins constitue d'ailleurs au sein du bourg un élément de grande valeur et de grande sensibilité paysagère.

C. Les ouvertures visuelles et les repères visuels

Tout élément vertical constitue un repère visuel important et constitue un élément déterminant dans la perception du paysage.



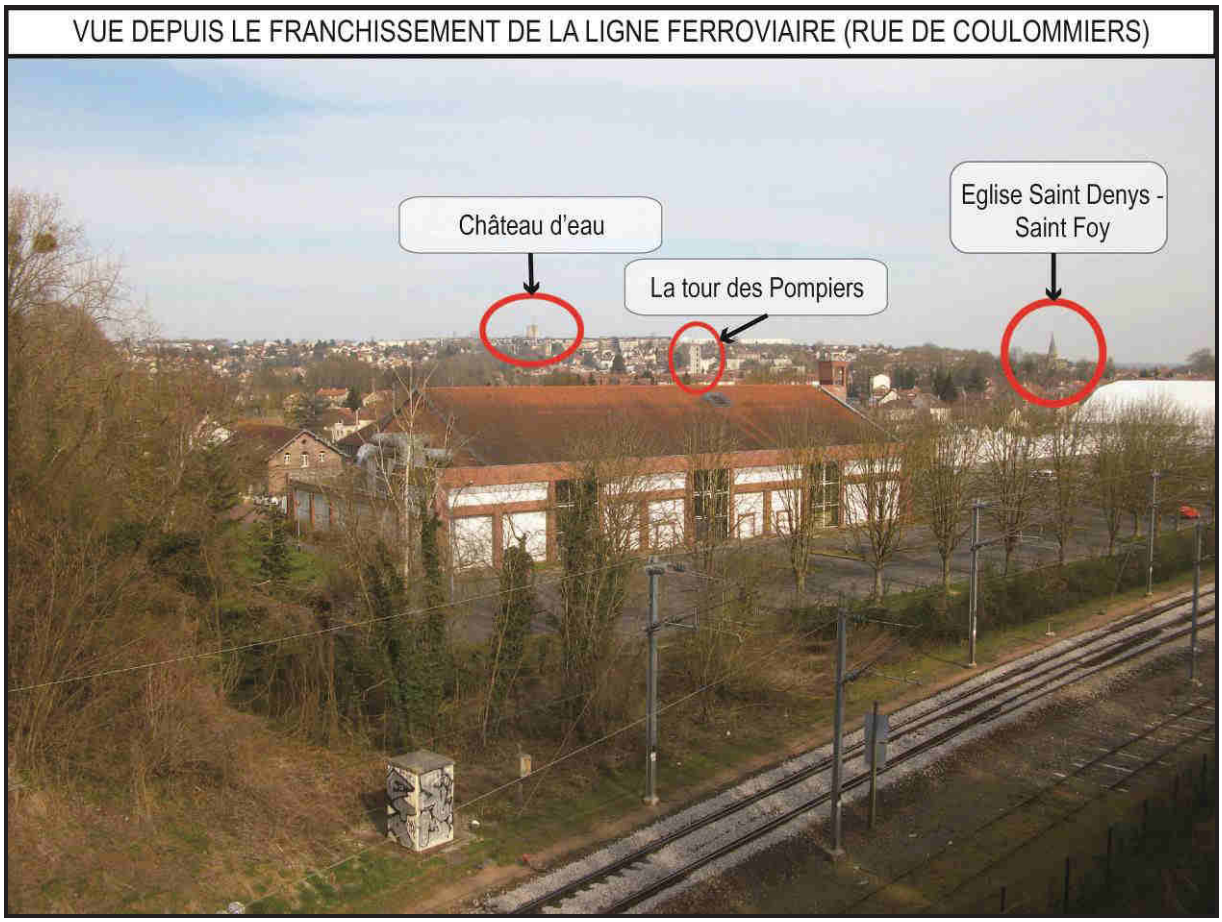
Source : IngESPACES

Depuis le giratoire de la RD 934 localisé au Sud du territoire sur un point haut, l'espace agricole et le positionnement en fond de Vallée de l'urbanisation de Coulommiers offrent un large dégagement visuel et une vue sur le bourg. Celle-ci laisse apparaitre trois principaux points de repère que sont : l'Eglise Saint Denys-Saint Foy, le château d'eau et le quartier des Templiers.



Vue depuis la rue de Montanglaust sur l'avenue Gastellier

L'avenue Gastellier, voie rectiligne, offre une vue sur le bourg et les boisements implantés sur le coteau Sud de Coulommiers.



Source : IngESPACES

La vue depuis le franchissement de la ligne ferroviaire, situé rue de Coulommiers, offre un large dégagement visuel sur le bourg avec en premier plan la ligne ferroviaire et les bâtiments de l'ancienne sucrerie.

Une vue remarquable est également présente depuis la RD 402 donnant sur la ville de Coulommiers.

Depuis ce point haut, on distingue nettement l'Eglise Saint Denys-Saint Foy, le château d'eau ainsi que la tour des pompiers.

D. Les entrées de ville et les lisières urbaines

Les entrées de ville

La commune de Coulommiers possède 4 entrées de ville principales situées sur le réseau de voies principales de transit et d'échange.



Entrée Sud depuis la RD 934
L'entrée de ville Sud depuis la RD 934 est de très bonne qualité paysagère. Au niveau du giratoire situé sur un point haut, les usagers ont une vue sur l'ensemble de la commune.

Plus localement, le long de l'avenue de Strasbourg, des alignements d'arbres permettent l'insertion des constructions dans leur environnement.

Au niveau de l'entrée de ville sont néanmoins implantés quelques panneaux publicitaires.



Entrée Ouest depuis la RD 934
L'entrée de ville Ouest au droit de la RD 934 est de bonne qualité paysagère. D'un côté de la voie, les terres agricoles et quelques petits boisements permettent d'intégrer les constructions présentes en lisière de l'urbanisation, de l'autre côté, un merlon paysager est présent.



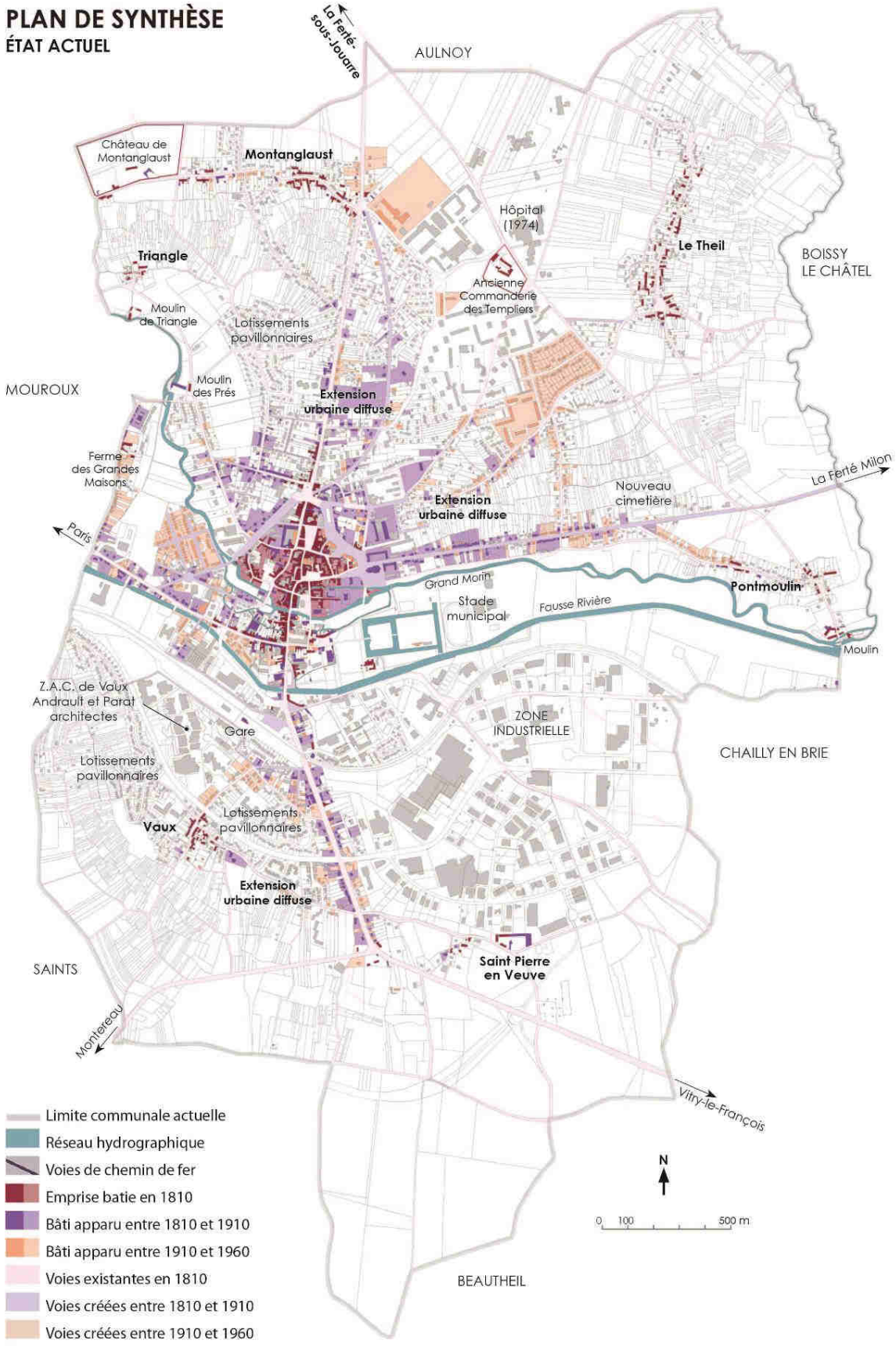
Entrée Nord depuis de la RD402
Cette entrée de ville est de très bonne qualité paysagère grâce à la présence de végétation permettant une bonne transition entre l'espace agricole et le hameau de Montanglaust.



Entrée Est depuis la RD 222
L'entrée de ville Est au droit de la RD 222 est globalement de bonne qualité. Seul un manque de paysagement se fait sentir à l'Ouest laissant apparaître des constructions d'habitation relativement récentes.

Les lisières d'urbanisation

De manière générale, les lisières urbaines de Coulommiers sont bien traitées grâce à la présence de végétation (boisements, haies, alignements d'arbres ou bien bosquets). Le vallonnement du territoire permet également une bonne insertion des constructions dans le paysage.



AVAP DE COULOMMIERS / PHASE 1 - DIAGNOSTIC DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL / JUIN 2015
Luc Savonnet, Pauline Marchant, Aristide Bravaclo - Architectes du Patrimoine / Agence AEI - Paysagistes / Martin Couetoux du Tertre - Historien du Patrimoine

2. Le cadre de vie

A. Histoire et évolution urbaine

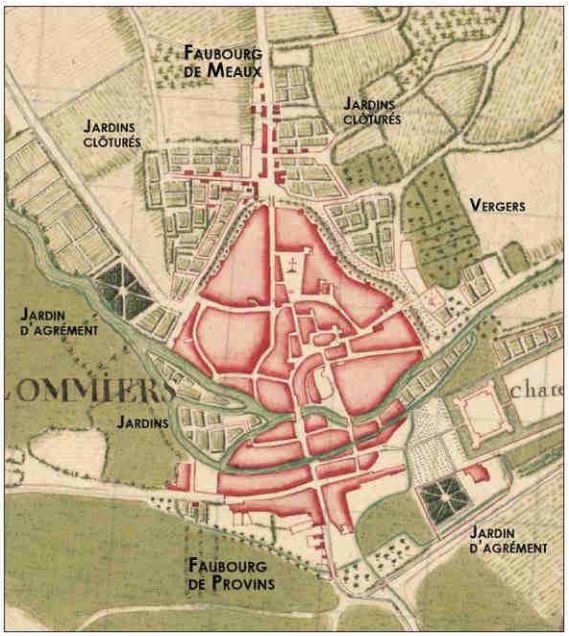
Les données de ce chapitre sont partiellement issues du « Diagnostic du patrimoine architectural, urbain, paysager et environnemental » présenté en annexe du présent document.

Antiquité

Durant l'antiquité, il existait très probablement un foyer d'habitation gallo-romain à l'emplacement de l'actuel centre de Coulommiers puisque certaines fouilles ont montré la présence de vestige de cette époque.

De cette période, sont encore visibles les tracés des deux voies romaines qui traversaient la commune. Elles sont aujourd'hui reprises par des routes, des rues, des chemins ou bien encore des limites parcellaires.

Moyen-âge et ancien régime



Extraits de la carte de l'atlas de Trudaine (1743-1763)
Source : Diagnostic AVAP

A l'époque médiévale, Coulommiers dépend de l'évêché de Meaux.

Une grande partie du réseau viaire à l'échelle du centre ancien ou à l'échelle de la commune a été préservé de cette époque. Elle constitue la base de la trame viaire actuelle. Les rues sont pour la plupart sinueuses, relativement étroites ; des places aux fonctions déterminées ponctuent cet espace urbain (place du marché, ancienne cour du château, place de l'église).

De cette époque ont été préservé :

- Le couvent des Capucins (17e siècle),
- Le parc du nouveau château,
- La commanderie templière (13e siècle),
- La chapelle Saint-Margueritte (13e siècle).

19e siècle et début du 20e siècle

Dans la seconde moitié du 19e siècle, une voie de chemin de fer est créée, reliant Paris à la Ferté Gaucher. Cette voie, ouverte à la circulation en 1863, favorise le développement d'activités industrielles sur Coulommiers.

Dans le centre ancien, les principaux aménagements sont les deux boulevards Victor Hugo et Gambetta installés sur les anciens fossés de l'enceinte fortifiée.



LA GARE DE COULOMMIERS
(CARTE POSTALE DE 1908)

Diagnostic AVAP

Durant cette période, différentes extensions urbaines sont observables le long des voies principales (routes départementales).

Les édifices du 19e siècle liés à l'agriculture ou à l'industrie ont été préservés (la Sucrerie, les Abattoirs, les anciens bâtiments de l'imprimerie Brodard et de l'ancienne usine pharmaceutique et une ancienne manufacture rue Ménager).

Au début du 20e siècle, trois nouveaux édifices viennent compléter les équipements collectifs :
- Le théâtre (1905),
- La nouvelle église paroissiale Sainte Foy (1910),
- La halle aux fromages.



Le théâtre



Eglise paroissiale Saint Foy



La halle aux fromages

Evolution de la ville jusqu'en 1960



LE PARC DES CAPUCINS AUJOURD'HUI

Source : Diagnostic AVAP

Face à la pression foncière, les terres agricoles sont progressivement grignotées par l'étalement urbain. Celui-ci se fait principalement sous la forme d'expansion longitudinale le long des axes viaires et de lotissements d'initiative publique ou privée avec notamment la création des HBM (Habitat Bon Marché) en 1932 et du lotissement du Champ Frémont en 1955.

Durant cette période, l'étalement urbain induit l'apparition de nombreux jardins individuels en arrière de propriété.

Le vaste parc de l'ancien château est légué à la ville de Coulommiers en 1915. Le parc des Capucins est ouvert dès 1917, mais il faudra attendre 1945 pour qu'il prenne sa structure actuelle avec la création du jardin anglais et du jardin à la française. L'emprise des jardins français sont par la suite progressivement convertie en équipements sportifs

Evolution de la ville jusqu'à aujourd'hui

Depuis la deuxième moitié du 20e siècle, l'habitat se développe massivement sous la forme de lotissement. Leur apparition est particulièrement important au Nord, de part et d'autre de la RD 402 et de l'avenue Gastellier, et au Sud-Ouest où le tissu urbain s'étend désormais de manière continue jusqu'à l'ancien hameau de Vaux.

Durant cette période, de vastes opérations d'habitat sont réalisées avec notamment :
- ❖ Le lotissement du Pré de l'Erable (1965-1974),
- ❖ Le lotissement Montanglaust (1970-1972),
- ❖ Le lotissement Les Loups,
- ❖ Le lotissement collectif Saint-Anne (1964) situé dans le quartier des Templiers actuel,
- ❖ La ZAC de Vaux (agence d'architecture ANPAR ; entre 1971 et 1977).

Durant cette période, la création puis l'extension de la zone industrielle de la Prairie modifie considérablement le territoire de Coulommiers.

Morphologie urbaine et parcellaire

Le centre ancien (emprise bâtie présente en 1810)

Le centre ancien est situé au Nord du Grand Morin. Du bâti ancien est également présent dans les différents hameaux que sont l'ancien hameau de Vaux, les hameaux de Montanglaust, du Triangle, du Theil et du Pontmoulin.

Dans la ville et les faubourgs, on distingue des parcelles étroites avec un bâti implanté à l'alignement sur rue et en mitoyenneté. Ce parcellaire relativement hétérogène et étroit provient principalement de la période médiévale. Celles-ci peuvent être traversantes entre la rue principale et, selon les cas, une cour ou la rive d'un des bras du Grand Morin[10].



Exemple de parcellaire du Centre Ancien
La Place du Marché - IngESPACES



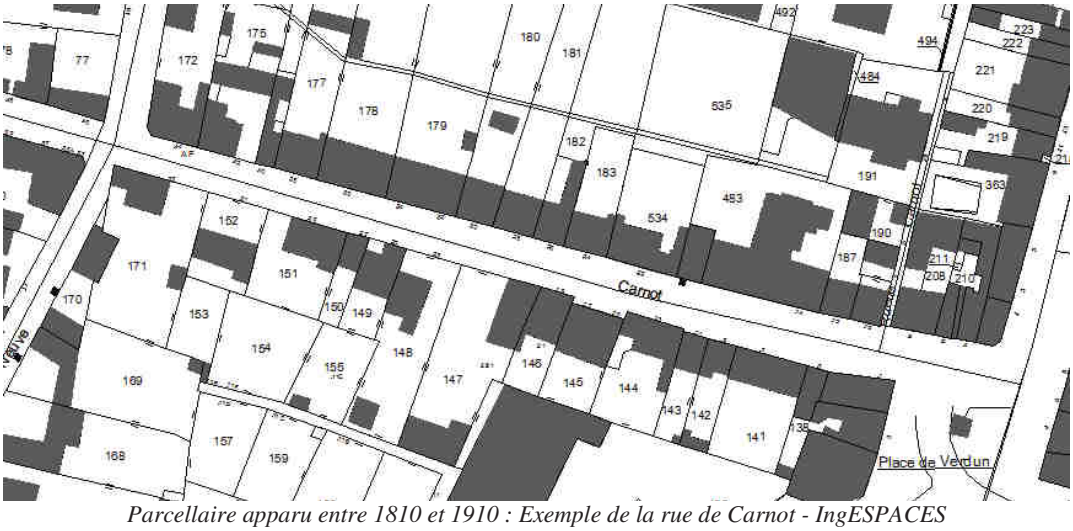
La place du Marché – Situation actuelle

Le centre ancien comporte de nombreuses voies sinueuses et étroites. La présence de quelques grandes places aère néanmoins ce parcellaire très dense (la place du Marché et la place du 27 août).

Evolution de la ville jusqu'au milieu du 20e siècle

Cette période est marquée par une évolution des programmes et des modèles architecturaux avec l'apparition des villas ou maisons de maître et du pavillon qui se développent essentiellement en périphérie de la ville autour des voies rectilignes comme l'avenue Gastellier, l'avenue de Strasbourg ou le long du cours Victor Hugo.

[10] Source : Diagnostic AVAP



Parcellaire apparu entre 1810 et 1910 : Exemple de la rue de Carnot - IngESPACES



Habitations rue de Carnot

Le parcellaire datant 1810 à 1910 présente un bâti de taille plus importante que dans la période précédente et laisse place à des espaces non bâtis (jardins privés en fond de parcelle).

Le tissu est tout de même relativement dense avec des habitations de type R+1+C en alignement des voies et en mitoyenneté.

Durant cette période, le parcellaire reste relativement hétérogène.

Après 1910, est introduit un type de bâti en rupture dans la forme urbaine par son mode d'implantation dans le parcellaire, en retrait de l'alignement sur rue et parfois même en retrait des limites séparatives. La maison est généralement précédée d'une cour ou d'un jardin fermé sur la rue par un mur bahut surmonté d'une grille ajourée.

Durant cette période, quelques opérations de lotissement présentent une succession de maisons en bande identiques à l'image de la rue du Pontmoulin.



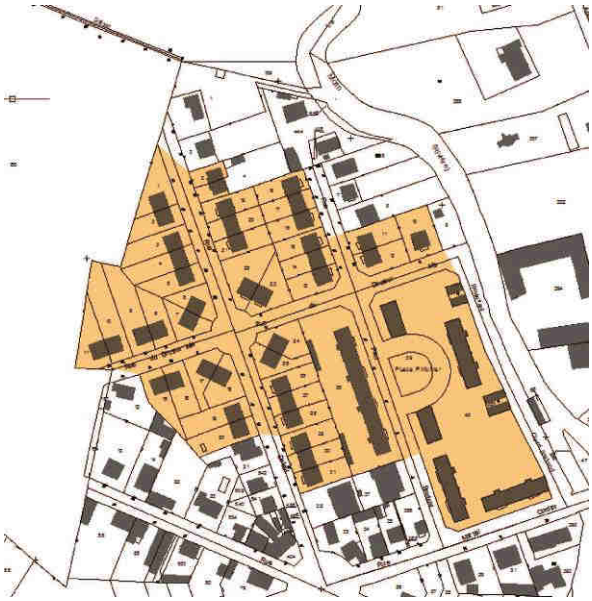
Exemple : rue du Pontmoulin - IngESPACES



Cours Gambetta

Très ponctuellement dans le centre et en périphérie de la ville ancienne apparaissent des immeubles de commerce ou de logement comprenant au moins trois niveaux. Edifiés en limites séparatives et à l'alignement sur rue, ils sont caractéristiques de la densification relative à cette période.

Après la Première Guerre mondiale, la question du logement est cruciale. A Coulommiers, le développement de l'habitat va se faire grâce à l'initiative privée et non structurée (les lotissements) et à l'initiative publique de type HBM (habitations à bon marché).
L'opération menée en 1932 par l'Office HBM de Coulommiers, sous le nom de « Cité de Varenne » consistait en la réalisation de logements collectifs et logements individuels.





Quartier des HBM (1932) - IngESPACES

Le quartier d'HBM comporte :

- dans sa partie Est de l'habitat collectif de type R+3+C avec de grands espaces verts aux abords ;
- dans sa partie Ouest de l'habitat individuel semi-groupé de type R+C en retrait par rapport à l'alignement de la voie sur des parcellaires d'environ 400 m².

Ce quartier présente donc une densité importante (environ 22 logements/ha pour l'habitat individuel groupé[11]). Néanmoins, celui-ci est relativement enclavé puisqu'il comporte 3 voies sans issue.

[11] Densité brute : surface comportant les voiries.

Evolution de la ville du milieu du XXème jusqu'à aujourd'hui

- Le tissu pavillonnaire



LOTISSEMENT RÉCENT À L'OUEST DE L'AVENUE GASTELLIER PRÉSENTANT UNE STRUCTURE REFERMÉE SUR ELLE MÊME

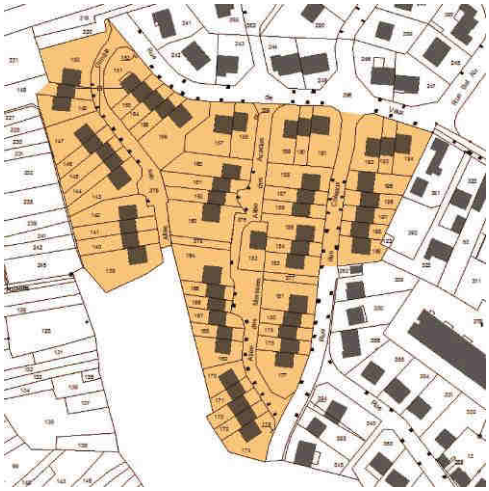
Source : Diagnostic AVAP

Depuis la seconde moitié du 20e siècle, certains quartiers créés sont fermés sur eux-mêmes à l'image du quartier situé à l'Ouest de l'avenue Gastellier. Celui-ci comporte uniquement deux entrées/sorties permettant de connecter le quartier au reste de la ville.

Les maisons individuelles y sont majoritairement basses et implantées en milieu de parcelle ou sur au moins une des limites séparatives.

D'autres lotissements pavillonnaires de la commune de Coulommiers présentent des densités importantes notamment le lotissement situé au Sud de la rue de Vaux.

Ce quartier, d'une densité d'environ 26 logements/ha, est constitué d'habitat individuel groupé de type R+1+C situé en retrait par rapport aux voies. La surface moyenne des parcelles est d'environ 300 m² avec des extrémums de 630 m² et 216 m².





Exemple rue de Vaux - IngESPACES



Cœurs d'îlot situés au Nord de la RD 222

Toutefois, des quartiers pavillonnaires, notamment situés à l'Est du centre ancien, présentent des densités faibles du fait de leur réalisation au coup par coup depuis le début du 20e siècle. Ces quartiers laissent apparaître de larges cœurs d'îlots non fonctionnels.

❖ Les opérations de logements collectifs

Depuis les années 1960, plusieurs opérations de logements collectifs ont été réalisées sur le territoire de Coulommiers. Ces ensembles présentent généralement un urbanisme de barres et de tours et laissent apparaître d'importants espaces publics. Deux opérations emblématiques de la commune de Coulommiers ont été réalisées à cette époque :

- ❖ Le lotissement collectif Sainte-Anne emblème du quartier des Templiers (1964),
- ❖ La ZAC de Vaux (1972 – 1979).

Le quartier des Templiers *(Source : Mission de programmation urbaine pour le Quartier durable des Templiers, Juin 2013)*



Rue du Dr Schweitzer

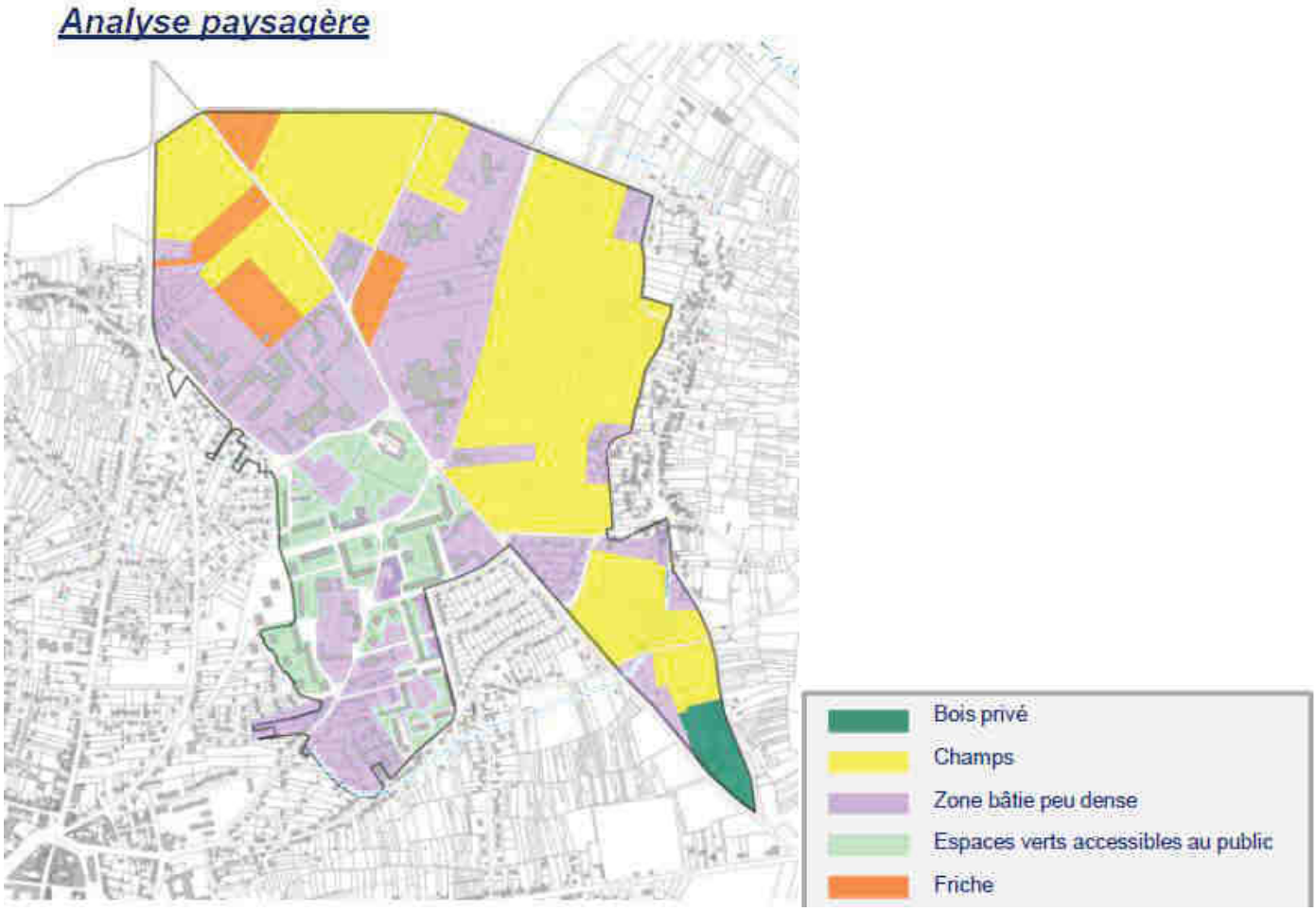


Rue Fernand Bailly

Le quartier des Templiers accueille aujourd'hui près de 1260 logements sociaux, des logements privés, de nombreux équipements publics, des commerces et de grandes infrastructures (puits de géothermie et château d'eau). Ce quartier comporte environ 60 % des logements sociaux de la ville essentiellement construits sous la forme de barres et de tours.

Le quartier des Templiers présente une disparité architecturale avec l'implantation de barres de logements sociaux, une architecture pavillonnaire sans harmonie et des constructions éparses et désordonnées.

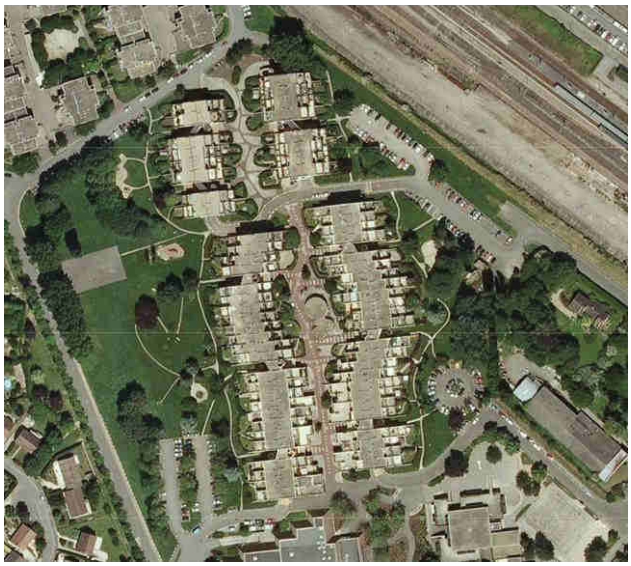
Actuellement, une opération de renouvellement urbain est en cours d'étude sur l'ensemble du quartier.



Source : Mission de programmation urbaine pour le Quartier durable des Templiers, Juin 2013

La ZAC de Vaux (1972 – 1979)

Le programme de la ZAC de Vaux consistait en des logements collectifs, un centre commercial, des écoles primaire et maternelle et une halte-garderie réalisés par l'Office Public d'HLM.
Les logements collectifs sont pourvus d'un « jardin suspendu » individuel. Les logements collectifs du quartier de Vaux sont une déclinaison d'un modèle dit « pyramide » mis au point par les deux architectes (Michel Andrault et Pierre Parat) à Epernay en 1963/1969.





Exemple de la ZAC de Vaux

B. Le patrimoine bâti

Le bâti ancien traditionnel





MAISONS DE VILLE À PIGNON. LA FAÇADE DE LA PREMIÈRE, DE FAIBLE ÉPAISSEUR, EST VRAISSEMBLABLEMENT À PAN DE BOIS. ELLES ONT FAIT L'OBJET DE NOMBREUSES TRANSFORMATIONS.





HOTEL DU MARQUIS DE VARENNES (RUE VALENTIN) ET HOTEL DE L'ORMES CHAUMONT (RUE DESSAINT)

Source : Diagnostic AVAP

Le bâti de la ville et des faubourgs consiste en un habitat vernaculaire présentant des caractères architecturaux très homogènes et une assez grande sobriété. Il est constitué :

- de maisons de ville édifiées en alignement de la voie et en limites séparatives sur le parcellaire étroit d'origine médiévale ;
- d'un bâti d'origine rurale avec une implantation en ordre continu sur des parcelles plus amples ;
- de quelques hôtels particuliers.

Les éléments remarquables

Une étude patrimoniale a été réalisée sur la commune de Coulommiers. Le « Diagnostic du patrimoine architectural, urbain, paysager et environnemental » est présenté en annexe du présent document.

La commune de Coulommiers compte 4 bâtiments classés ou inscrits aux Monuments Historiques sur son territoire communal :



Photos : IngESPACES

Le théâtre municipal de Coulommiers inscrit aux Monuments Historiques en 1994. Le théâtre est construit de 1903 à 1905 par les architectes Charles Duval et Camille Robida. L'édifice porte la date de 1904. Il conserve de cette époque l'ensemble de ses dispositifs scéniques, une machinerie exceptionnelle et rare.

L'ancienne prison inscrite aux Monuments Historiques en 1996. La prison est commencée en 1851 sur les plans de Mangeon, architecte du département et selon les critères de la circulaire ministérielle de 1841. Elle est utilisée comme maison d'arrêt jusqu'en 1958.



Photos : IngESPACES



Photos : Guillot - Ministère de la Culture (France) - Médiathèque de l'architecture et du patrimoine - diffusion RMN

L'ancienne commanderie des Templiers classée aux Monuments Historiques depuis 1994. Cet hôpital a été fondé en 1128 par les Templiers puis occupé par les Hospitaliers de Saint-Jean-de-Jerusalem.

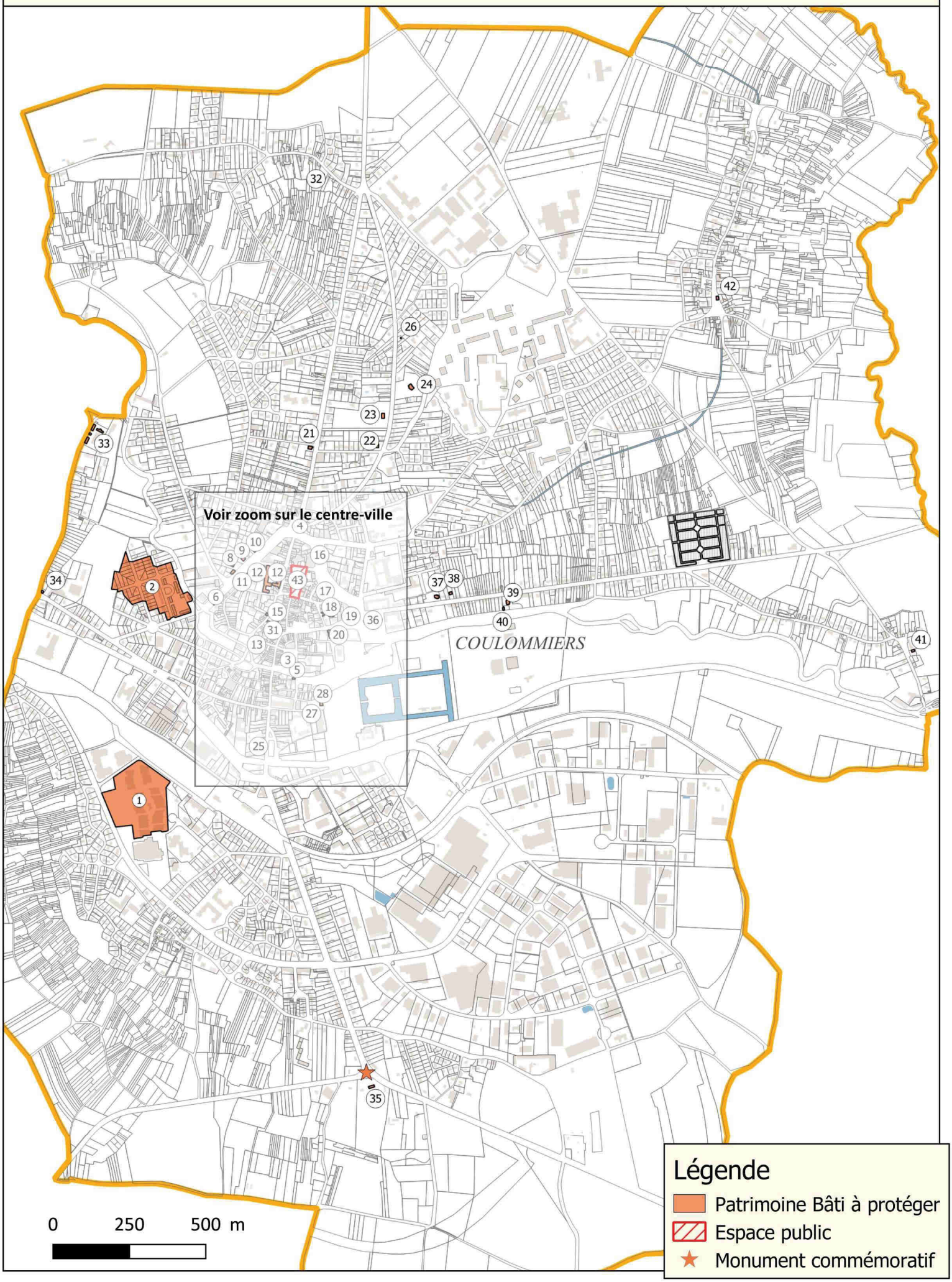
L'ancien couvent des Capucins classé aux Monuments Historiques en 1930. Ce sont les vestiges de l'ancien château de la duchesse de Longueville (situés dans le parc des Capucins) et l'église de l'ancien couvent.



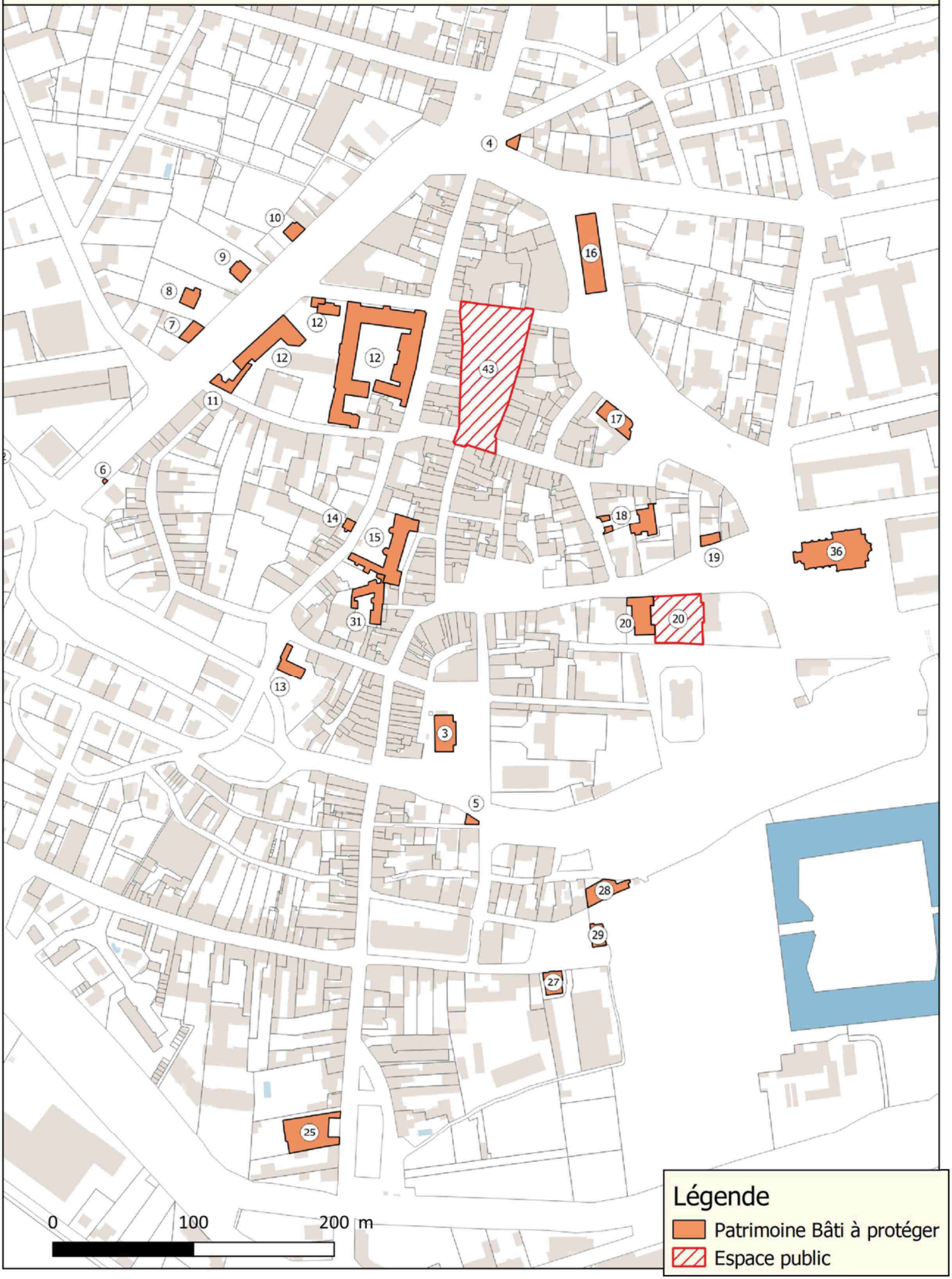
photos : @Laurence Magnus ABF - STAP 77

En outre, la commune de Coulommiers présente d'autres éléments bâtis remarquables répertoriés sur les cartes ci-après. L'ensemble de ces éléments patrimoniaux font l'objet de fiches présentant leurs principales caractéristiques.

INVENTAIRE DU PATRIMOINE BÂTI



INVENTAIRE DU PATRIMOINE BÂTI - ZOOM SUR LE CENTRE-VILLE

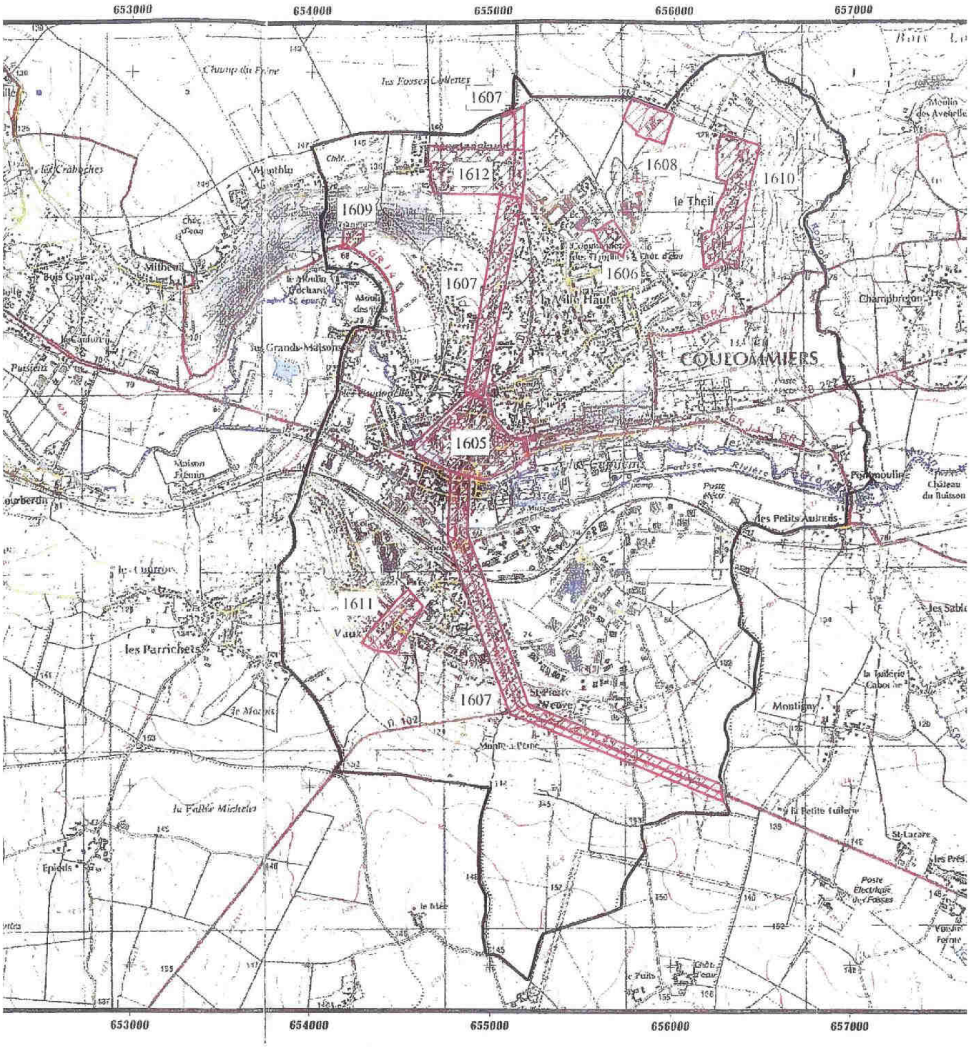


C. Archéologie[12]

Coulommiers comporte des sites archéologiques témoignant de l'occupation ancienne de son territoire.

Un certain nombre de secteurs ont donc été définis par les services de la DRAC comme susceptibles de renfermer des éléments de patrimoine archéologique, et pour lesquels certains projets de travaux seront par conséquent soumis à examen préalable par les services de l'Etat en application des textes relatifs à l'archéologie préventive (loi du 17 janvier 2001 et son décret d'application du 16 janvier 2002, décret du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive).

Document graphique annexé à l'arrêté définissant le mode de saisine en application du décret 2002-89 relatif à l'archéologie préventive



1605 : Seuil 500 m² / Ville antique et médiévale
1606 : Seuil 1000 m² / Site médiévale
1607 : Seuil 5000 m² / Voie antique
1608 : Seuil 5000 m² / Site protohistorique et antique
1609 : Seuil 5000 m² / Hameau médiéval
1610 : Seuil 5000 m² / Hameau médiéval
1611 : Seuil 5000 m² / Hameau médiéval
1612 : Seuil 5000 m² / Hameau médiéval et voie antique

En dehors des zones précisées sur la carte, le seuil communal général est de 10 000 m²

Source : Préfecture de la région Ile-de-France
Direction régionale des affaires culturelles
Service régional de l'archéologie

[12] Source : PLU de Coulommiers 2007

D. Les espaces publics

Les espaces publics de Coulommiers et plus particulièrement ceux du centre ancien présentent une grande variété des matériaux, des revêtements de sols et du mobilier urbain. Les revêtements vieillissants de certaines parties du centre-ville contrastent avec le traitement qualitatif d'espaces emblématiques tels que la place du Marché[13].

Le centre bourg bénéficie d'un enfouissement des réseaux qui participe à la bonne qualité des espaces publics.

Avec le développement de l'automobile, la commune a connu une profonde transformation des espaces publics afin de répondre à la demande de stationnement. Ainsi, de vastes poches de stationnement ont été créées dans des espaces ouverts existants ou sur des espaces bâtis.



CONSTRUCTION DU PARKING RUE LE VALENTIN SUR L'EMPRISE D'UN ANCIEN BÂTI INDUSTRIEL (ÉVOLUTION ENTRE 1963 ET 2013)



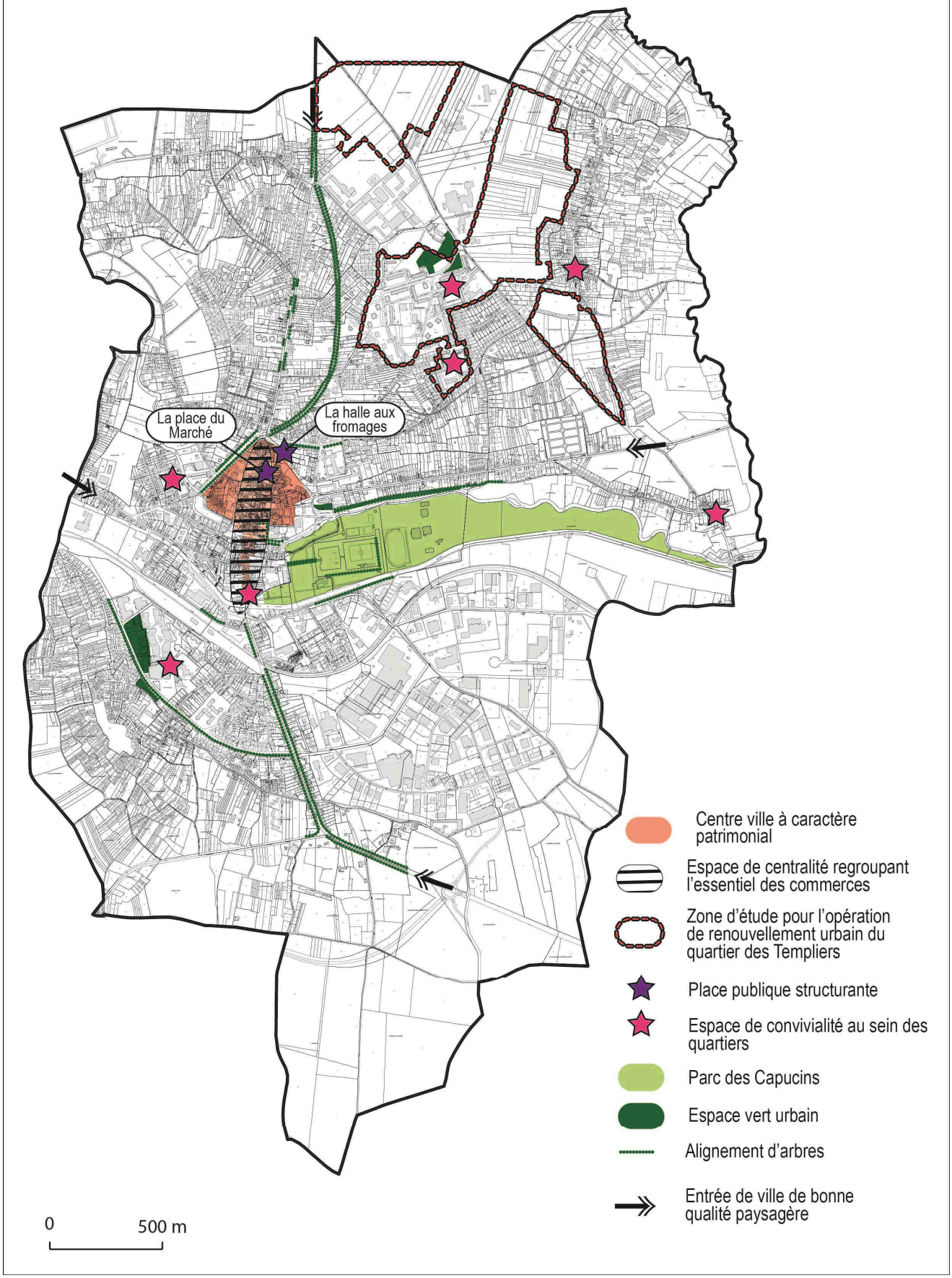
LA PLACE DU STATIONNEMENT SUR LA PLACE DU MARCHÉ, LA DISPARITION D'UN ESPACE OUVERT (ÉVOLUTION ENTRE 1908 ET 2015)

Source : Diagnostic AVAP

La ville de Coulommiers a valorisé la végétation et le fleurissement de ses espaces publics grâce notamment à des alignements d'arbres, des terre-pleins enherbés. Cette démarche de valorisation du cadre de vie confère au cœur de bourg un aspect verdoyant.

[13] Source : Diagnostic AVAP

CADRE DE VIE


La place du Marché
La halle aux fromages
Centre ville à caractère patrimonial
Espace de centralité regroupant l'essentiel des commerces
Zone d'étude pour l'opération de renouvellement urbain du quartier des Templiers
Place publique structurante
Espace de convivialité au sein des quartiers
Parc des Capucins
Espace vert urbain
Alignement d'arbres
Entrée de ville de bonne qualité paysagère
0
500 m

La commune de Coulommiers possède des espaces publics emblématiques à forte valeur en termes de patrimoine, de paysage et de fonctionnalité urbaine avec notamment la place du Marché, la halle aux fromages, la place du 27 août et le Parc des Capucins.

La place du Marché



La place du Marché

La place du Marché constitue la principale place du centre bourg de Coulommiers. Cette vaste place pavée se présente tout d'abord comme un espace de respiration dans ce centre ancien densément bâti. De très grande qualité paysagère, elle accueille encore le marché et est donc un véritable espace de convivialité. Toutefois, en dehors des heures du marché, l'usage de la place en parc de stationnement nuit à la qualité de cet espace public.

La halle aux fromages



La halle aux fromages

La Halle aux Fromages est située au sein du Cours Gambetta comportant un vaste parking permettant l'accès au centre-ville (commerces et équipements).

Le parc des Capucins



Source : CAUE 77

Véritable lieu de respiration verdoyant au cœur de Coulommiers, le parc des Capucins offre aux columériens et aux touristes un lieu de vie de grande qualité paysagère grâce à la présence du Grand Morin, de la Fausse Rivière, de boisements et de parterres fleuris. En plus de sa qualité paysagère, le parc des Capucins est un véritable espace de convivialité puisqu'il accueille des évènements publics et des animations (exemple : concerts).

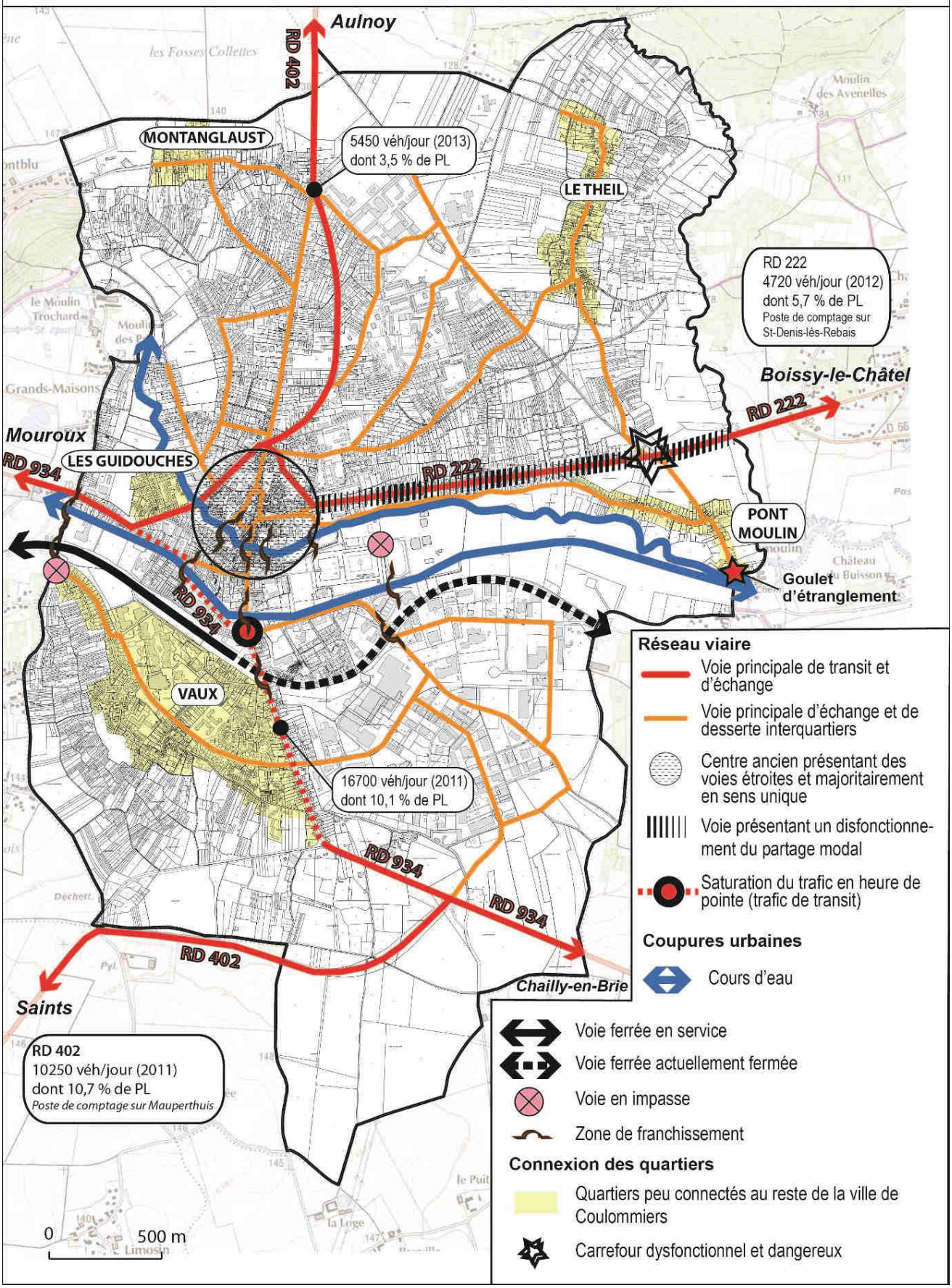
Les espaces publics dans la zone d'activités



La zone d'activités

De manière générale, le traitement de l'espace public au sein de la zone d'activités est de bonne qualité. La présence d'espaces enherbés sur les trottoirs, d'alignements d'arbres et de clôtures végétalisées confère une image positive de ces espaces.

FONCTIONNEMENT URBAIN



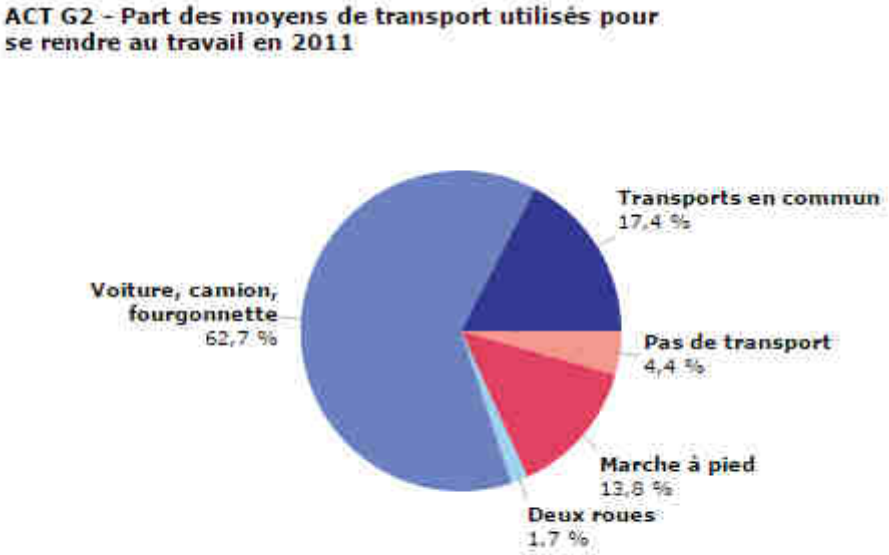
3. Le fonctionnement urbain

A. Les modes de déplacement

Selon les statistiques de l'INSEE de 2011, les déplacements des habitants de Coulommiers s'effectuent majoritairement en voiture (62,7 %), mais pas seulement :

- 17,4 % de la population utilise les transports en commun,
- 13,8 % de la population se rend à pied sur son lieu de travail montrant ainsi une offre d'emploi importante sur la commune.

Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2011 (INSEE)



Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.
Source : Insee, RP2011 exploitation principale.

62,7 % des actifs se déplacent en voiture pour se rendre à leur travail et utilisent donc le réseau routier.

B. Le réseau routier et la sécurité routière

Située dans le Nord-Est du département de Seine-et-Marne, la commune de Coulommiers dispose d'une bonne situation géographique et est traversée par des axes routiers départementaux majeurs.

En effet, selon un axe Ouest/Sud-Est, la RD 934 (ex RN 34), reliant Coulommiers à Paris via l'autoroute A4, constitue en effet un axe de communication structurant du territoire.

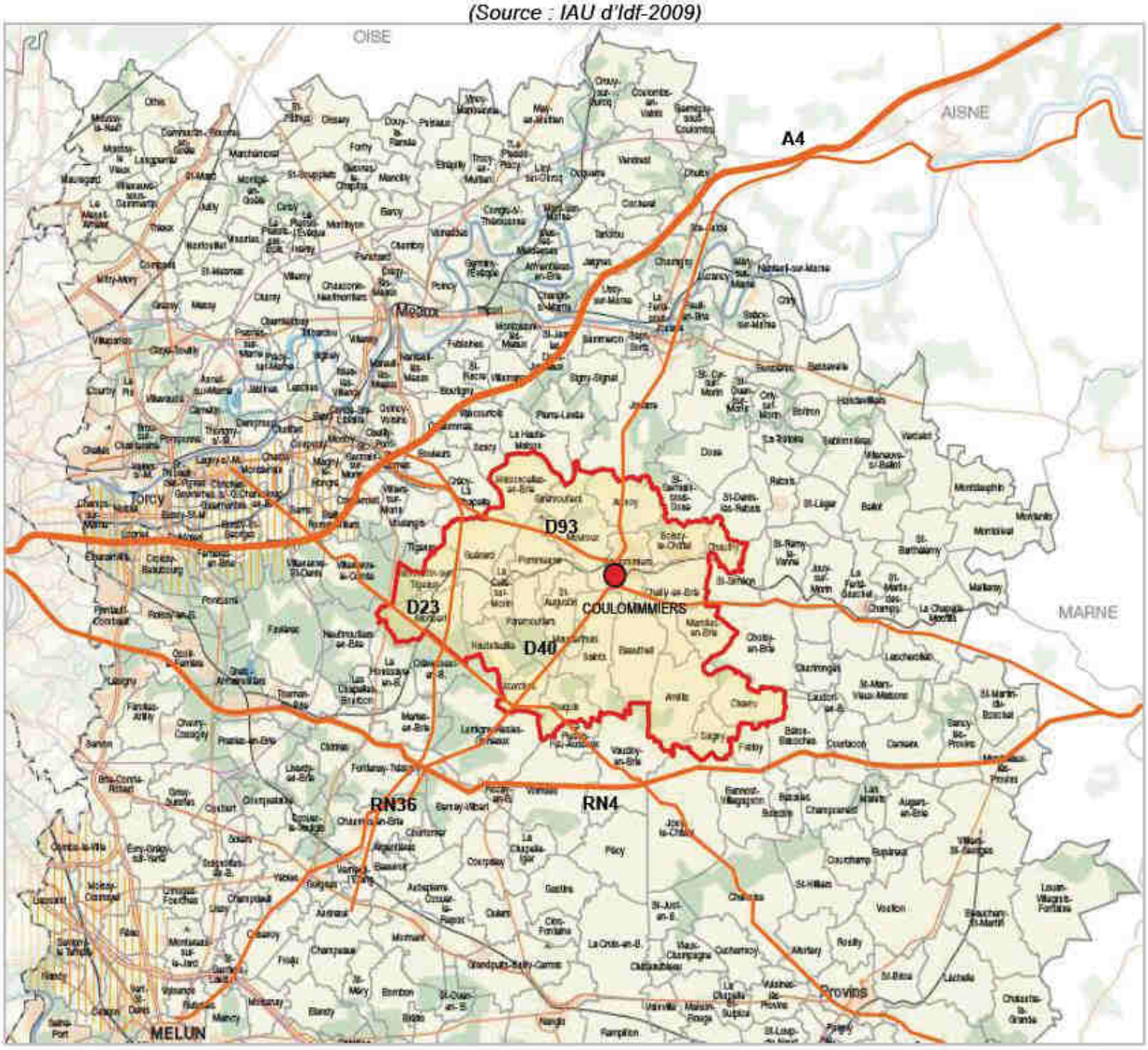
En établissant une hiérarchisation des voies routières de Coulommiers, on distingue :

- Les voies de transit et d'échange constitué par le réseau routier départemental,
- Les voies d'échange et de desserte inter-quartier,
- Les voies de desserte interne.

❖ **<u>Les voies de transit et d'échange : la RD 934, la RD 402 et la RD 222</u>**

A l'échelle du SCOT, le réseau routier est organisé en étoile depuis Coulommiers.

Le réseau routier en Seine et Marne
(Source : IAU d'Idf-2009)



Source : SCOT du bassin de vie de Coulommiers

La RD 934, appartenant au réseau structurant d'intérêt régional et départemental, qui relie Crécy-la-Chapelle à Esternay via Coulommiers, représente une liaison forte entre Coulommiers et l'accès à l'autoroute A4 permettant de rejoindre la capitale. Sur la commune, elle dessert le centre ancien et permet de faire le lien entre le Nord et le Sud de la commune puisqu'elle traverse la ligne ferroviaire. Lors de sa traversée du territoire de Coulommiers, la RD 934 est intégrée au tissu urbain constitué.

La RD 934 supporte un trafic journalier moyen important de 16700 véhicules / jour dont 10,1 % de poids lourds. Selon le décret n°2010-578 du 31 mai 2010, la RD 934 fait partie des routes à grande circulation tout le long de sa traversée de Coulommiers.

La RD 402, appartenant au réseau structurant d'intérêt régional et départemental, qui relie la Ferté-sous-Jouarre et Melun, traverse la commune selon un axe Nord/Sud. Cette voie supporte un trafic journalier relativement important d'environ 10250 véhicules/jour dont 10,7 % de poids lourds d'après un comptage réalisé sur la commune de Mauperthuis en 2011.

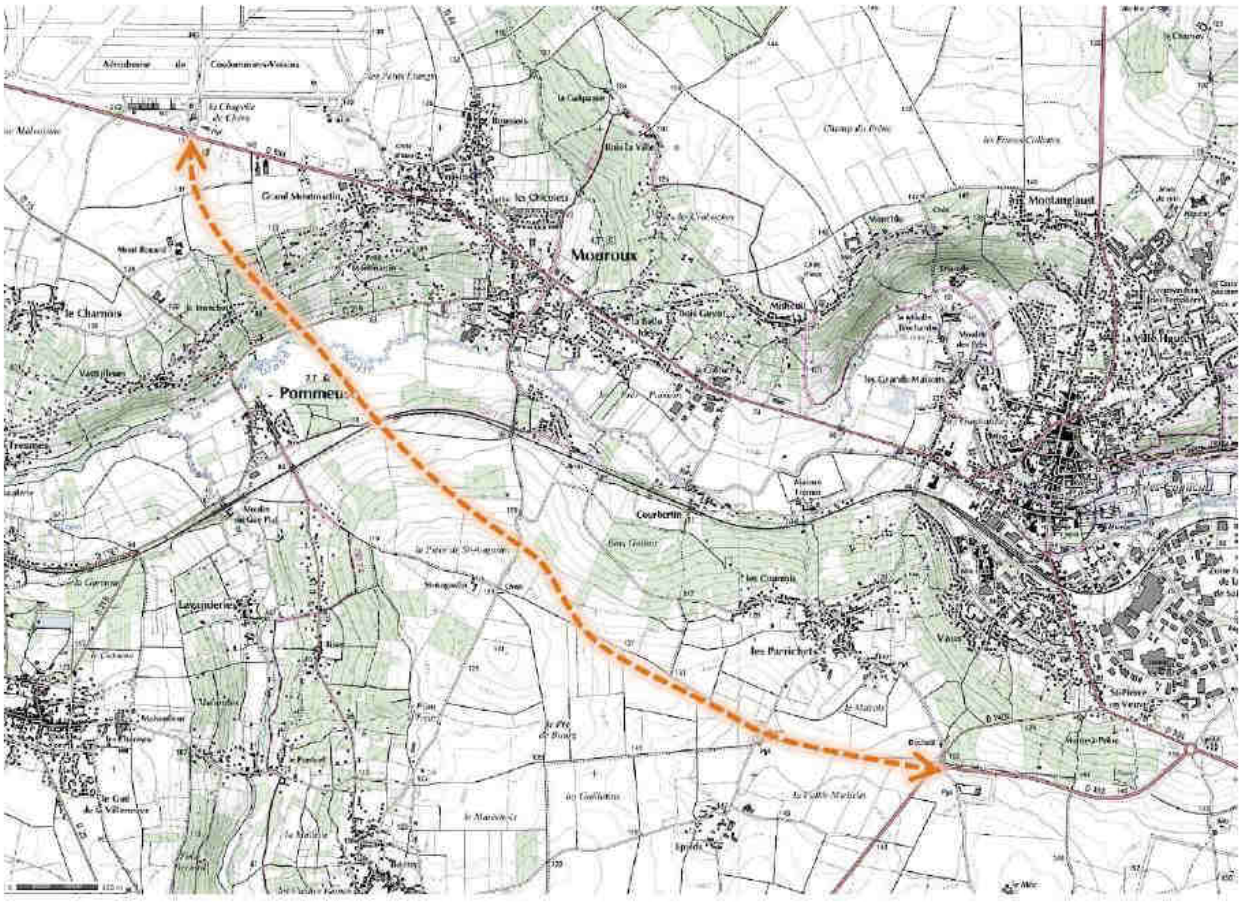
La RD 222, d'intérêt départemental, reliant Coulommiers à Nogent-l'Ataud via Rebais, supporte également un trafic routier moyen important de 4720 véhicules/jour dont 5,7 % de poids lourds en 2012 (comptage réalisé sur la commune de Saint-Denis-lès-Rebais).

Cette voie, permettant de rejoindre le centre de Coulommiers, présente du stationnement longitudinal sur toute sa longueur conduisant ainsi à une détérioration de l'espace public et à un disfonctionnement du partage modal (espace dédié aux circulations douces fortement réduit).

Néanmoins à plus petite échelle, l'accessibilité de Coulommiers par le réseau viaire est limitée par la capacité des RD 934 et 402 à absorber le trafic de transit.

Compte tenu de la saturation actuelle et des différents projets en cours (ouverture du Village Nature sur les communes de Bailly-Romainvilliers et Serris et la mise en place de la bretelle A4-RN36), un contournement routier de la commune de Coulommiers est envisagé depuis la mise en place du Schéma Directeur de 1975 et repris dans le SCOT du bassin de vie de Coulommiers.

Tracé d'intention du contournement Sud de l'agglomération de Coulommiers



Source : SCOT du bassin de vie de Coulommiers

❖ **Les voies d'échange et de desserte inter-quartiers et les voies de desserte interne**

Le réseau de voirie d'échange et de desserte inter-quartier est constitué d'une part des rues traditionnelles du village et d'autre part des voies nouvelles qui se sont créées pour la traversée des nouveaux quartiers.



Rue du Docteur Arbeltier

Le centre ancien est doté de voies étroites principalement en sens unique altérant ainsi la lisibilité urbaine. De plus, le stationnement longitudinal est omniprésent renforçant ainsi le sentiment d'étroitesse des rues.

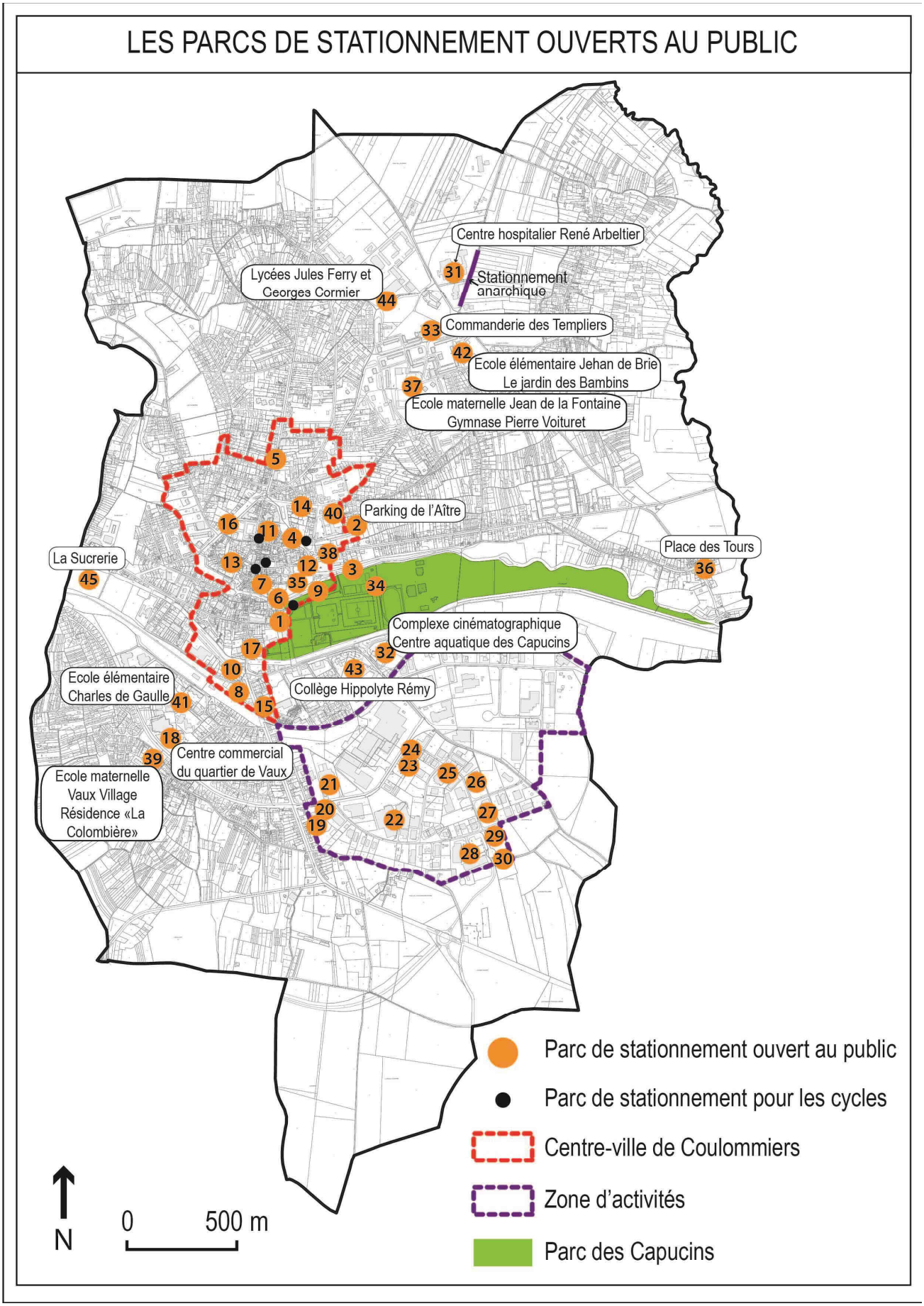
Le réseau viaire comporte quelques voies en impasse dont une située rue de la Tour Beaufort au Sud-Ouest du bourg dans le quartier de Vaux. La présence de plots empêche le maillage du réseau viaire afin de limiter la présence d'un trafic de transit dans ce quartier essentiellement résidentiel.

Les extensions urbaines de la commune de Coulommiers se sont principalement faites sous la forme de « village rue » soit la réalisation de pavillons au coup par coup le long des voies sans véritable maillage du réseau viaire. De ce développement découle des hameaux peu connectés au reste du centre-ville de Coulommiers notamment les hameaux de Theil, de Montanglaust et de Pont Moulin. De plus, certaines opérations d'aménagement d'ensemble possèdent peu d'entrées de quartier ou ne présentent qu'une unique voie structurante à l'image du quartier d'HBM et du quartier de Vaux.

❖ **La sécurité routière**

Au sein du centre ancien, de nombreuses zones 30 sont présentes et participent ainsi à la sécurité routière. En effet, avec une vitesse des véhicules limitée à 30 km/h, la cohabitation entre les véhicules motorisés et les modes de déplacement doux est facilitée.

En 2015, des aménagements relatifs à la sécurité routière ont été réalisés le long de la promenade du bord de l'eau.


LES PARCS DE STATIONNEMENT OUVERTS AU PUBLIC
Centre hospitalier René Arbeltier
Lycées Jules Ferry et Georges Cormier
Stationnement anarchique
Commanderie des Templiers
Ecole élémentaire Jehan de Brie
Le jardin des Bambins
Ecole maternelle Jean de la Fontaine
Gymnase Pierre Voituret
Parking de l'Aître
La Sucrerie
Place des Tours
Complexe cinématographique
Centre aquatique des Capucins
Collège Hippolyte Rémy
Ecole élémentaire Charles de Gaulle
Centre commercial du quartier de Vaux
Ecole maternelle Vaux Village Résidence «La Colombière»
Parc de stationnement ouvert au public
Parc de stationnement pour les cycles
Centre-ville de Coulommiers
Zone d'activités
Parc des Capucins
N
0
500 m

C. Inventaire des capacités de stationnement et des possibilités de mutualisation de ces capacités

❖ Le stationnement

Les parcs de stationnement ouverts au public

Sur la commune, il existe environ 45 parcs de stationnement ouverts au public ; ils sont localisés sur la carte « parcs de stationnement ouverts au public ». Leur implantation est liée aux principaux équipements publics, services et commerces.

Parcs de stationnement ouverts au public

N°	Localisation	Dénomination	Nombre de places
1	Centre-Ville	Place Abel Leblanc	60
2		Parking de l'Aître	110
3	Parc des Capucins	Promenade du Bord de l'eau	140
4	Centre-Ville	Place Pasteur et cours Gambetta	216
5		Avenue Gastellier	60
6		Théâtre	25
7		Hôtel de Ville	42
8		Gare SNCF	330
9		Parking des Tanneries	270
10		Léon Blum	21
11		Marché	118
12		Rue du Palais de Justice	46
13		Rue Patras	127
14		République et Lafayette	83
15		Avenue de Starsbourg	22
16		Avenue Victor Hugo	181
17		Place du 27 Août	67
18		Pôle commercial Quartier de Vaux	195
19	Zone d'activités	Commerces (La Halle et Lidl)	93
20		Commerces (Novoviande et Ford)	13
21		Commerces (Mr Bricolage, Mc Donalds, Plein Ciel)	230
22		Centre commercial Leclerc	830
23		Commerces (JouéClub)	20
24		Commerces (restaurant asiatique et opticien)	34
25		Commerces (Intercave, la vie Claire et revêtement briard)	35
26		Commerces (GIFI et Chauss Expo)	150
27		Commerces (Sport 2000 et Gamm vert)	100
28		Commerces (Gémo, La Foire Fouille, Feu Vert, La Halle, Orchestra)	250
29		Leclerc Drive	35
30		Hébergement hôtelier	45
31		Centre hospitalier René Arbeltier	350
32		Complexe cinématographique et centre aquatique des Capucins	155
33		Stationnement des Templiers (Commanderie des Templiers)	87
34	Parc des Capucins	Parc des Capucins	55
35	Centre-ville	Bibliothèque municipale	14
36		Place des Tours	16
37		Ecole maternelle Jean de la Fontaine / Gymnase Pierre Voituret	70
38	Centre-ville	Eglise Saint-Denys - Sainte-Foy et Ecole maternelle Pauline Kergomard	26

N°	Localisation	Dénomination	Nombre de places
39		Ecole maternelle Vaux Village / Résidence des personnes âgées "La Colombière"	24
40	Centre-ville	Collège Lafayette / Gendarmerie	40
41		Ecole élémentaire Charles de Gaulle	25
42		Ecole élémentaire Jehan de Brie / Le jardin des Bambins	44
43		Collège Hippolyte Rémy	60
44		Lycée Jules Ferry / Lycée technique Georges Cormier / Gymnase des Templiers	112
45		Centre socio-culturel et sportif "La sucrerie"	207
TOTAL			**5233**

La commune de Coulommiers possède ainsi environ 5230 places au sein des parcs de stationnement ouverts au public dont :

- 1750 places environ dans le centre-ville,
- 1835 places environ dans la zone d'activités,
- 350 places environ à proximité du centre hospitalier René Arbeltier,
- 195 places environ dans le parc des Capucins.

La mutualisation des parcs de stationnement ouverts au public

Sur la commune de Coulommiers, le regroupement des équipements, services ou commerces permet la mutualisation de la plupart des parcs de stationnement pour ces destinations ainsi que pour les habitations situées à proximité. Ces parcs de stationnement sont en effet pour la plupart ouverts au public sans restriction d'horaire ou de durée.

Ainsi, les parcs de stationnement peuvent être utilisés en journée afin de desservir commerces, services et équipements et le soir ou les dimanches et jours fériés, ils peuvent être utilisés par les habitants des quartiers limitrophes pour stationner leur véhicule ou en stationnement d'appoint pour leurs visiteurs.

L'ensemble des parcs de stationnement automobile situés dans le centre-ville sont mutualisables du fait de la forte concentration d'équipements, de commerces et de services. De plus, ces parcs de stationnement peuvent également servir de stationnement résidentiel pour l'ensemble des logements présents dans le centre-ville.

Concernant la zone d'activités les parcs de stationnement présents sont mutualisables uniquement pour les commerces présents. En effet, un parc de stationnement permet généralement la desserte de divers commerces ou services. En revanche, ces parcs de stationnement, éloignés des zones résidentielles, ne peuvent être mutualisés pour des usages liés à l'habitat.

Le tableau ci-après indique le potentiel de mutualisation de chaque parc de stationnement ouvert au public situé en dehors du centre-ville et de la zone d'activités.

N°	Dénomination	Potentiel de mutualisation	Equipements, commerces ou services desservis	Quartiers d'habitat desservis
2	Parking de l'Aître	oui	Collège Lafayette, Ecole municipale de Musique	Quelques habitations rue de l'Aître
3	Promenade du Bord de l'eau	oui	Eglise Saint Denys – Sainte Foy, Parc des Capucins, Ecole maternelle Pauline Kergomard	Quartier résidentiel le long de la promenade du Bord de l'Eau
18	Pôle commercial Quartier de Vaux	oui	Centre Commercial de Vaux, Halte-garderie, Crèche Familiale, maison de loisirs et Mairie annexe	Quartier de Vaux
31	Centre hospitalier René Arbeltier	non	Centre hospitalier René Arbeltier	Zones d'habitat trop éloignées
32	Complexe cinématographique et centre aquatique des Capucins	Oui, partiellement	Complexe cinématographique, centre aquatique et collège Hippolyte Rémy	Zones d'habitat trop éloignées
33	Stationnement des Templiers (Commanderie des Templiers)	oui	La commanderie des Templiers et terrains de sports	Nord du quartier des Templiers
34	Parc des Capucins	Oui, partiellement	Ensemble du parc des capucins comportant de nombreux équipements sportifs	Zones d'habitat trop éloignées
36	Place des Tours	oui	Chapelle Sainte-Marguerite	Zone d'habitat entourant la place des Tours
37	Ecole maternelle Jean de la Fontaine / Gymnase Pierre Voituret	oui	Ecole maternelle Jean de la Fontaine, Gymnase Pierre Voituret, pharmacie et maison des Loisirs des Templiers	Quartier des Templiers
39	Ecole maternelle Vaux Village / Résidence des personnes âgées "La Colombière"	oui	Ecole maternelle Vaux Village, Résidence des personnes âgées "La Colombière"	Quartier de Vaux
41	Ecole élémentaire Charles de Gaulle	oui	Ecole élémentaire Charles de Gaulle	Quartier de Vaux (rue du 19 mars 1962)
42	Ecole élémentaire Jehan de Brie / Le jardin des Bambins	oui	Ecole élémentaire Jehan de Brie, Le jardin des Bambins	Quartier des Templiers (rue Médéric Charot)
43	Collège Hippolyte Rémy	oui, partiellement	Complexe cinématographique, centre aquatique et collège Hippolyte Rémy	Zones d'habitat trop éloignées
44	Lycée Jules Ferry / Lycée technique Georges Cormier / Gymnase des Templiers	oui	Lycée Jules Ferry / Lycée technique Georges Cormier / Gymnase des Templiers	Rue Henri Dunant
45	Centre socio-culturel et sportif "La sucrerie"	Oui partiellement	Centre socio-culturel et sportif "La sucrerie"	Zone d'habitat située le long de la rue du Général Leclerc

Ainsi, la plupart des parcs de stationnement ouverts au public sont mutualisables sur la commune de Coulommiers. Toutefois, le parc de stationnement lié au « Centre hospitalier René Arbeltier » n'est pas mutualisable du fait de son éloignement des autres équipements, services, commerces et de l'éloignement des zones d'habitat.

Autres types de stationnement

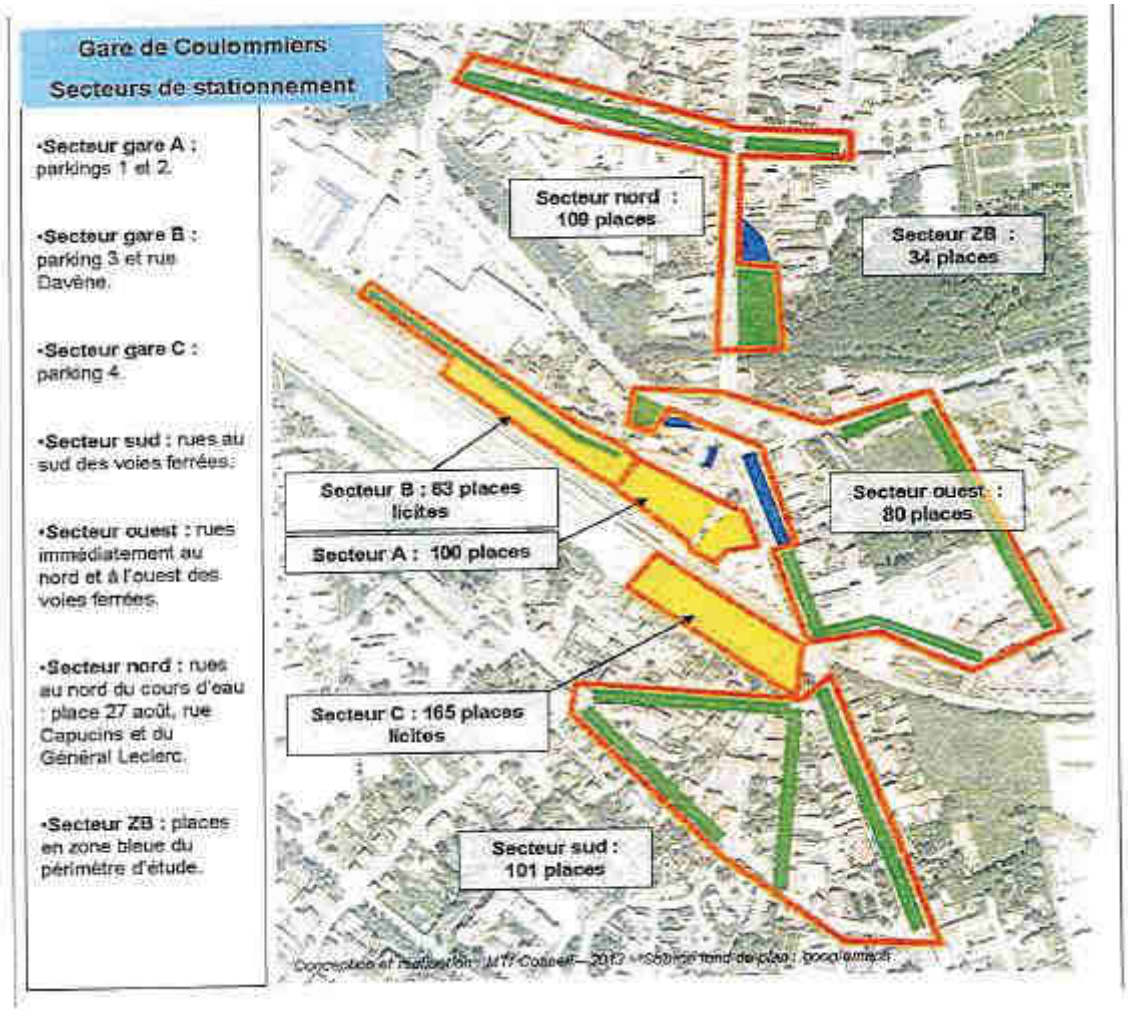
L'offre fournie par les parcs de stationnement ouverts au public est complétée par du stationnement longitudinal le long de certaines voies principales (rue du Docteur Arbeltier, rue du Général Leclerc, rue de Varenne…) et par des parcs de stationnement résidentiel.

Dans les secteurs résidentiels deux types de stationnement sont privilégiés :
- Le stationnement à la parcelle dans les secteurs d'habitat individuel,
- Des parcs de stationnement à proximité des immeubles dans les quartiers d'habitat collectif.

Conditions de stationnement

Dans le centre-ville, il existe de nombreux parcs de stationnements publics. Toutefois, l'offre de stationnement ne semble pas répondre à la demande des usagers puisqu'il existe du stationnement anarchique toléré sur l'avenue Victor Hugo et à proximité de la gare. Le stationnement est parfois règlementé par l'intermédiaire de zones bleues (stationnement limité à 1h30) mais reste néanmoins gratuit.

La gare de Coulommiers est très attractive pour les columériens et les habitants des communes voisines générant ainsi un besoin de stationnement très important à sa proximité. Une étude relative au stationnement aux abords de la gare de Coulommiers, réalisée par la SNCF, montre une saturation des parcs de stationnement publics et des rues aux abords de la gare dans la journée notamment dans les secteurs A, B et C où le taux de congestion atteint 100 % dès 8h00.



Source : « étude préalable à la déclinaison du Schéma Directeur des Parcs Relais », SNCF



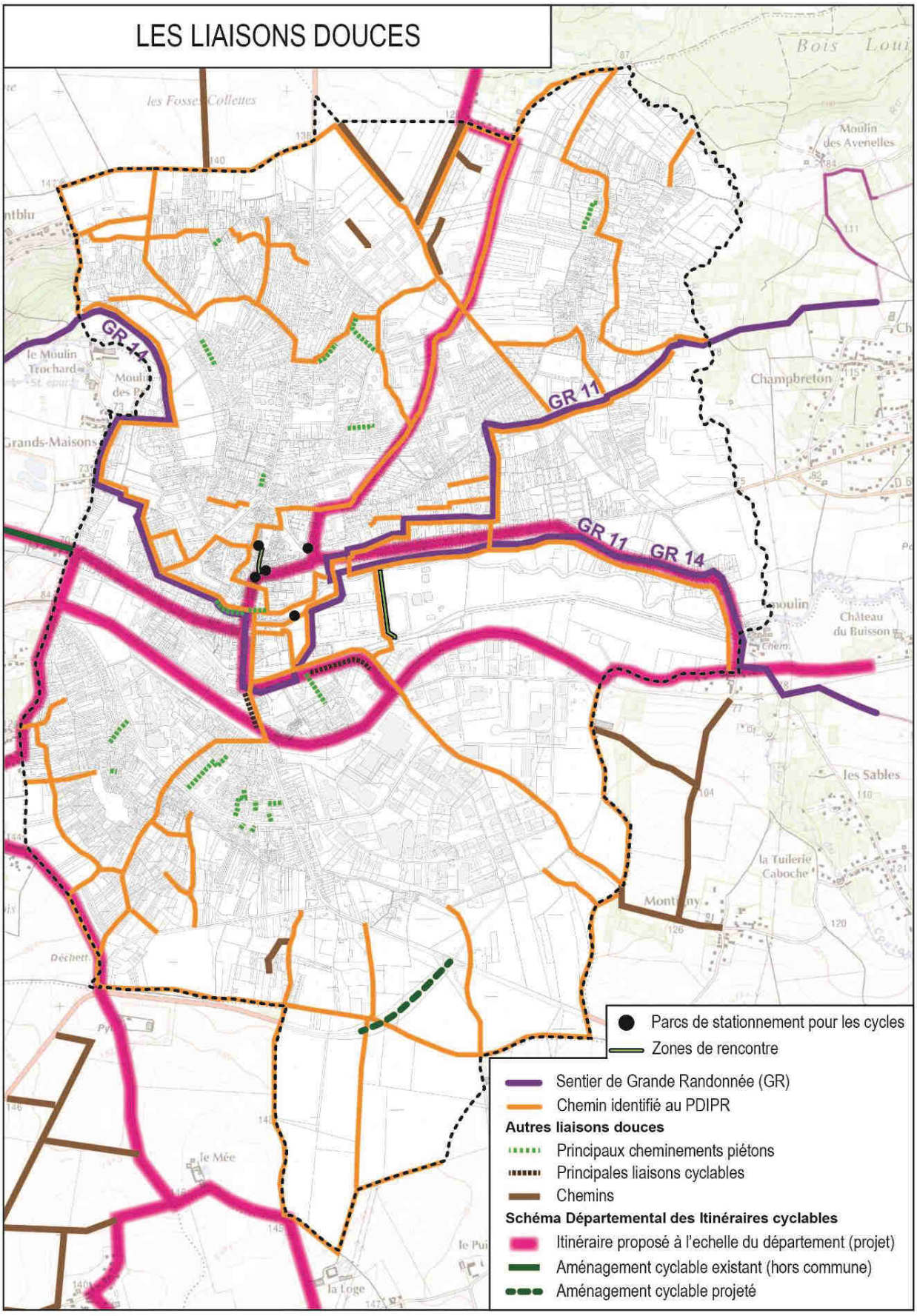
Rue Gabriel Péri

Enfin, du stationnement anarchique est présent sur certains axes routiers notamment le long des rues Gabriel Péri (centre hospitalier de Coulommiers) et de Victor Hugo.

<u>Les stationnements des cycles et des véhicules électriques</u>

Sur Coulommiers, seul un point de rechargement pour les véhicules électriques est accessible au sein du concessionnaire Renault (avenue Léon Blum) et uniquement pendant les heures d'ouverture de celui-ci. Les possibilités d'utilisation des véhicules électriques sur la commune de Coulommiers sont donc relativement faibles. Néanmoins, la commune, adhérente au SDESM depuis 2015, travaille sur la mise en place de bornes électriques.

Sur la commune, 5 parcs de stationnement pour les cycles sont recensés et sont localisés dans le centre-ville.


LES LIAISONS DOUCES
GR 14
GR 11
GR 11
GR 14
Parcs de stationnement pour les cycles
Zones de rencontre
Sentier de Grande Randonnée (GR)
Chemin identifié au PDIPR
Autres liaisons douces
Principaux cheminements piétons
Principales liaisons cyclables
Chemins
Schéma Départemental des Itinéraires cyclables
Itinéraire proposé à l'echelle du département (projet)
Aménagement cyclable existant (hors commune)
Aménagement cyclable projeté

D. Les liaisons douces

Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée de Seine-et-Marne

Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) de Seine-et-Marne relatif à la commune de Coulommiers a été validé par délibération communale du 7 juin 2010 et par délibération Départementale du 29 novembre 2013.

La mise en place d'un PDIPR est une compétence obligatoire des départements dont l'objectif est de protéger un réseau de chemins ruraux emprunté par les randonneurs, mais aussi par la faune et la flore (les grands mammifères les empruntent pour circuler sur leur territoire).

La commune de Coulommiers compte un grand nombre de chemins identifiés par le PDIPR aussi bien dans les espaces agricoles et naturels que dans l'espace urbanisé. Ces itinéraires sont localisés sur la carte ci-contre.

Le Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables (SDIC)

Le Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables (SDIC), adopté en 2008 par le Conseil départemental, est un document d'intention identifiant des itinéraires avec différentes variantes qu'il est possible d'aménager.

La commune de Coulommiers est concernée par :

- ❖ un aménagement cyclable existant à l'Ouest de la commune le long de la RD 934,
- ❖ un aménagement cyclable projeté au Sud le long de la RD 402,
- ❖ des itinéraires proposés à l'échelle du département sur l'ensemble du territoire.

Les sentiers de Grande Randonnée (GR)

La commune est traversée par deux sentiers de Grande Randonnée (GR) : le GR 11 et le GR 14.

Le GR 11 se présente comme une ample boucle autour de Paris. Il permet de découvrir le riche patrimoine artistique et paysager des environs de Paris (le Mantois, le Vexin, Chantilly, Senlis, les forêts d'Ermenonville et de Retz, les vallées de l'Ourcq, de la Marne, du Petit et du Grand Morin…).

La commune de Coulommiers est concernée par le tronçon n°7 effectuant un trajet entre la gare de la Ferté-sous-Jouarre et la gare de Coulommiers soit environ 3,5 km.

Le GR 14 relie Paris (bois de Vincennes) à la Belgique en passant par Coulommiers. Il traverse ainsi l'Est de l'Ile-de-France : la vallée de la Marne, les forêts briardes, les vallées de l'Aubetin, du Grand et du Petit Morin et retrouve ensuite la vallée de la Marne en aval de Château-Thierry.

La commune est également traversée par l'itinéraire de Petite Randonnée du Pays des Morins (5788 m).

La commune est traversée par les itinéraires de Petite Randonnée suivants :

- Circuit à l'Est de Coulommiers (4593 m)
- Circuit d'Aulnoy (3886 m)
- Circuit de Montanglaust (8163 m)
- Circuit Gare à Gare (2516 m)
- Circuit VTT Découvertes de Coulommiers (10568 m)
- Circuit VTT Randonnée de Chailly-en-Brie (34 m)
- Le bois Louis (2168 m)

La présence de ces GR est un atout pour le développement des activités touristiques et de loisirs sur la commune.

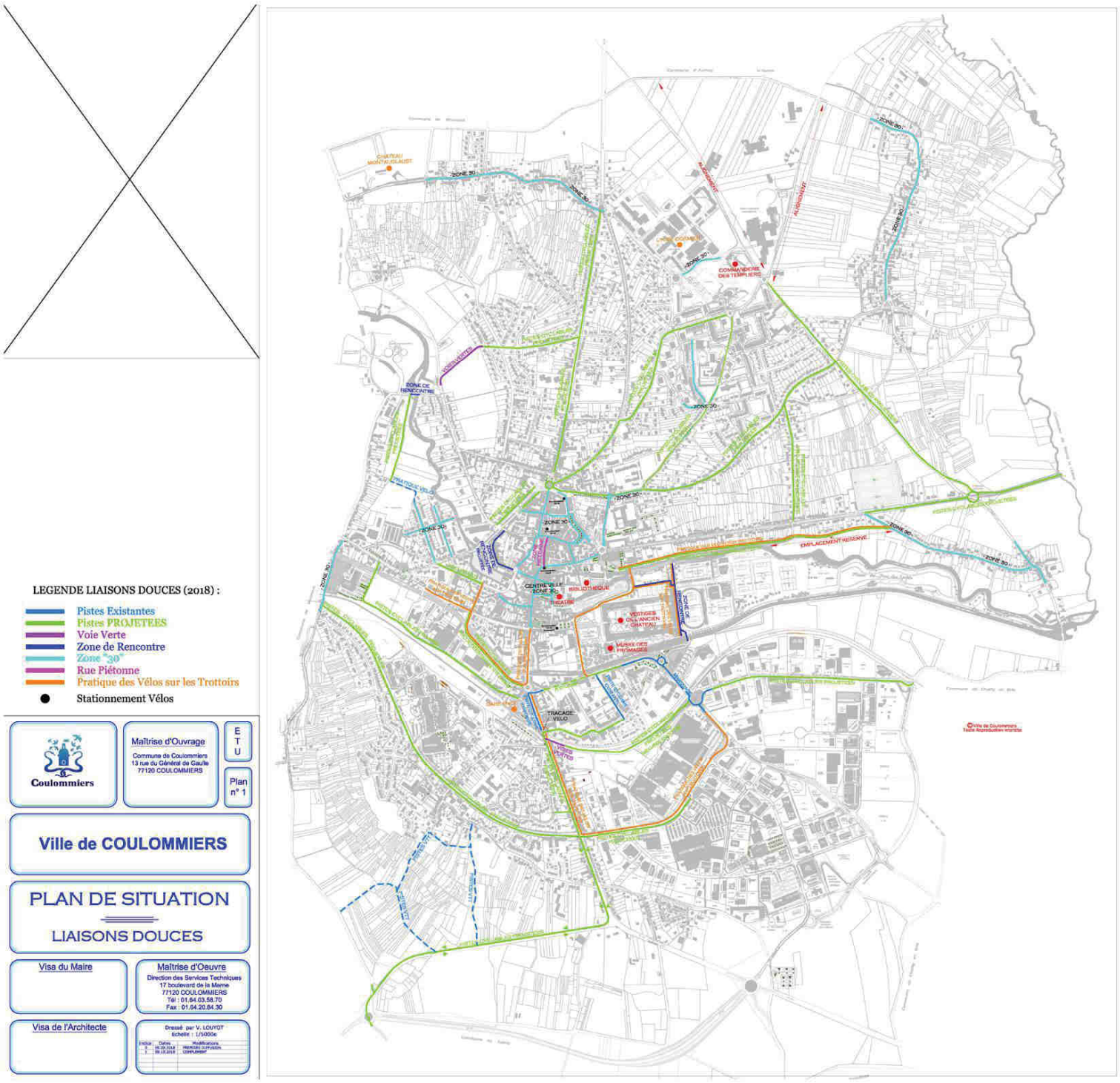


Schéma des Liaisons douces de la commune de Coulommiers

La commune de Coulommiers a réalisé un schéma de liaisons douces en septembre 2018 faisant un état des lieux des liaisons douces existantes et une projection en matière de liaisons douces futures.

Sur la commune de Coulommiers, de nombreuses liaisons douces existent. Généralement situées dans les opérations d'ensemble, elles lient les opérations récentes au reste de la commune. Quelques cheminements piétons sont également présents dans le centre-ville sous forme de petite ruelle.

De nombreux cheminements piétons existent au sein des parcs, et particulièrement au sein du parc des Capucins, à proximité des équipements publics et le long des berges du Grand Morin. Ces cheminements sont généralement déconnectés des voies de circulation automobile

De plus, deux zones de rencontre sont présentes sur la commune :

- rue Beaurepaire,
- au centre du parc des Capucins.

Ces zones de rencontre, interdites à la circulation exceptée pour les riverains et les livraisons (avec une limitation de vitesse à 20 km/h), permettent une circulation piétonne et des cycles en toute sécurité.

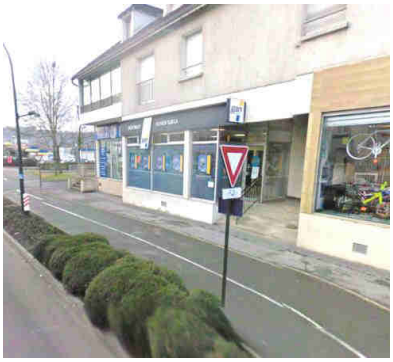


Source : Rue de Beaurepaire



Promenade du Bord de l'Eau

Au sein des extensions urbaines réalisées au coup par coup, peu de liaisons douces existent. En effet, l'habitat individuel implanté le long des voies est peu propice à la réalisation de cheminement piéton inter-quartier.



Avenue de Strasbourg

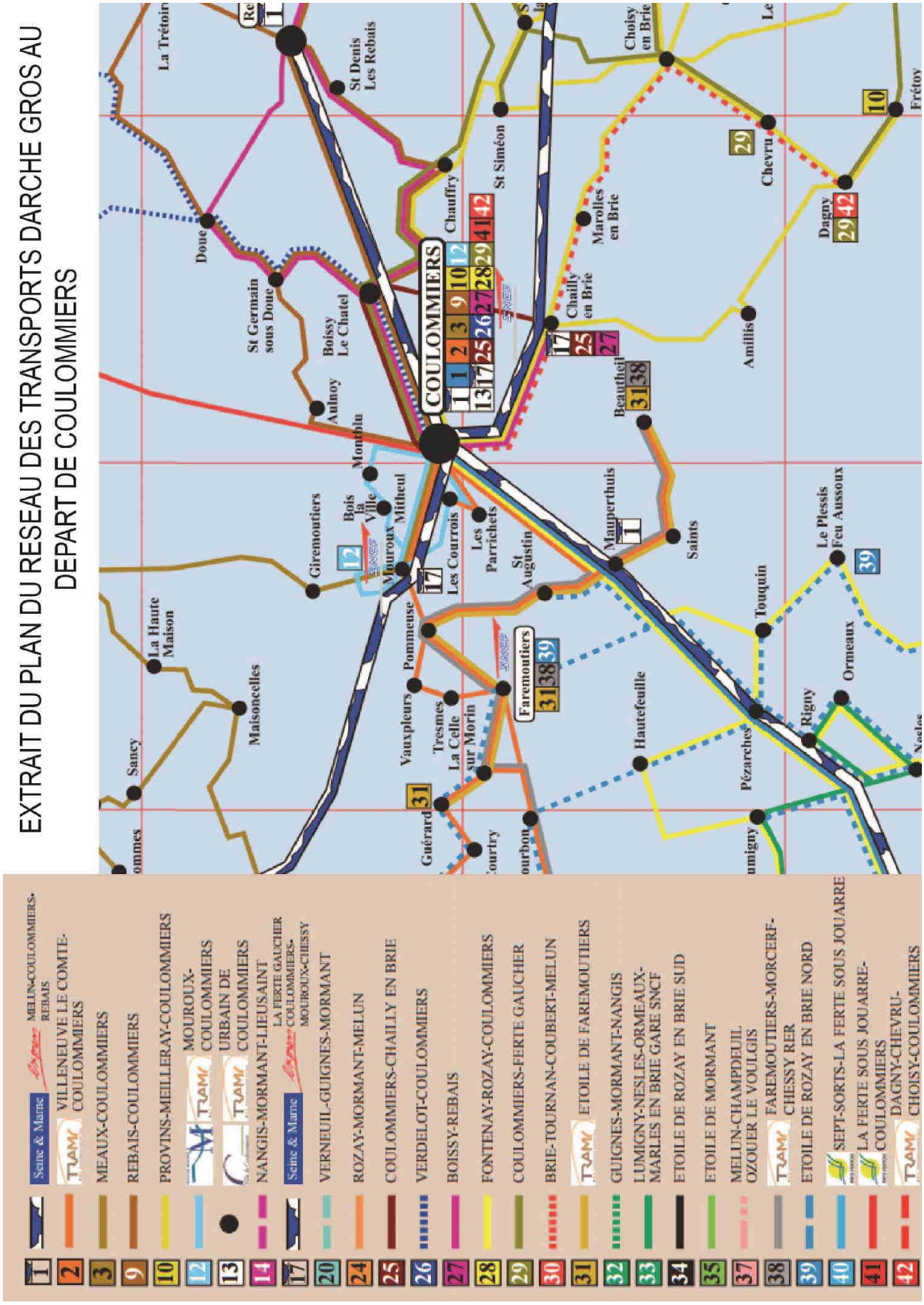


Boulevard de la Marne

Le réseau de liaisons cyclables communal est relativement peu étendu. Deux liaisons cyclables ont été clairement identifiées :

- une piste cyclable le long de l'avenue de Strasbourg,
- une piste cyclable le long de la rue Marcel Clavier (pour se rendre au collège Hippolyte Rémy.

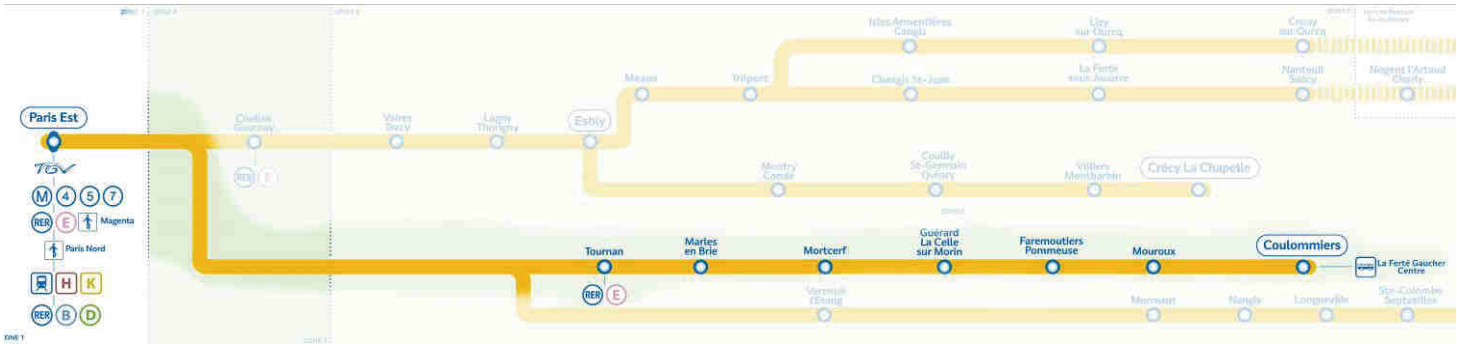
De petites portions de pistes cyclables sont également présentes dans la zone d'activités, notamment sur le boulevard de la Marne. Toutefois, leur très faible longueur, de quelques mètres seulement, rendent ces pistes cyclables peu fonctionnelles et dangereuses du fait de la rupture des itinéraires. Sur la commune de Coulommiers, il n'existe donc pas de maillage suffisant de liaisons cyclables matérialisées mais seulement quelques liaisons cyclables dispersées sur le territoire.


EXTRAIT DU PLAN DU RESEAU DES TRANSPORTS DARCHE GROS AU
DEPART DE COULOMMIERS
COULOMMIERS
Doue
St Germain sous Doue
Boissy Le Chatel
Aulnoy
Montolin
Giremoutiers
Bois la Ville
Mouroux
Mitheul
Les Courrois
Les Parrichets
St Augustin
Pommeuse
Vauxpleurs
Tresmes
La Celle sur Morin
Guérard
Faremoutiers
Maupertuis
Saints
Hautefeuille
Pézarches
Touquin
Le Plessis Feu Aussoux
Ormeaux
Rigny
Beautheil
Chauffry
St Siméon
Chailly en Brie
Maroles en Brie
Amillis
Chevru
Dagny
Choisy en Brie
Frétoy
La Haute Maison
Maisoncelles
Sancy
St Denis Les Rebais
La Trétoire
Seine & Marne
MELUN-COULOMMIERS-REBAIS
VILLENEUVE LE COMTE-COULOMMIERS
MEAUX-COULOMMIERS
REBAIS-COULOMMIERS
PROVINS-MEILLERAY-COULOMMIERS
MOUROUX-COULOMMIERS URBAIN DE COULOMMIERS
NANGIS-MORMANT-LIEUSAINT
LA FERTE GAUCHER COULOMMIERS-MOUROUX-CHESSY
VERNEUIL-GUIGNES-MORMANT
ROZAY-MORMANT-MELUN
COULOMMIERS-CHAILLY EN BRIE
VERDELOT-COULOMMIERS
BOISSY-REBAIS
FONTENAY-ROZAY-COULOMMIERS
COULOMMIERS-FERTE GAUCHER
BRIE-TOURNAN-COUBERT-MELUN
ETOILE DE FAREMOUTIERS
GUIGNES-MORMANT-NANGIS
LUMIGNY-NESLES-ORMEAUX-MARLES EN BRIE GARE SNCF
ETOILE DE ROZAY EN BRIE SUD
ETOILE DE MORMANT
MELUN-CHAMPDEUIL OZOUER LE VOULGIS
FAREMOUTIERS-MORCERF-CHESSY RER
ETOILE DE ROZAY EN BRIE NORD
SEPT-SORTS-LA FERTE SOUS JOUARRE
LA FERTE SOUS JOUARRE-COULOMMIERS DAGNY-CHEVRU-CHOISY-COULOMMIERS

E. Les transports en commun

La gare de la ligne P du réseau Transilien

Extrait de la ligne P du Transilien



Source : www.transilien.com

La gare de Coulommiers est le terminus de la ligne P du Transilien et permet de rejoindre la gare de Paris-Est en 1h10 environ. Cette ligne permet également la correspondance au RER E via la gare de Tournan-en-Brie.

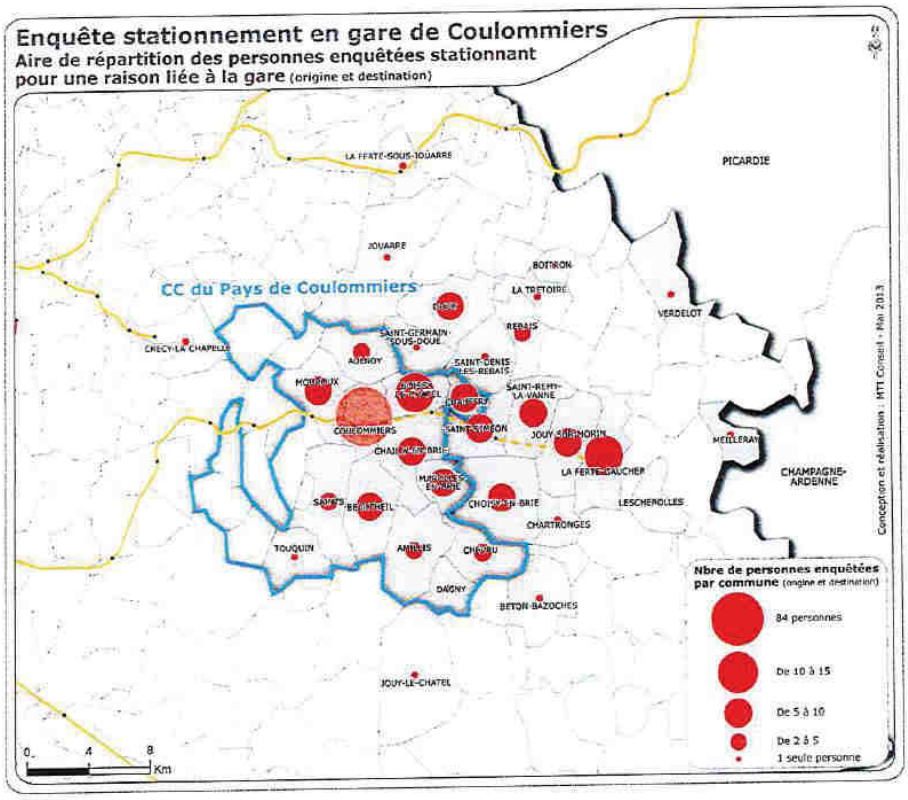
La ligne P du Transilien circule de 5h27 à 22h36 en semaine et présente une fréquence moyenne de 30 min en heure de pointe et de 1h00 en heure creuse dans le sens Coulommiers/ Paris-Est. En semaine, on dénombre 17 trains dans chaque sens contre 15 le samedi et 13 le dimanche.

Dans le sens Paris-Est / Coulommiers, les trains circulent de 7h16 à 23h16. Le premier train arrive à Coulommiers à 8h20, ce qui rend difficile l'usage des transports en commun pour certaines personnes travaillant à Coulommiers (professeurs,…).

Depuis 2012, la ligne Paris – Coulommiers bénéficie de rames automotrices de dernière génération (le Francilien) permettant de garantir un meilleur confort des voyageurs et une meilleure accessibilité.

D'après une étude préalable à la déclinaison du Schéma Directeur des Parcs Relais, la SNCF a réalisé une enquête sur le stationnement aux abords de la gare de Coulommiers. Cette étude montre une forte attractivité de la gare non seulement pour les Columériens mais également pour les habitants des communes limitrophes comme le montre la carte sur la page suivante. Ainsi, au vu de l'attractivité de la gare, un grand nombre de lignes de bus de rabattement vers la gare traverse la commune de Coulommiers afin de connecter les communes avoisinantes au réseau ferré.

Même s'il existe une réelle attractivité de la gare, cette ligne est toutefois peu adaptée aux attentes des habitants : la faible fréquence des trains et les horaires inadaptés, ne rendent pas forcément le parcours Coulommiers-Paris concurrentiel par rapport à la voiture.



COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE COULOMMIERS	147	68,06%
COULOMMIERS	84	38,89%
BOISSY LE CHATEL	14	6,48%
MOUROUX	9	4,17%
BEAUTHEIL	8	3,70%
CHAUFFRY	7	3,24%
MAROLLES EN BRIE	7	3,24%
CHAILLY EN BRIE	6	2,78%
CHEVRU	5	2,31%
AMILLIS	3	1,39%
AULNOY	2	0,93%
SAINTS	2	0,93%
AUTRES COMMUNES DE SEINE- ET-MARNE	**69**	**31,94%**
LA FERTE GAUCHER	15	6,94%
CHOISY EN BRIE	7	3,24%
ST SIMEON	7	3,24%
DOUE	6	2,78%
JOUY SUR MORIN	6	2,78%
ST REMY LA VANNE	6	2,78%
REBAIS	5	2,31%
AUTRES COMMUNES	17	7,87%

Source : « étude préalable à la déclinaison du Schéma Directeur des Parcs Relais », SNCF

Le réseau de bus et de cars

- Le Seine-et-Marne Express

La commune est desservie par le réseau Seine-et-Marne Express. Deux lignes circulent sur le territoire de Coulommiers :

- La ligne 01 – Rebais-Melun via Coulommiers
  La ligne fonctionne du lundi au vendredi de 5h25 à 22h46 (fréquence : 15 min à 30 min), le samedi de 6h00 à 22h15 (fréquence : 30min à 1h) et les dimanches et fêtes de 8h00 à 20h16 (fréquence : toutes les heures).

- La ligne 17 – La Ferté-Gaucher – Coulommiers – Chessy RER qui permet de rallier l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle en une heure.
  La ligne fonctionne du lundi au vendredi de 4h44 à 00h03 (fréquence : 10min à 30 min), le samedi de 6h00 à 23h46 (fréquence : toutes les heures).

La ligne 17 du réseau Seine-et-Marne Express est largement empruntée par les columériens.

- Les autres réseaux de bus présents sur la commune de Coulommiers :

Réseau	Nom de la ligne	Terminus
Pays Fertois	Ligne 41	La Ferté-sous-Jouarre – Gare SNCF / Coulommiers – Gare SNCF
Sol'R	Ligne 28	Fontenay Trésigny – Boulevard Hardy / Coulommiers – Cité Scolaire
Tramy	Ligne 2	Villeneuve le Comte – Mairie / Coulommiers – Gare SNCF
	Ligne 3	Coulommiers – Gare SNCF / Meaux – Gare Routière

	Ligne 9	Rebais – La Boyère / Coulommiers – Cité Scolaire
	Ligne 10	Meilleray – Place / Coulommiers – Cité Scolaire
	Ligne 12	Mouroux – Montblu Château / Mouroux – Gare SNCF
	Ligne 13	Coulommiers – Vaux Centre Commercial / Coulommiers – Vaux Centre Commercial
	Ligne 25	Coulommiers – Cité Scolaire / Chailly-en-Brie – Lycée la Bretonnière
	Ligne 26	Verdelot – Brice / Coulommiers – Cité Scolaire
	Ligne 27	Coulommiers – Gambetta / Rebais – Collège Jacques Prévert
	Ligne 29	Coulommiers – Gambetta / La Ferté Gaucher – Collège Jean Campin
	Ligne 42	Chevru – Eglise / Coulommiers – Gare SNCF
N4 Mobilité	Ligne 28	Nangis – Collège Barthélémy / Coulommiers – Cité Scolaire (circule uniquement en période scolaire ; fréquence et amplitude adaptées aux horaires des établissements scolaires)

**Dans ce tableau, la fréquence et l'amplitude des horaires sont étudiées du Lundi au Vendredi (hors période de vacances scolaires)*

Le transport à la demande

Depuis juin 2015, un transport à la demande des Communautés de Communes des Deux Morin dessert Coulommiers. Les véhicules donnent la possibilité de se rendre à Coulommiers, Rebais, la Ferté sous Jouarre et La Ferté-Gaucher ainsi qu'à Provins une fois par mois, favorisant l'accès aux lignes régulières : Transilien et Seine et Marne Express.

Les stations de covoiturage

Le schéma départemental de station multimodale de covoiturage de Seine-et-Marne de juin 2014 identifie aux abords de la commune de Coulommiers une station de covoiturage d'intérêt départemental.

4. Les réseaux et la gestion des déchets

A. L'alimentation en eau potable *(Source : Rapport annuel sur le prix et la qualité des services publics (eau potable et assainissement collectif), 2013)*

Les chiffres clés du service de l'eau potable en 2013

Population : 15 000 habitants	Nombre d'abonnés : 4 958
Nombre de stations de production : 2 (capacité totale : 5 300 m^3/j)	
Nombre de réservoirs : 8 (capacité totale : 6 400 m^3)	
Longueur du réseau : 78 km	
Volumes produits : 1 132 670 m^3	Volumes facturés : 868 266 m^3
Rendement du réseau : 77%	Indice Linéaire de Pertes : 9,3 m^3/j/km

Le système d'alimentation en eau potable de Coulommiers dessert environ 15 000 habitants de la ville et un quartier de Mouroux. La gestion du service d'alimentation en eau est déléguée à la Lyonnaise des Eaux par un contrat d'affermage qui prendra fin le 30 juin 2023. Ce contrat concerne la production, le traitement et la distribution publique de l'eau potable.

L'alimentation en eau potable de la ville est assurée à partir de différentes ressources :

- 5 captages, pompant dans les nappes de St Ouen, du Lutécien et des sables de Beauchamp. Cette eau est traitée à l'usine des Capucins. Ces 5 captages ne sont pas encore protégés par une Déclaration D'utilité Publiques.
- La source de la Roche, puisant dans la nappe de la craie de la Brie ; l'eau y est simplement désinfectée.

En 2019, les 5 forages suivants sont en activité :

- Coulommiers 3 (Indice Minier 01857X0030)
- Coulommiers 6 (Indice Minier 0185X0033)
- Coulommiers 9 (Indice Minier 01857X0028)
- Coulommiers 10 (Indice minier 0003ALEW)
- Coulommiers 11 (Indice minier 003ACJM)

Le captage d' « Aulnoy 1 » et le captage Coulommiers 6 sont des captages prioritaires.

Sur la commune, l'usine de traitement de l'eau potable des Capucins permet d'améliorer la qualité de l'eau distribuée. La capacité de stockage est estimée à deux jours grâce à la présence de 3 réservoirs (de Caillets, de Montapeine et de l'hôpital).

Aucune de ces sources ne dispose encore de périmètre de protection. Les démarches pour leur création ont été engagées par la ville.

Le réseau d'alimentation en eau potable comprend trois secteurs de distribution indépendants les uns des autres :

- Le secteur Nord de Coulommiers qui reçoit les eaux de la source de la Riche et des forages,
- Le centre-ville qui a le même type d'approvisionnement,
- Le secteur Sud de Coulommiers qui est interconnecté avec le reste du réseau depuis l'été 2006.

Entre 2012 et 2013, sur les communes de Coulommiers et de Mouroux, la Lyonnaise des Eaux a enregistré une diminution de la consommation d'eau de -2 %.

D'après le rapport annuel de la Lyonnaise des Eaux en 2013, l'eau distribuée sur les communes de Coulommiers et de Mouroux est conforme à 100% d'un point de vue bactériologique et à 92 % sur les paramètres physico-chimiques lors des contrôles effectués par l'Agence Régionale de Santé d'Ile-de-France. Des non-conformités physico-chimiques apparaissent ponctuellement sur les paramètres « pesticides » et « fluorures ». Le projet de création d'une usine de traitement de ces 2 paramètres est en cours.

En 2015, d'après les données du Ministère de la Santé, l'eau d'alimentation est conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés y compris pour les fluorures.

En outre, par courrier du 2 octobre 2019, l'ARS indique qu'en 2019 des travaux ont été entrepris afin de stabiliser la qualité de l'eau potable produite permettant de baisser la teneur en fluor à une concentration conforme à la limite de qualité fixée à 1,5 mg/L. Par conséquent, la restriction d'usage de l'eau pour l'alimentation des nourrissons et des enfants de moins de 12 ans est levée.

B. L'assainissement *(Source : Rapport annuel sur le prix et la qualité des services publics eau potable et assainissement collectif, 2013)*

Les chiffres clés du service de l'assainissement en 2013

Population : 15 000 habitants
Nombre d'abonnés raccordés : 4 832
Volume assujetti : 777 085 m^3

Longueur du réseau de collecte : 61 km
Nombre de postes de relèvement : 13

Station du SIVU de Coulommies-Mouroux : 40 000 Equivalents Habitants

Le service d'assainissement collectif comprend deux parties :

- La collecte qui consiste à acheminer les eaux usées vers les unités de traitement. Cette compétence relève de la ville et sa gestion est déléguée par contrat d'affermage à l'entreprise Veolia Eau depuis le 20 octobre 2010 pour une durée de 5 ans (fin 31 août 2015).
- L'épuration a été transférée au SIVU de Coulommiers-Mouroux. La station d'épuration mise en service en 2010 est gérée en affermage par la société Veolia pour une durée de 10 ans (fin du contrat le 29 février 2020). Elle permet le traitement des eaux usées des communes de Coulommiers, Mouroux et Boissy-le-Châtel.

Les effluents sont traités à la station d'épuration du Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (SIVU) de Coulommiers-Mouroux. Cette unité de traitement présente une capacité de 40 000 Equivalents Habitants permettant de répondre aux normes de rejets imposées par la règlementation. Après traitement, les eaux sont rejetées dans le milieu naturel et plus précisément dans le Grand Morin.

La commune dispose d'un réseau d'assainissement principalement collectif de type séparatif. Le taux de raccordement au service de l'assainissement est de 99,6 % en 2013. A ceux-ci s'ajoutent 126 clients non raccordables au réseau d'assainissement. Ces foyers traitent leurs eaux usées via des installations individuelles (fosses septiques).

La commune de Coulommiers a approuvé le 28 février 2006 ses zonages d'assainissement et d'eaux pluviales.

Depuis 2015, les réseaux de Coulommiers recevront les eaux de la commune de Boissy-le-Châtel pour être traitées à la même STEP.

C. La gestion des eaux pluviales (*Source : Rapport annuel sur le prix et la qualité des services publics eau potable et assainissement collectif, 2013)*

Les eaux de ruissellement peuvent être à l'origine d'une pollution des cours d'eau par les matières et substances chimiques qu'elles transportent. Par ailleurs, elles augmentent le risque d'inondation notamment en cas de pluies orageuses. Il est donc important de veiller à maitriser l'imperméabilisation des sols et à limiter à la source le ruissellement, tant en zone urbanisée qu'en zones agricoles.

Dans cet objectif, le SAGE préconise notamment de réduire les transferts par ruissellement en :

- Installant des zones tampons,
- Maintenant et favorisant l'implantation des prairies,
- Mettant en place des dispositifs de traitement des eaux pluviales le long des principaux axes routiers.

Le réseau d'assainissement collectif de type séparatif présent sur Coulommiers, permet, contrairement au réseau unitaire, de rejeter les eaux pluviales dans le milieu naturel avec un traitement adapté. Le réseau unitaire, quant à lui, collecte les eaux usées et les eaux pluviales sans différenciation conduisant à une importante quantité d'eau à traiter.

D. La gestion des déchets

➢ **La collecte**

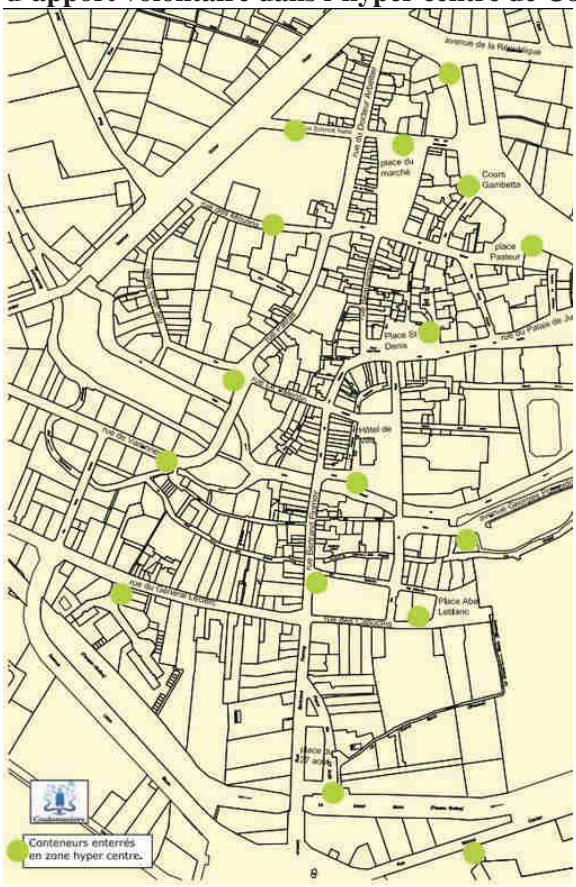


Sur le territoire du bassin de vie de Coulommiers, la gestion des déchets s'organise autour d'un organisme intercommunal, le SMICTOM de la région de Coulommiers, qui prend en charge la collecte des déchets de l'ensemble des communes du périmètre.

Sur la commune de Coulommiers, la collecte des ordures ménagères (OM) est effectuée 3 fois par semaine. Les ordures ménagères sont vidées à l'ancienne usine de traitement des OM de Coulommiers (fermée). La collecte des emballages ménagers est réalisée une fois par semaine. Les emballages sont vidés directement au centre intégré de traitement (CIT) de Monthyon où ils sont contrôlés. En cas de mauvaise qualité, ils sont refusés à la chaîne du tri et envoyés à l'incinération.

La commune de Coulommiers est dotée de bornes d'apport volontaire (AV) dans l'hyper centre pour le verre, les emballages et les déchets ménagers.

Les bornes d'apport volontaire dans l'hyper centre de Coulommiers



Source : commune

La collecte des déchets verts est effectuée en conteneurs. Ces derniers sont évacués sur la plateforme privée des déchets verts de Coulommiers en accord avec le SMITOM de Monthyon. La collecte des encombrants est effectuée en vrac et sont ensuite évacués au CIT.
Coulommiers possède sur son territoire une déchèterie, relayée par celle de Jouy-sur-Morin (hors SCOT), permettant de répondre aux besoins des administrés pour la collecte des déchets refusés en porte-à-porte (PAP), tels que les végétaux, gravats, etc.

- **Le traitement et la valorisation**

La compétence de traitement a été transférée au niveau intercommunal au SMITOM de Monthyon. Celui-ci a en charge le traitement des déchets, la gestion du CIT, des déchetteries et des stations de transit inclus sur son périmètre de gestion. Le CIT comprend :

- une unité de valorisation énergétique de 135600 tonnes (incinération des déchets et valorisation énergétique),
- une unité de compostage de 25000 tonnes, permettant la valorisation organique,
- un centre de tri des emballages ménagers d'une capacité de 28000 tonnes,
- une plateforme de tri des encombrants,
- une plateforme de rechargement du verre.

L'ancienne usine de traitement des OM de Coulommiers (fermée) assure actuellement leur accueil (transportées ensuite au CIT de Monthyon). Ce centre de transfert provisoire doit laisser place à terme à une station de transit pouvant accueillir les OM et les emballages du Syndicat.

Il convient de souligner que la population du SMICTOM de Coulommiers se caractérise par un bon niveau de tri puisque les ratios d'emballages et de verre collectés sur le périmètre du SMITOM de Monthyon sont supérieurs à ceux du périmètre du SMITOM.

	Emballages		Verre	
Année	kg/hab Monthyon	kg/hab Coulommiers	kg/hab Monthyon	kg/hab Coulommiers
2005	47,27	51,80	23,11	29,63
2006	49,89	59,45	23,79	32,86
2007	*pas de données*			

Ratios « emballages » et « verre » sur le SMICTOM et le SMITOM *(source : rapport annuel exercice 2007 du SMICTOM Coulommiers)*

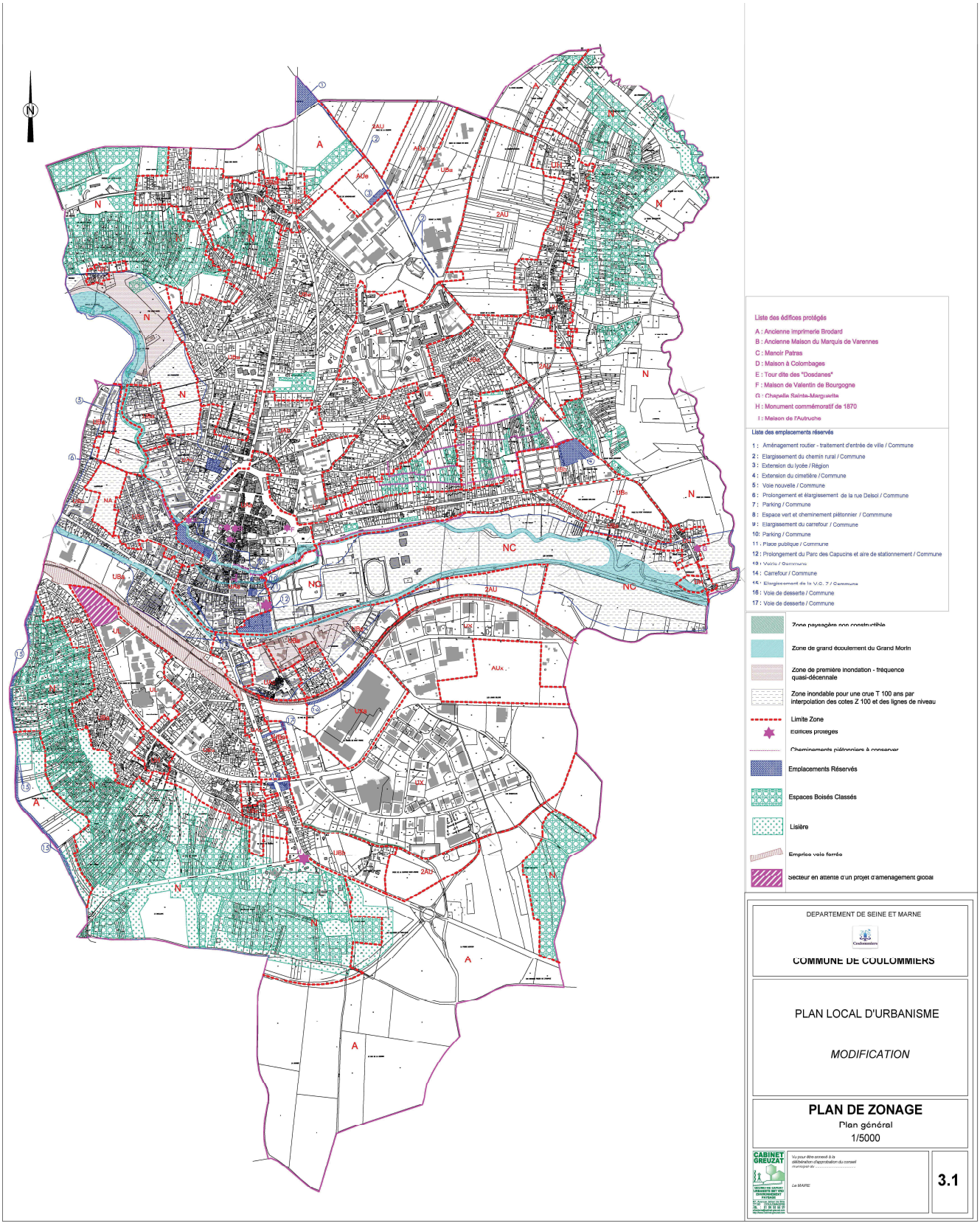
5. ANALYSE DES RESULTATS DE l'APPLICATION DU PLAN ANTERIEUR

A. Bilan du PLU

Le zonage du PLU

Le PLU approuvé par le Conseil Municipal de Coulommiers le 26 mars 2007 comprenait différentes zones, avec des vocations diversifiées. Le zonage est reproduit sur le plan ci-après et les vocations des zones sont rappelées ci-dessous :

- Zone UA : centre ancien qui a vocation à accueillir de l'habitat, des équipements publics, des commerces, des services et des activités compatibles avec l'habitat.
- Zone UB : zone correspondant aux extensions du tissu urbain ancien composé par des constructions à destination principale d'habitation de type pavillonnaire.
- Zone UH : tissu ancien des différents hameaux de la commune de Coulommiers.
- Zone UL : zone ayant vocation à accueillir de l'habitat collectif.
- Zone UX : zone accueillant des activités économiques.
- Zone AUe : zone à caractère naturel, ouverte à l'urbanisation, afin d'accueillir de nouveaux équipements collectifs.
- Zone AUX : zone à caractère naturel, ouverte à l'urbanisation, afin d'accueillir de nouvelles activités économiques.
- Zone 2AU : zone à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation ultérieurement afin d'accueillir de nouvelles habitations, équipements et activités économiques.
- Zone A : zone richesses naturelles à vocation agricole où seuls sont autorisées les constructions liées à cette activité.
- Zone N : zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments qui le composent.


Liste des édifices protégés
A : Ancienne imprimerie Brodard
B : Ancienne Maison du Marquis de Varennes
C : Manoir Patras
D : Maison à Colombages
E : Tour dite des "Dosdanes"
F : Maison de Valentin de Bourgogne
G : Chapelle Sainte-Marguerite
H : Monument commémoratif de 1870
I : Maison de l'Autruche
Liste des emplacements réservés
1 : Aménagement routier - traitement d'entrée de ville / Commune
2 : Elargissement du chemin rural / Commune
3 : Extension du lycée / Région
4 : Extension du cimetière / Commune
5 : Voie nouvelle / Commune
6 : Prolongement et élargissement de la rue Delsol / Commune
7 : Parking / Commune
8 : Espace vert et cheminement piétonnier / Commmune
9 : Elargissement du carrefour / Commune
10: Parking / Commune
11 : Place publique / Commune
12 : Prolongement du Parc des Capucins et aire de stationnement / Commune
14 : Carrefour / Commune
16 : Voie de desserte / Commune
17 : Voie de desserte / Commune
Zone de grand écoulement du Grand Morin
Zone de première inondation - fréquence quasi-décennale
Zone inondable pour une crue T 100 ans par interpolation des cotes Z 100 et des lignes de niveau
Limite Zone
Edifices proteges
Emplacements Réservés
Espaces Boisés Classés
Lisière
Secteur en attente d'un projet d'amenagement global
DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE
COMMUNE DE COULOMMIERS
PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION
PLAN DE ZONAGE
Plan général
1/5000
CABINET GREUZAT
3.1

Plusieurs évolutions du PLU ont été opérées après son approbation en 2007 :

- une révision allégée n°1 approuvée par le Conseil Municipal le 13 décembre 2010,
- une modification simplifiée n°1 approuvée par le Conseil Municipal le 28 novembre 2011,
- une révision allégée n°2 approuvée par le Conseil Municipal le 13 février 2012,
- une modification simplifiée n°2 approuvé par le Conseil Municipal le 10 juillet 2017.

B. Analyse des résultats de l'application du plan au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 du CU

Extrait de l'article L.101-2 du CU :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :
a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

- **Analyse des résultats de l'application du PLU antérieur**

Le PADD du PLU datant de 2007 s'organisait autour de trois axes :

1 – Renforcer le rôle structurant de la commune
2 – Répondre aux besoins d'évolution du tissu urbain
3 – Protéger l'environnement et le cadre de vie

Les prévisions de développement de la commune induites par le PADD étaient :

Maintenir le taux de croissance en atteignant à l'horizon 2015, une population communale de l'ordre de 15 000 habitants.

⇨ En 2014, la population communale est estimée à 14889 habitants selon l'INSEE. Ainsi, depuis 2006, on observe une augmentation de la population de 1053 habitants. L'objectif démographique fixé par le PLU antérieur est donc quasiment atteint (à 111 habitants près).

En matière d'habitat, aucune des zones à urbaniser (2AU) n'a été ouverte à l'urbanisation durant la mise en œuvre du PLU. Une opération dite « de la Veuve Saint Pierre » a été réalisée en extension au Sud du bourg, en zone UBb. Elle compte 27 logements individuels.

Les autres habitations nouvelles ont été réalisées par des opérations de renouvellement urbain ou par densification du tissu existant.

Ainsi, les projets réalisés en matière d'habitat, au sein du tissu urbain constitué, ont ainsi permis l'équilibre entre (article L. 101-2 du CU 1er alinéa) :

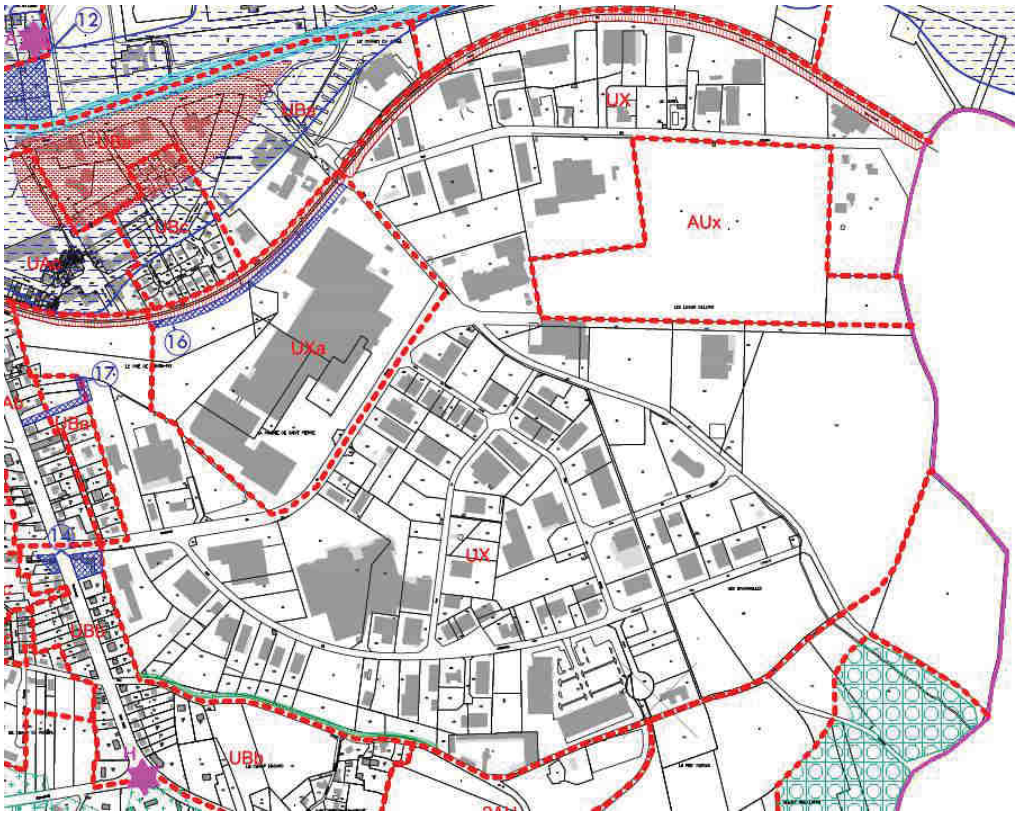
a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
c) Une utilisation économe des espaces naturels.

Accroître son rôle de bassin d'emplois à l'échelle locale

⇨ En 2014, Coulommiers compte sur son territoire 7602 emplois contre 7063 emplois en 2006 soit la création de 539 emplois en 8 ans.

Cette création d'emplois a pu être réalisée notamment par l'urbanisation de la zone AUx au sein de la zone d'activités de la Prairie Saint Pierre mais également par l'implantation de nouvelles entreprises dans la zone d'activités existante.

Extrait du plan de zonage de 2007
(Source PLU 2007)



Extrait de la photo aérienne en 2017
(Source : commune et google sattelite)



Les prévisions du PADD ont donc été globalement respectées.

Ces projets de création de logements et d'activités économiques ont répondu à l'alinéa 3 de l'article L. 101-2 du CU *: La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

L'axe 3 du PADD indiquait par ailleurs la volonté de protéger l'environnement naturel et bâti, ce qui a été fait par la Municipalité en préservant les espaces naturels (coteaux boisés, le parc des Capucins…), le patrimoine bâti et les qualités urbaines anciennes du centre-ville, notamment par un suivi attentif des permis de construire.

De plus, en matière d'énergie, la commune a mis en place un réseau de chaleur alimenté par de la géothermie afin de participer activement contre l'utilisation des énergies fossiles. La commune compte étendre ce réseau prochainement.

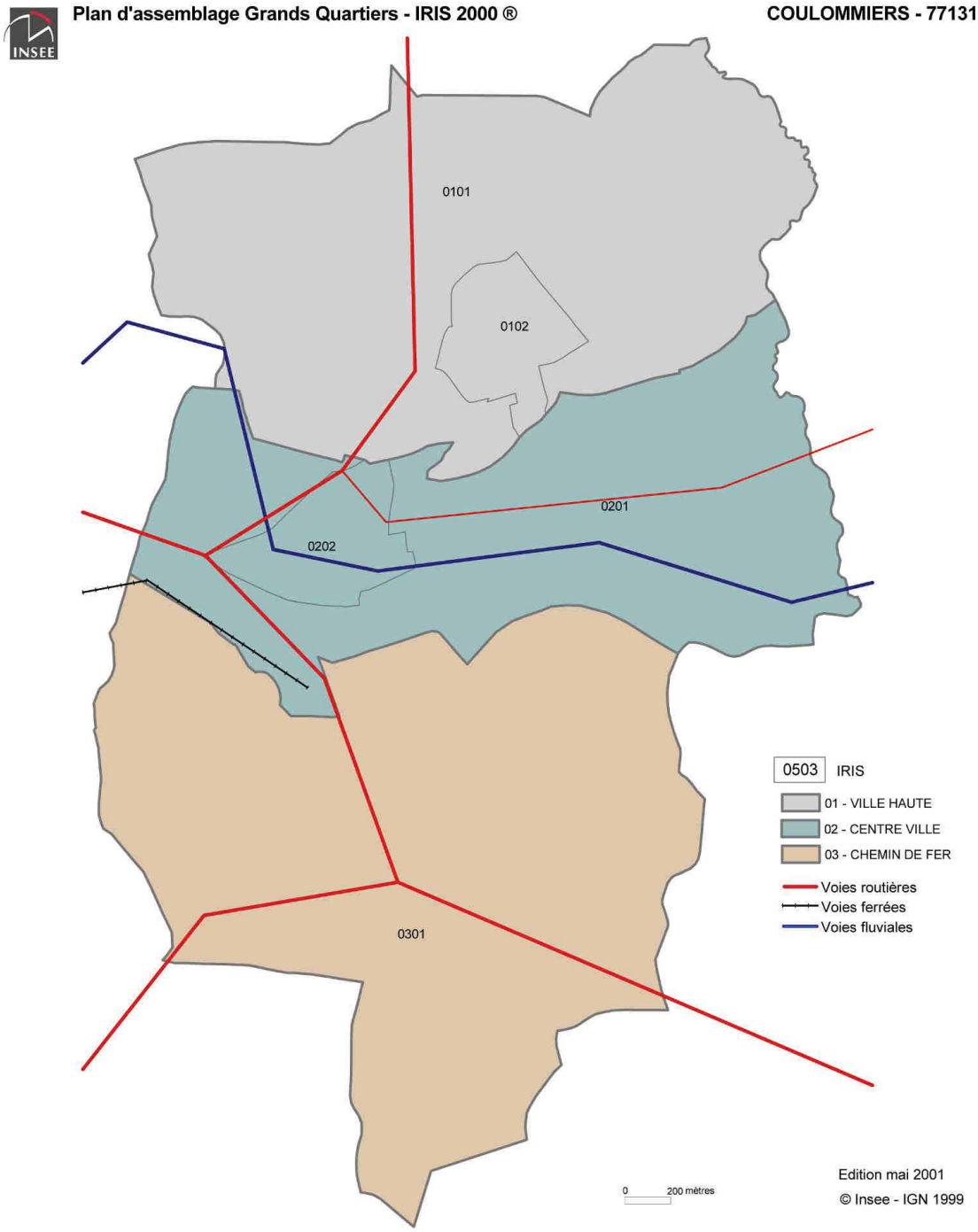
Cela répond donc aux alinéas 2, 6 et 7 de l'article L. 101-2 du CU précité.

Enfin, les alinéas 4 et 5 ont notamment été pris en compte dans l'application du PLU grâce au respect du PPRI du Grand Morin.

ANNEXES : études et évaluations ayant conduit aux conclusions exposées dans le diagnostic socio-économique

A titre de comparaison, les données INSEE de la CC du Pays de Coulommiers ont été utilisées puisqu'elles constituent les seules données disponibles lors de la réalisation du diagnostic.

1. Les Ilots Regroupés pour l'Information Statistique de Coulommiers (IRIS)



L'INSEE a développé un découpage du territoire en mailles de taille homogène appelées IRIS2000. Un sigle qui signifiait « Ilots Regroupés pour l'Information Statistique » et qui faisait référence à la taille visée de 2 000 habitants par maille élémentaire.

Depuis, l'IRIS (appellation qui se substitue désormais à IRIS2000) constitue la brique de base en matière de diffusion de données infra-communales. Il doit respecter des critères géographiques et démographiques et avoir des contours identifiables sans ambigüité et stables dans le temps.

On distingue trois types d'IRIS :

- Les IRIS d'habitat : leur population se situe en général entre 1 800 et 5 000 habitants. Ils sont homogènes quant au type d'habitat et leurs limites s'appuient sur les grandes coupures du tissu urbain (voies principales, voies ferrées, cours d'eau...).

- Les IRIS d'activité : ils regroupent plus de 1 000 salariés et comptent au moins deux fois plus d'emplois salariés que de population résidente.

- Les IRIS divers : il s'agit de grandes zones spécifiques peu habitées et ayant une superficie importante (parcs de loisirs, zones portuaires, forêts...).

La commune de Coulommiers comporte 5 IRIS :

Code IRIS	Nom de la zone
0101	VILLE HAUTE NORD
0102	VILLE HAUTE SUD
0201	CENTRE VILLE SUD
0202	CENTRE VILLE CENTRE ET NORD
0301	CHEMIN DE FER

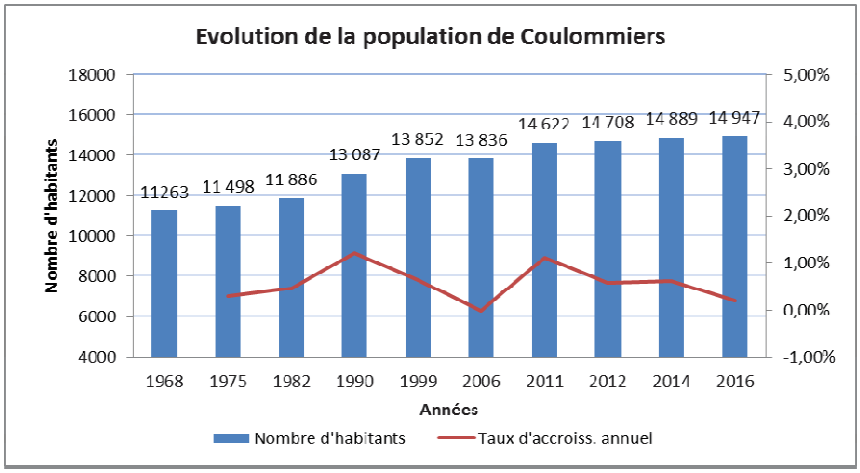
2. La population

a. Tendances récentes sur Coulommiers et comparaison avec la CA Coulommiers Pays de Brie et le département de Seine-et-Marne

➢ Évolution de la population communale

Années	Nombre d'habitants	Variation de pop.	Taux d'accroiss. annuel
1968	11263		
1975	11 498	235	0,30%
1982	11 886	388	0,48%
1990	13 087	1 201	1,21%
1999	13 852	765	0,63%
2006	13 836	-16	-0,02%
2011	14 622	786	1,11%
2012	14 708	86	0,59%
2014	14 889	181	0,61%
2016	14 947	58	0,19%

Selon l'INSEE, la population légale de la commune de Coulommiers est estimée à 14708 habitants au 1er janvier 2012 et à 14 947 habitants au 1er janvier 2016.



La commune de Coulommiers s'est principalement développée antérieurement à 1968 puisqu'à cette date la commune compte déjà 11 263 habitants. La Ville comptait en effet 3600 habitants en 1793, 6505 en 1901 et 7660 habitants en 1946. L'évolution la plus importante s'est ainsi opérée entre la fin de la seconde guerre mondiale et la fin des années 1960 (près de 3600 habitants supplémentaires en 20 ans).

Entre 1968 et 1982, la population de Coulommiers a connu une augmentation assez faible avec des taux d'accroissement de 0,30 % entre 1968 et 1975 et de 0,48 % entre 1975 et 1982 (+623 habitants en 14 ans).

L'accroissement le plus important de la population de Coulommiers au cours de la fin du XXème siècle a eu lieu entre 1982 et 1990 avec un taux d'accroissement annuel de 1,21 % correspondant à un apport de 1201 habitants supplémentaires en 8 ans. Elle correspond à la réalisation d'opérations de constructions majoritairement pavillonnaires, notamment dans le quartier de Vaux, le lotissement du Pré de l'Erable et des extensions urbaines diffuses.

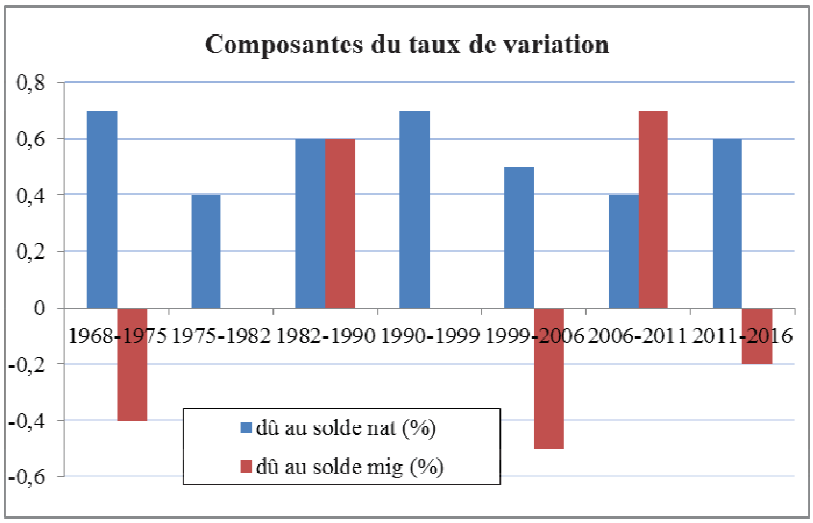
Entre 1990 et 2006, cette croissance ralentit : le taux d'accroissement annuel n'était plus que de 0,63 % entre 1990 et 1999, puis le niveau de population stagne (-0,02 % se traduisant par une perte de 16 habitants). La rareté du foncier disponible ralentit le rythme de construction, avec pour corollaire un solde migratoire négatif.

Entre 2006 et 2016, la croissance démographique reprend (+0,78 %/an soit 1111 habitants supplémentaires en 10 ans). Cette période correspond à l'adoption d'un nouveau PLU (en 2007), qui a permis de redonner un nouveau souffle au potentiel constructif sur la commune.

➢ **Les facteurs d'évolution**

Part des soldes naturels et migratoires dans la variation de population de Coulommiers *(source : recensements INSEE)*

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006	2006-2011	2011-2016
Taux de natalité ‰	19,2	15,3	16,7	16,4	14,1	13,7	16,1
Taux de mortalité ‰	11,9	10,9	10,9	9,7	9,5	9,5	10,0
Taux var annuel (%)	0,3	0,5	1,2	0,6	0	1,1	0,4
dont :							
dû au solde nat (%)	0,7	0,4	0,6	0,7	0,5	0,4	0,6
dû au solde mig (%)	-0,4	0	0,6	0	-0,5	0,7	-0,2



Entre 1968 et 1982, la croissance de la population est due exclusivement au solde naturel élevé (solde migratoire négatif sur la période 1968-1975 et nul sur la période 1975-1982).

Entre 1982 et 1990, l'accroissement de la population est dû aux apports conjoints des soldes naturel et migratoire.

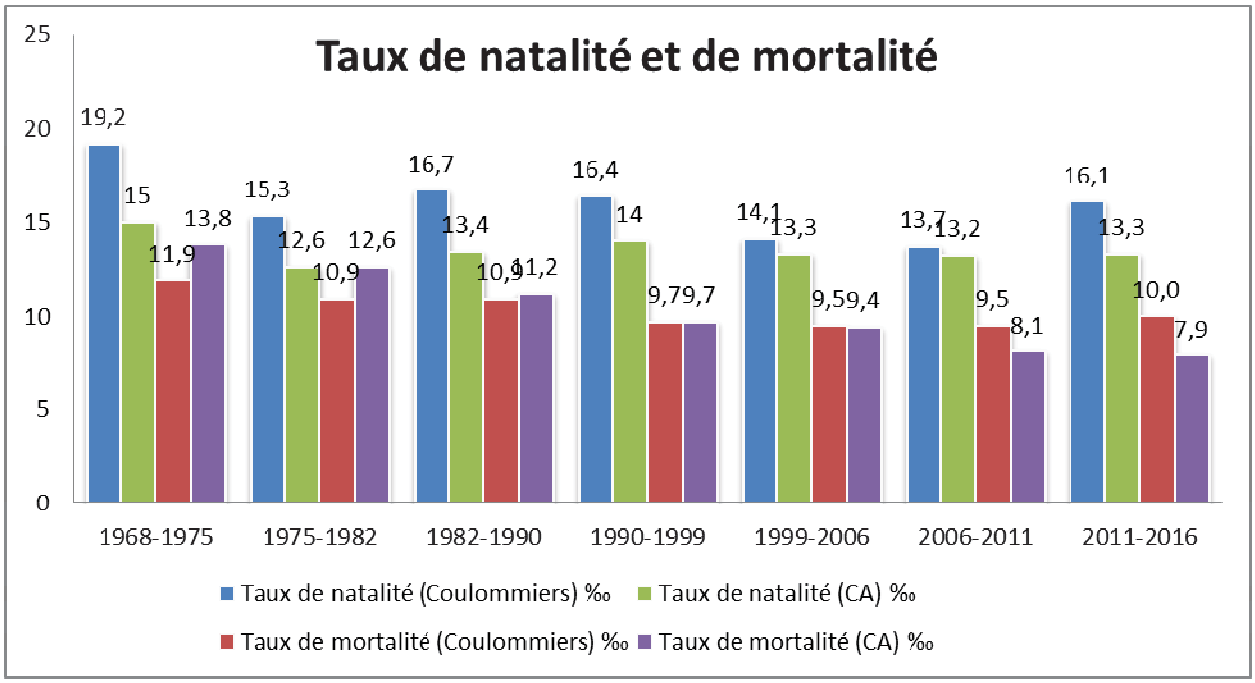
Entre 1990 et 1999, l'apport de la population est dû exclusivement au solde naturel puisque le solde migratoire est nul.

Entre 1999 et 2006, la stagnation de population est due à un solde migratoire négatif. Le solde naturel positif parvient juste à compenser le solde migratoire.

Entre 2006 et 2011, les soldes naturel et migratoire sont positifs et participent à l'accroissement de la population (+ 786 habitants supplémentaires).

Entre 2011 et 2016, le ralentissement de l'accroissement de la population est dû à un solde migratoire négatif. Le solde naturel positif parvient à compenser le solde migratoire.

La commune de Coulommiers possède un solde naturel relativement important sur l'ensemble de la période étudiée. Le solde migratoire est quant à lui fortement variable et est le principal facteur responsable de la fluctuation des apports de population.



Source INSEE

Comparativement à la CA, entre 1968 et 2016, la commune de Coulommiers possède un taux de natalité relativement élevé. Entre 2011 et 2016, ce taux est de 16,1% sur la commune contre 13,3% sur la communauté d'agglomération Pays de Brie. Toutefois, depuis 1982, ce taux est passé de 19,2% à 16,1% en 2016 soit une perte de 3,1 points.

Concernant le taux de mortalité, celui-ci est en baisse entre 1968 et 1999 passant de 11,9% à 9,5%. Depuis 1999, ce taux est en légère progression passant de 9,5% à 10,0%. Comparativement à la CA, pour la période 2011-2016, le taux de mortalité de Coulommiers est plus élevé avec 10,0% contre 7,9%, ce qui est en partie dû à la présence d'établissements hospitaliers et d'établissements d'accueil pour les personnes âgées sur la ville-centre.

Eléments de comparaison

Avec 14947 habitants au recensement de 2016, Coulommiers est la commune la plus peuplée de la CA Coulommiers Pays de Brie et compte 20 % de la population de l'intercommunalité. En 2016, la densité démographique de la commune, **1 368 habitants au kilomètre carré**, est bien supérieure à la densité de la communauté de communes (152 hbts / km²) et du département de Seine-et-Marne (236 hbts / km²).

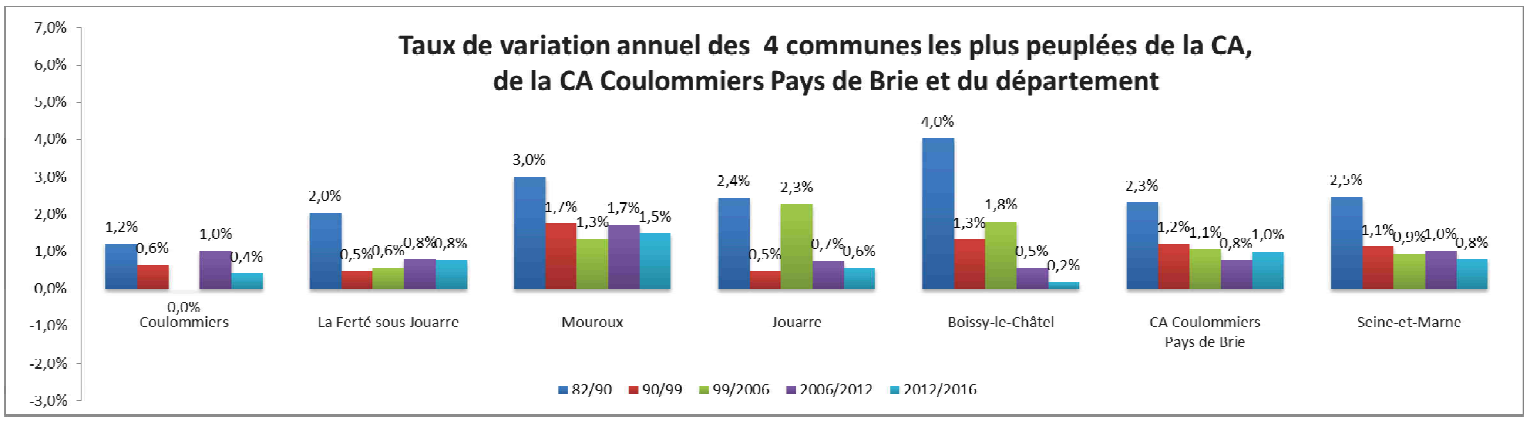
Commune	Population (2016)	% de la pop. de la CA
Coulommiers	14947	19,8%
La Ferté-sous-Jouarre	9651	12,8%
Mouroux	5413	7,2%
Jouarre	4275	5,7%
Boissy-le-Châtel	3137	4,2%
Pommeuse	2914	3,9%
Faremoutiers	2751	3,6%
Guérard	2402	3,2%
Saâcy-sur-Marne	1800	2,4%
Saint-Augustin	1744	2,3%
Chailly-en-Brie	1388	1,8%
Chamigny	1381	1,8%
Saints	1361	1,8%
La Celle-sur-Morin	1318	1,7%
Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux	1267	1,7%

Touquin	1209	1,6%
Changis-sur-Marne	1203	1,6%
Sammeron	1124	1,5%
Chevru	1116	1,5%
Luzancy	1108	1,5%
Ussy-sur-Marne	1055	1,4%
Dammartin-sur-Tigeaux	1045	1,4%
Chauffry	1022	1,4%
Citry	900	1,2%
Maisoncelles-en-Brie	882	1,2%
Reuil-en-Brie	828	1,1%
Amillis	819	1,1%
Beautheil	693	0,9%
Sainte-Aulde	692	0,9%
Méry-sur-Marne	671	0,9%
Signy-Signets	590	0,8%
Bussières	526	0,7%
Sept-Sorts	491	0,7%
Mauperthuis	487	0,6%
Pierre-Levée	478	0,6%
Nanteuil-sur-Marne	442	0,6%
Marolles-en-Brie	401	0,5%
Pézarches	400	0,5%
Aulnoy	357	0,5%
Bassevelle	352	0,5%
Dagny	307	0,4%
Hautefeuille	258	0,3%
Giremoutiers	165	0,2%
TOTAL de la CA	**75370**	**100,0%**

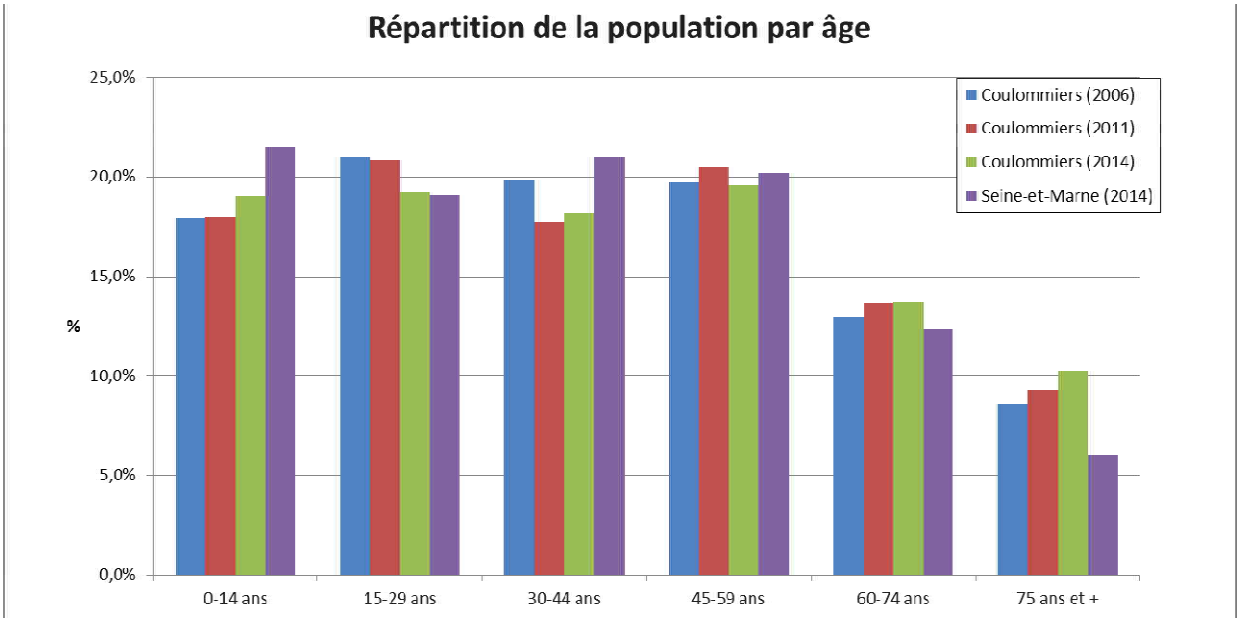
Source : INSEE

La commune de Coulommiers présente globalement des taux de variation annuel plus faibles que la CA et du département. Coulommiers connait donc une croissance démographique moins importante que les autres entités étudiées depuis 1982.

Néanmoins, les tendances observées sur les zones de comparaison sont semblables à celle de Coulommiers. En effet, l'apport de population le plus important pour les communes de la CC, la CC du Pays de Coulommiers et pour le département s'est réalisé entre 1982 et 1990 comme pour la commune de Coulommiers.



b. Structure démographique



Structure de la population par âge *(source : INSEE)*

	2006	*2011*	*2014*	*2006 - %*	*2011 - %*	*2014 - %*
0-14 ans	2477	2629	2831	17,9%	18,0%	19,0%
15-29 ans	2901	3044	2864	21,0%	20,8%	19,2%
30-44 ans	2743	2596	2709	19,8%	17,8%	18,2%
45-59 ans	2728	2994	2916	19,7%	20,5%	19,6%
60-74 ans	1799	1998	2042	13,0%	13,7%	13,7%
75 ans et +	1188	1361	1527	8,6%	9,3%	10,3%
Total	13836	14622	14889	100,0%	100,0%	100,0%

➢ **<u>Une population vieillissante</u>**

La commune de Coulommiers présente **une population globalement plus âgée que le département de Seine-et-Marne**. En effet, on observe en 2014 une sur-représentation des plus de 60 ans (24,0 % contre 18,3 % dans le département), ainsi qu'une sous-représentation des classes des 0-14 ans (19 %, contre 21,5 pour le département) et des 30-44 ans (18,2 %, contre 21,0 % pour le département).

Cette structure démographique dénote une moindre attractivité de la ville pour les familles ainsi qu'un vieillissement de la population, mais ces données sont à relativiser du fait de la présence d'établissements d'accueil pour les personnes âgées sur cette ville-centre.

Indice de jeunesse

	Coulommiers			Seine-et-Marne
	2006	2011	2014	2014
Moins de 20 ans	3545	3609	3669	385954
Plus de 60 ans	2987	3359	3569	251136
Indice de jeunesse	1,19	1,07	1,03	1,54

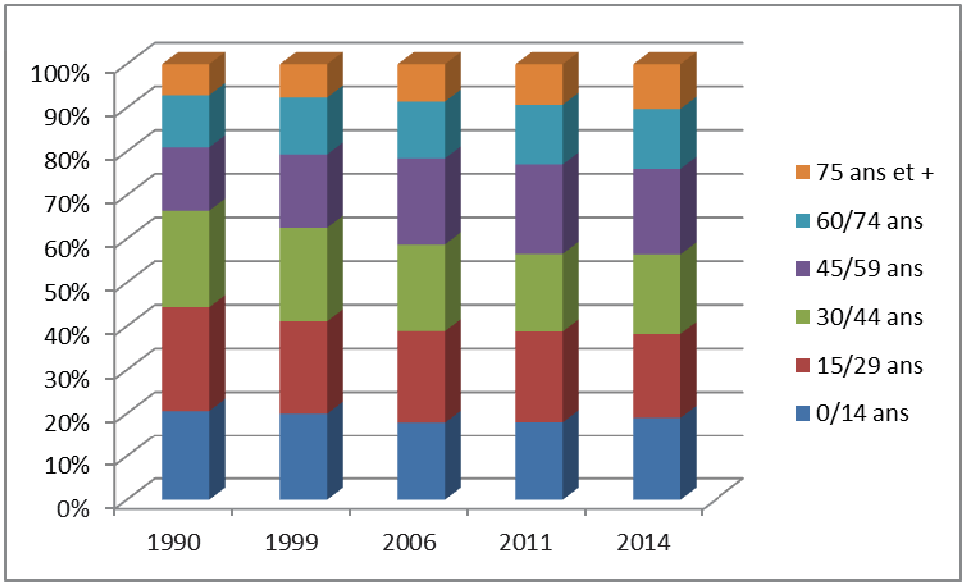
Source : INSEE

Le vieillissement de la population est confirmé par **l'indice de jeunesse** (rapport entre la population de moins de 20 ans et celle de plus de 60 ans) qui atteint 1,03 sur la commune en 2014 contre 1,19 en 2006, et qui est inférieur à l'indice départemental (1,54).

Evolution de la structure par âge de Coulommiers depuis 1990

		0/14 ans	*15/29 ans*	*30/44 ans*	*45/59 ans*	*60/74 ans*	*75 ans et +*	*Total*
1990	*Total*	2695	3112	2894	1898	1566	929	***13094***
	%	***20,58%***	***23,77%***	***22,10%***	***14,50%***	***11,96%***	***7,09%***	
1999	*Total*	2759	2926	2958	2319	1801	1058	***13821***
	%	***19,96%***	***21,17%***	***21,40%***	***16,78%***	***13,03%***	***7,66%***	
2006	*Total*	2477	2901	2743	2728	1799	1188	***13836***
	%	***17,9%***	***21,0%***	***19,8%***	***19,7%***	***13,0%***	***8,6%***	
2011	*Total*	2629	3044	2596	2994	1998	1361	***14622***
	%	***18,0%***	***20,8%***	***17,8%***	***20,5%***	***13,7%***	***9,3%***	
2014	*Total*	2831	2864	2709	2916	2042	1527	***14889***
	%	***19,4%***	***19,6%***	***18,5%***	***19,9%***	***14,0%***	***10,4%***	

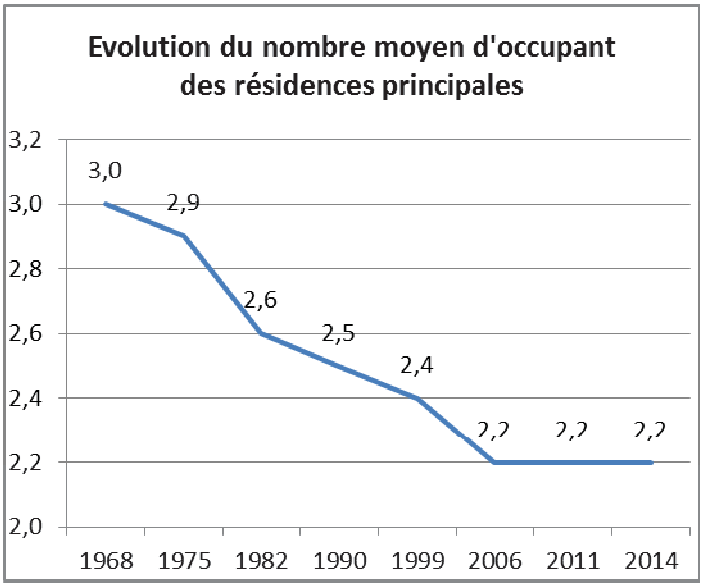
Source : INSEE



Entre 1990 et 2014, on observe un vieillissement continu de la population. Ce vieillissement est caractérisé par une diminution entre 1990 et 2014 de la part des 0-14 ans (19,4 % en 2014 contre 20,6 % en 1990), des 15-29 ans (19,6 % en 2014 contre 23,8 % en 1990 et des 30-44 ans (18,5 % en 2014 contre 22,1 % en 1990), au profit des plus de 45 ans (+ 5,4 points pour les 45/59 ans, +2 points pour les 60-74 ans et +3,4 points pour les plus de 75 ans entre 1990 et 2014).

Cette évolution s'explique en partie par la typologie des logements construits sur les décennies passées (1970-2000), constitués en majeure partie de grands logements individuels, où le taux de rotation de la population est faible et où le vieillissement normal de leurs occupants impacte la pyramide des âges communale. Elle s'explique également par l'implantation de structures ou de résidences accueillant les personnes âgées (EHPAD, la Colombière ou encore la Résidence Siméon) sur la commune venant augmenter la part des personnes de plus de 60 ans sur Coulommiers.

➢ Une taille des ménages en baisse



Coulommiers compte 6775 ménages au recensement de 2014. Depuis 2006, la commune compte 631 ménages supplémentaires, soit une augmentation de 10,2 %.

Le nombre moyen d'occupants des résidences principales à Coulommiers est en baisse depuis 1968 (3,0 personnes par ménage en 1968 contre 2,2 en 2014). Il est inférieur à la moyenne du département (2,6) mais comparable à la moyenne nationale (2,3).

Entre 2006 et 2014, la taille des ménages stagne à 2,2 personnes par ménage.

Le phénomène de desserrement des ménages (départ des jeunes du foyer parental, vieillissement de la population, croissance du nombre de célibataires, multiplication des familles monoparentales,…) engendre en effet une diminution du nombre moyen d'occupants des résidences principales.

Cette tendance à la diminution des ménages devrait s'interrompre pour stagner (tendance observée entre 2006 et 2014) au vu de la relative faiblesse de la taille des ménages comparativement à celle du département notamment.

Ménages selon leur composition

	2006		2011		2014	
	Nbr de ménage	%	Nbr de ménage	%	Nbr de ménage	%
Ensemble	6144	100,0%	6580	100,0%	6775	103,0%
Ménage d'une personne	2283	37,2%	2449	37,2%	2687	40,8%
Autres ménages sans famille	199	3,2%	123	1,9%	113	1,7%
Ménages avec famille(s)	3661	59,6%	4008	60,9%	3975	60,4%
dont :						
couple sans enfant	1517	41,4%	1637	40,8%	1550	38,7%
couple avec enfant(s)	1514	41,4%	1534	38,3%	1547	38,6%
famille monoparentale	630	17,2%	837	20,9%	878	21,9%

Source : INSEE

En 2014, les ménages comprenant une personne représentent 40,8% de l'ensemble des ménages. Cette proportion est légère augmentation depuis 2006 (+3,6 points).

Sur les 6775 ménages de la commune, on compte 3975 familles (60,4 % des ménages). En 2014, la part des familles a légèrement progressé depuis 2006 (+0,8 point) au détriment des autres ménages. En revanche, la proportion de familles monoparentales a connu une augmentation de + 4,7 points durant cette même période.

3. Le parc immobilier et son évolution

a. L'évolution du parc de logements depuis 1968 (source : INSEE)

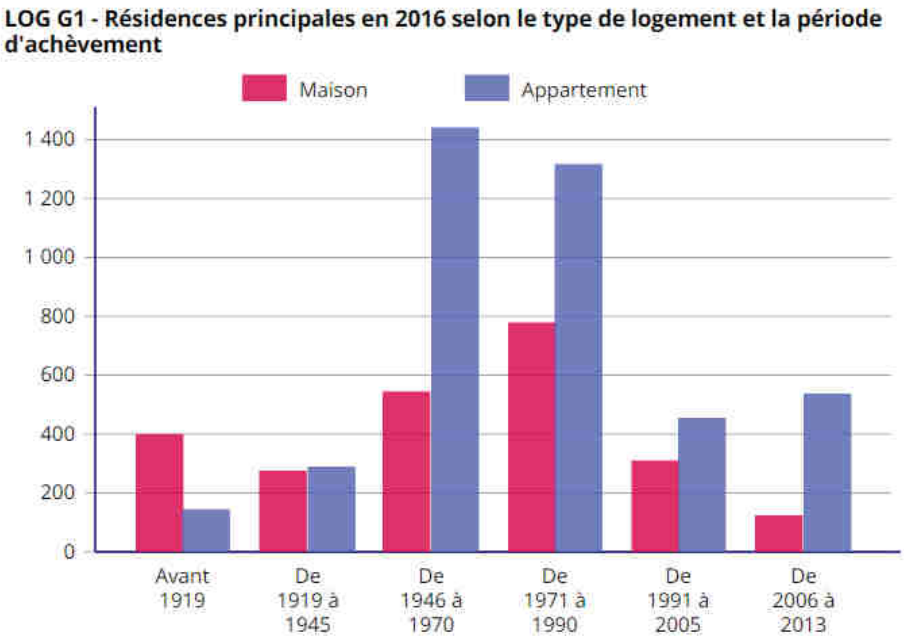
	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2014
Ensemble de logements	4 000	4 339	4 855	5 519	6 185	6 639	7 191	7 468
Variation totale	/	339	516	664	666	454	552	277
Variation annuelle moyenne	/	48	74	83	74	65	110	92

D'après les données de l'INSEE, **entre 1968 et 2014**, le nombre de logements présents sur le territoire communal est passé de 4000 à 7468 (soit + 3468 logements avec une création de 75 logements en moyenne par an).

Le rythme de construction de la commune présente un pic entre 1982 et 1990 (+ 83 logements/an soit +664 logements au total, représentant 12 % du parc). Ce rythme a été plus mesuré entre 1999 et 2006 (+65 logements en moyenne par an).

Entre 1999 et 2006, le rythme de construction baisse pour atteindre 65 logements en moyenne par an. Cette diminution du rythme de la construction entre en corrélation avec la perte de 16 habitants constatée durant cette même période.

Entre 2006 et 2014, la commune a connu une phase de développement importante de son parc immobilier (+829 logements en 8 ans, qui représentent 11 % du parc total). **Depuis 2011**, le rythme de construction reste relativement élevé. Il est notamment lié à l'adoption du PLU en 2007, qui a donné un contexte plus favorable à la construction sur la commune.



Entre 1946 et 1990, la construction s'est principalement orientée vers les logements collectifs (64 % des constructions durant cette période sont des appartements). Cela correspond à la période de réalisation du quartier des Templiers.

Entre 1991 et 2005, on constate une tendance à la diversification du parc puisque la part des logements collectifs diminue pour atteindre 59 % au profit des logements individuels.

Depuis 2006, la tendance s'est de nouveau inversée avec une production plus importante de logements collectifs correspondant à 80 % des logements achevés durant cette période.

b. L'évolution de la composition du parc de logements depuis 1968 *(source : INSEE)*

	1968		1975		1982		1990		1999		2006		2011		2014	
	nb	**%**	**nb**	**%**	**nb**	**%**	**nb**	**%**	**nb**	**%**	**nb**	**%**	**nb**	**%**	**nb**	**%**
Ensemble	4 000	100,0%	4 339	100,0%	4 855	100,0%	5 519	100,0%	6 185	100,0%	6 639	100,0%	7 191	100,0%	7 468	103,9%
Résidences principales	3 659	91,5%	3 921	90,4%	4 441	91,5%	5 046	91,4%	5 609	90,7%	6 143	**92,5%**	6 582	**91,5%**	6 775	**94,2%**
Résidences secondaires et logements occasionnels	124	3,1%	139	3,2%	133	2,7%	178	3,2%	100	1,6%	95	**1,4%**	86	**1,2%**	74	**1,0%**
Logements vacants	217	5,4%	279	6,4%	281	5,8%	295	5,3%	476	7,7%	401	**6,0%**	523	**7,3%**	620	**8,6%**

Source : INSEE

En 2014, le parc était composé de 7468 logements répartis en 6775 résidences principales (94,2%), 74 résidences secondaires (1,0%) et 620 logements vacants (8,6 %).

➢ Un parc de résidences secondaires très peu important

Après des fluctuations entre 1968 et 1990, le parc de résidences secondaires a diminué entre 1990 et 2014, passant de 178 à 74 logements. Ce parc est aujourd'hui très peu important sur la commune puisqu'il représente 1% de l'ensemble des logements, contre 3,2 % en 1990. On a en effet observé sur cette période la transformation des résidences secondaires en résidences principales et la progression du nombre de logements vacants dont la part s'est accrue dans le parc immobilier.

➢ Un taux de vacance en augmentation

Le taux de vacance a été fluctuant sur la période 1968 – 2011. En 2014, la part des logements vacants est élevée (8,6%).

De plus, cette part ne cesse de progresser depuis 2006 : + 4, 1 points en 10 ans avec 10,1% de logements vacants en 2016 (soit 773 logements vacants).

Cette part élevée de logements vacants est due à deux effets combinés :

- une inadéquation du parc de logements à la demande engendrée par la vétusté d'une partie du parc,
- à la typologie et du mode d'occupation des logements présents sur la commune qui engendre un cycle de renouvellement des ménages assez rapide.

Dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville », qui entre dans le dispositif d'Opération de Revitalisation Territoriale (ORT), une opération programmée de l'amélioration de l'Habitat (OPAHRU) est planifiée sur la ville, ce qui permettra de mener les actions sur le parc privé en collaboration avec l'ANAH.

c. **La typologie du parc de logements** *(source : INSEE)*

➢ **Un parc relativement ancien**

Résidences principales selon la période d'achèvement

	Coulommiers		CA	Seine-et-Marne
	Nombre	%	%	%
Résidences principales construites avant 2014	6701	100,0%	100,0%	100,0%
Avant 1919	542	8,1%	20,1%	10,4%
De 1919 à 1945	569	8,5%	9,2%	6,2%
De 1946 à 1970	1991	29,7%	18,9%	18,0%
De 1971 à 1990	2168	32,4%	29,2%	36,1%
De 1991 à 2005	768	11,5%	14,4%	19,0%
De 2006 à 2013	663	9,9%	8,3%	10,4%

Source : INSEE

Comparativement à la CA, la commune de Coulommiers possède un parc de logement relativement récent : 16,6 % du parc de logement a été mis en œuvre avant 1946 contre 29,3 % pour la CA. Néanmoins, seuls 21,4 % du parc de logements de Coulommiers a été mis en œuvre entre 1991 et 2013 contre 29,4 % pour le département.

➢ **Peu de logements inconfortables**

	2006	%	2011	%	2014	%
Ensemble	6 143	100,0%	6 582	100,0%	6775	100,0%
Salle de bain avec baignoire ou douche	5 948	96,8%	6 425	97,6%	6573	97,0%
Chauffage central collectif	1 783	29,0%	1 967	29,9%	1847	27,3%
Chauffage central individuel	2 303	37,5%	2 263	34,4%	2329	34,4%
Chauffage individuel "tout électrique"	1 818	29,6%	2 028	30,8%	2326	34,3%

Au recensement de 2006, 195 logements, soit 3,2 % des résidences principales, ne sont pas équipés d'installation sanitaire (salle de bain avec douche ou baignoire). En 2014, ce taux a diminué pour atteindre 2,9 %.

Ce taux de logements « inconfortables », assez important, concerne principalement le parc ancien, datant d'avant 1946. Il est à mettre en relation avec le taux de vacance marqué de la commune.

En 2014, 34,4 % des résidences principales possèdent un chauffage central individuel et 34,3 % un chauffage individuel tout électrique. 27,3 % des résidences principales possèdent un chauffage central collectif.

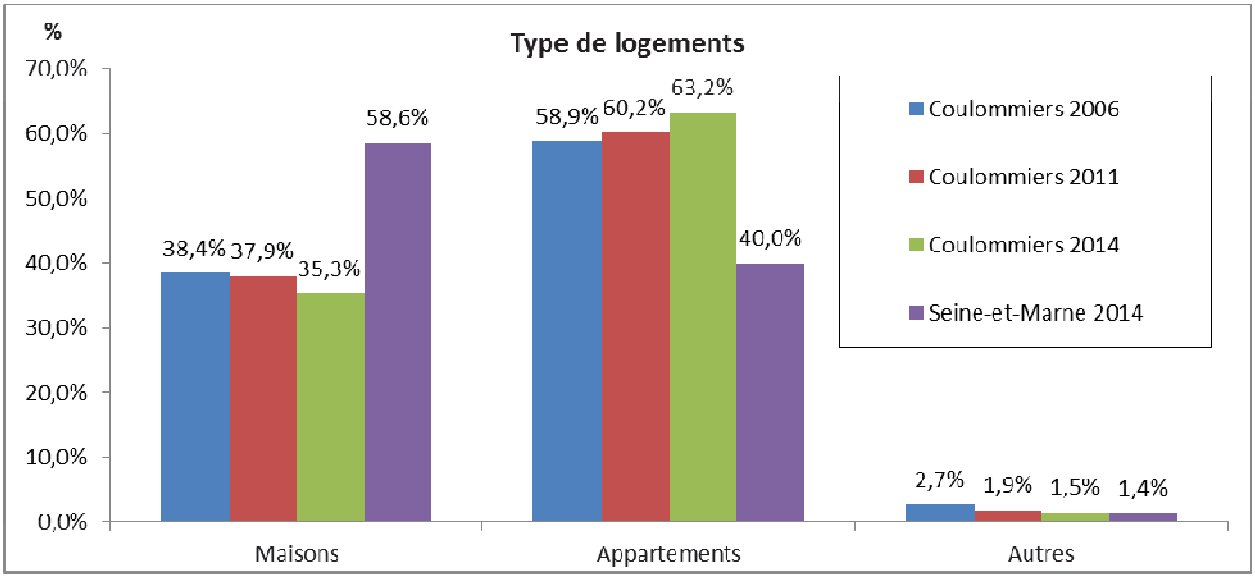
➢ **Un parc dominé par des logements collectifs locatifs**

Statut d'occupation des résidences principales

	Coulommiers			Seine-et-Marne
	2006	**2011**	**2014**	**2014**
Propriétaire	37,5%	37,4%	37,9%	62,4%
Locataire	57,5%	59,6%	60,0%	35,7%
Logé gratuitement	5,1%	3,0%	2,1%	1,9%

En 2014, les résidences principales sont principalement occupées par des locataires (60% soit 4065 logements). De plus, la part de locataires a progressé depuis 2006. Cette part est largement supérieure à celle du département (35,7%). Cette importante part de locataires est due à la typologie du parc de logements dans lequel domine le logement collectif.

En 2014, les résidences principales sont composées à 63,2 % de logements collectifs et à 35,3 % de logements individuels.



Source : INSEE 2014

Entre 2006 et 2014, les parts des maisons et des autres types de logements[14] ont légèrement diminué avec respectivement -3,1 points et -1,2 point au profit des logements collectifs (+4,3 points).

[14] Selon l'INSEE, les autres types de logements correspondent aux pièces indépendantes, logement-foyer pour personnes âgées, ferme, bâtiment d'exploitation agricole, chambre d'hôtel, construction provisoire, habitation de fortune,…

Parc locatif social

D'après les données 2011 de l'INSEE, la commune compte 2115 logements sociaux au sein du parc des résidences principales. Le parc de logements sociaux existant est géré par 4 bailleurs distincts : Office Public de l'Habitat de Coulommiers, HLM 77, Agence immobilière 3F et 3 Moulins Habitat.

En 2015, d'après les données DGF et de l'OPH[15], Coulommiers compte 2217 logements sociaux (soit un taux de logements sociaux estimé à environ 33 %[16]) dont 1898 logements gérés par l'OPH de Coulommiers. Ces derniers sont répartis de la façon suivante :

- 1157 logements dans le quartier des Templiers,
- 455 logements dans le quartier de Vaux,
- 286 logements dans le centre-ville (quartier Berthereau et immeuble Patras).

Le parc de logements sociaux



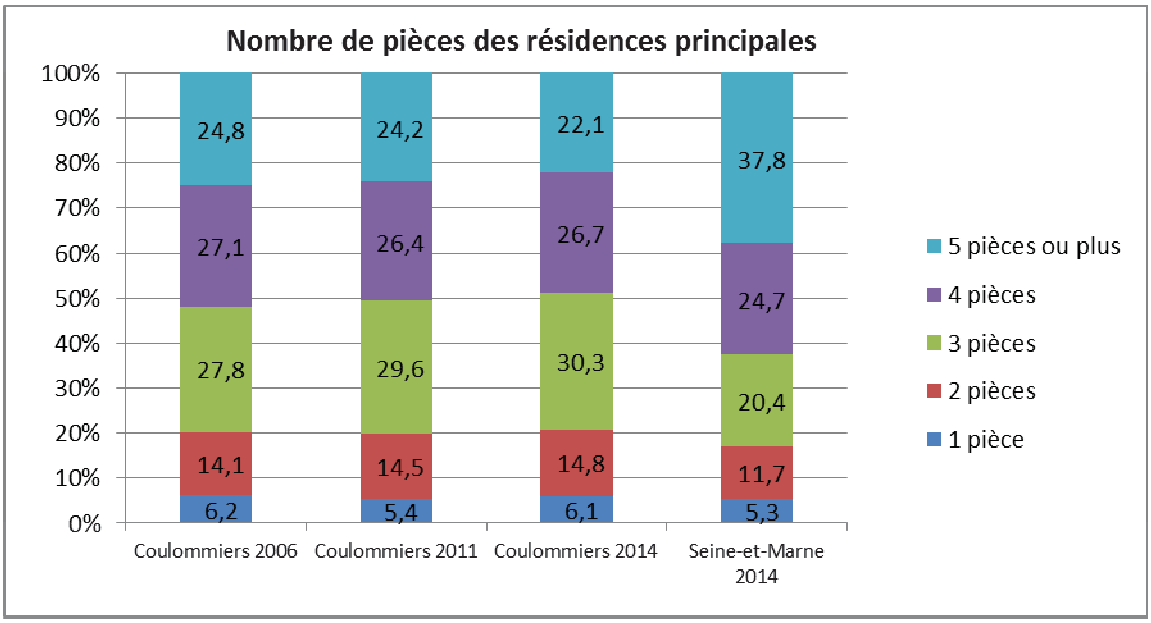
Source : commune

[15] Source : site internet de l'OPH et document DGF fourni par la commune

[16] Rapport entre le nombre de logements sociaux fourni par la DGF en 2015 et le nombre de résidences principales en 2011.

➢ **Une taille de logements diversifiée**

Le parc de logements se compose pour moitié de logements de grande taille (en 2014, 48,8 % des logements comportent 4 pièces ou plus, contre 62,5 % dans le département). La part des petits logements (1 et 2 pièces) est plus importante sur la Ville (20,9% en 2014) que sur le département (17%). La Ville se distingue aussi par la surreprésentation des logements de trois pièces (30,3% sur Coulommiers contre 20,4% sur le département), ce qui est à rapprocher de la typologie du parc, dominé par les logements collectifs.



Source : INSEE 2014

Entre 2006 et 2014, la construction s'est principalement orientée vers des petits logements de 3 pièces (+ 2,5 points) et de 2 pièces (+0,7 point).

62 % des ménages columériens se composent d'une ou de deux personnes. La commune de Coulommiers a donc bien pris en compte le besoin en « petits » logements (T1, T2, voire T3) puisqu'elle comporte un parc de logements bien diversifié.

d. **Evolution comparée du nombre de logements et de la démographie**

Variation pop. 90/99	**Variation R.P. 90/99**	**indice var. pop / var. RP**
765	563	1,36
Variation pop. 99/2014	**Variation R.P. 99/2014**	**indice var. pop / var. RP**
1037	1166	0,89

Source : INSEE

Le rapport entre la variation de la population et la variation du nombre de résidences principales entre 1990 et 1999 indique que chaque résidence principale supplémentaire a amené en moyenne 1,36 habitant supplémentaire à Coulommiers.

Cet indice est passé à 0,89 personne supplémentaire par logement nouveau sur la période 1999-2014. La diminution de cet indice s'explique par le fait d'une part que les constructions réalisées au cours de cette période comprenaient davantage de petits logements et d'autre part qu'une partie des constructions a

contribué à pallier au desserrement des ménages et n'a pas apporté d'habitants supplémentaires (le nombre de personnes par ménage à diminué de 2,4 à 2,2 sur cette période).

e. Etude du point mort entre 1999 et 2011

Le point mort mesure la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans perte). Il permet donc d'évaluer le nombre de logements n'apportant pas de population supplémentaire. Il est calculé en tenant compte de la variation des logements inoccupés et du desserrement des ménages, notions qui sont explicitées ci-après.

- La variation des logements inoccupés

L'augmentation des logements inoccupés (résidences secondaires / logements vacants) entraine un besoin en logements sur la commune. Entre 1999 et 2011, la variation globale des logements inoccupés est de + 33 logements.

- Besoin en logements induit par le desserrement des ménages

Entre 1999 et 2011, la taille des ménages est passée de 2,4 à 2,2 personnes / ménage. Ainsi, ce phénomène de desserrement a entrainé un besoin de 687 logements supplémentaires n'apportant pas de population sur la commune de Coulommiers.

Le point mort

	1999-2011
Evolution des logements inoccupés	33
Desserrement	687
Point Mort	**720**

En conclusion, entre 1999 et 2011, 720 logements construits ont été nécessaires au maintien de la population de Coulommiers soit 60 logements/an.

f. La dynamique de la construction neuve depuis 2012 et pour les années à venir

Permis de construire accordés depuis le 1er janvier 2011

Années	**Logement individuel**	**Logement collectif**
2011	33	178
2012	14	158
2013	5	13
2014	11	0
De janvier à mars 2015	1	0
TOTAL	64	349

Source : commune, mars 2015

Depuis 2011, 413 logements ont été mis en œuvre sur la commune de Coulommiers avec un rythme de construction d'environ 103 logements / an.
Concernant la typologie des logements construits sur la période 2011-2015, 84 % des logements mis en œuvre sont de l'habitat collectif.

4. Le contexte économique de Coulommiers

a. La population active (Source : INSEE 1999, 2011)

Population active à Coulommiers

	1999	*2006*	*2011*	*2014*
Population totale active	6145	6467	6910	6955
dont				
15 à 24 ans	11,2%	16,2%	16,1%	13,9%
25 à 54 ans	81,8%	75,0%	72,7%	73,5%
55 à 64 ans	7,0%	8,8%	11,2%	12,6%
Taux d'activité	44,3%	46,7%	47,3%	46,7%
Nombre de chômeurs	882	852	984	1061
Taux de chômage	14,4%	13,2%	14,2%	15,3%

Communauté de communes du Pays de Coulommiers et département de Seine-et-Marne

	CA	**Seine-et-Marne**			
	2011	*1999*	*2006*	*2011*	*2014*
Population totale d'individus	75370	***1193767***	***1273488***	1338427	1377846
Population totale active	35866	587 686	645 506	677024	905613
Taux d'activité	47,6%	49,2%	50,7%	50,6%	65,7%
Taux de chômage	10,6%	10,2%	9,3%	10,3%	11,5%

- **<u>Population active et évolution</u>**

A la lecture de ces tableaux, on constate que la population active de Coulommiers a connu une croissance assez importante entre 2006 et 2014 (+488 actifs soit une augmentation de 7,55 % en 8 ans contre une augmentation d'environ 5,2 % entre 1999 et 2006). Toutefois, le taux d'activité stagne entre 2006 et 2014 à 46,7 %.

En 2011, les taux d'activité de la CA et du département sont légèrement supérieurs à celui constaté sur Coulommiers (47,3 % pour la commune contre 47,6 % pour la CA et 50,6 % pour le département, ce qui révèle la présence sur la commune d'une plus importante proportion d'inactifs (retraités, personnes au foyer, étudiants…).

- **<u>Taux de chômage</u>**

Le taux de chômage, après avoir diminué sur la période 1999-2006 sur Coulommiers, est en augmentation entre 2006 et 2014. Il touche 15,3 % de la population active en 2014 (soit 1061 personnes). Ce taux est supérieur à celui constaté sur le département (11,5 %) en 2014.

Entre 2011 et 2012, une augmentation du nombre de demandeurs d'emploi est constatée sur Coulommiers avec + 129 demandeurs d'emploi en un an.

Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi en 2012 par IRIS

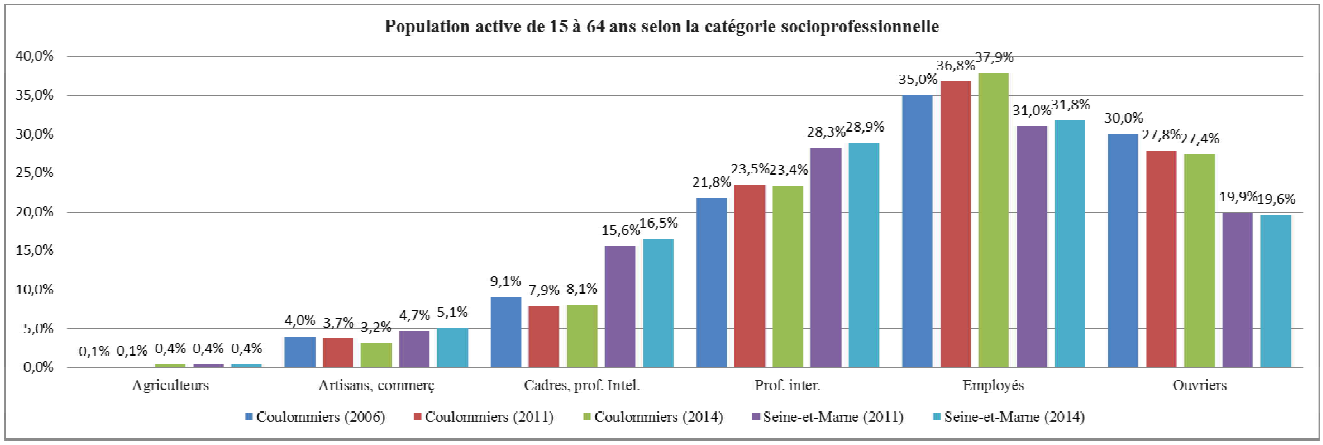
Code IRIS	Nom de la zone	Hommes	Femmes	Total
0101	VILLE HAUTE NORD	65	75	140
0102	VILLE HAUTE SUD	175	158	333
0201	CENTRE VILLE SUD	66	82	148

0202	CENTRE VILLE CENTRE ET NORD	87	90	177
0301	CHEMIN DE FER	152	163	315
Total		**545**	**568**	**1113**

Source : INSEE

Les demandeurs d'emploi sont principalement localisés dans les IRIS « Chemin de Fer », situé au Sud de Coulommiers (28 % des demandeurs d'emploi) et « Ville Haute Sud » (quartier des Templiers) où se trouvent 30 % des demandeurs d'emploi.

- **<u>Répartition de la population active selon les catégories socioprofessionnelles</u>**



Source : INSEE

En 2014, la catégorie socioprofessionnelle des employés est la plus représentée sur la commune de Coulommiers (37,9 %). Les catégories des professions intermédiaires et des ouvriers sont également bien représentées avec respectivement 23,4 % et 27,8 %.

Comparativement au département, en 2014, on note une sur-représentation de la part des employés (37,9 % contre 31,8 % pour le département) et des ouvriers (27,4 % contre 19,6 % pour le département) et une sous-représentation des cadres et professions intellectuelles (8,1 % contre 16,5 % pour le département) ainsi que des professions intermédiaires (23,4 % contre 28,9 % pour le département).

- **<u>Le revenu des ménages de Coulommiers</u>**

Revenus fiscaux (2010) par IRIS

Code IRIS	Nom de la zone	Ménages fiscaux	revenu par ménage: médiane	Ménages non imposables	% de ménages non imposables
0101	VILLE HAUTE NORD	1308	35387	389	6%
0102	VILLE HAUTE SUD	1158	17715	775	12%
0201	CENTRE VILLE SUD	1225	28667	450	7%
0202	CENTRE VILLE CENTRE ET NORD	1197	20457	508	8%
0301	CHEMIN DE FER	1706	26810	739	11%
TOTAL		**6594**	**25807**	**2861**	**43%**

Source INSEE

En 2010, 43 % des ménages fiscaux de Coulommiers sont non imposables. Les foyers se situant dans les IRIS « Ville Haute Nord », « Centre-Ville Sud » et « Chemin de Fer » semblent jouir d'une situation

financière plus favorable que dans les autres IRIS avec un revenu par ménage moyen supérieur à celui de la commune de Coulommiers.

La « Ville Haute Sud » (quartier des templiers) concentre la plus forte proportion de ménages non imposables (12 %) et possède le revenu médian le plus faible.

- **Migrations alternantes**

Déplacements domicile-travail

	A Coulommiers	Dans une autre commune…			
		De Seine-et-Marne	D'un autre département d'Ile de France	d'une autre région	Ensemble
Nombre d'actifs occupés habitant à Coulommiers et travaillant …	2531	2310	1034	98	5973
% des actifs	42%	39%	17%	2%	100%

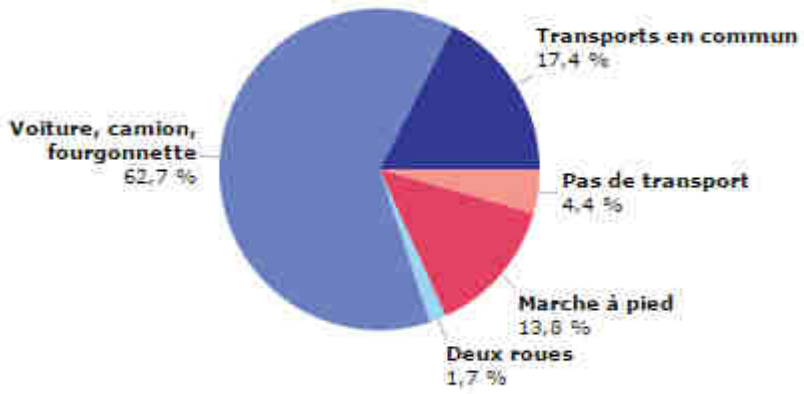
Source : INSEE 2011

42 % des actifs occupés habitant à Coulommiers travaillent sur le territoire communal (soit 2531 personnes). Ce chiffre démontre la présence d'un bassin d'emploi important sur la commune.

Néanmoins, 58 % des actifs occupés habitant à Coulommiers quittent la commune quotidiennement pour se rendre sur leur lieu de travail pour se rendre principalement dans l'agglomération parisienne.

Les migrations, déplacements domicile-travail depuis Coulommiers, se font principalement en voiture (62,7 % des déplacements en 2011) ; le 2e mode de transport privilégié constitue les transports en commun mais ne représentent que 17,4 % des trajets malgré la présence d'un réseau de transport en commun relativement performant (Ligne P du Transilien et réseau Seine-et-Marne Express). La marche à pied est également bien représentée avec 13,8 % des déplacements et entre ainsi en corrélation avec la part importante d'actifs travaillant sur la commune.

Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2011 (INSEE)



b. L'emploi sur la commune de Coulommiers

- **Nombre d'emplois et évolution**

	1999	2006	2011	2014
Nombre d'emplois salariés	6161	7063	7179	6836
Nombre total des emplois	6736	7747	7897	7602

Source : INSEE

La commune compte **7602 emplois** sur son territoire (dont 6836 emplois salariés), pour **505 établissements employeurs au 31 décembre 2012**.

Le nombre d'emplois sur la commune s'est accru fortement entre 1999 et 2006 (+ 1011 emplois en 7 ans) avec notamment l'extension de la zone d'activités. Cette croissance a ralenti entre 2006 et 2011, seuls 150 emplois supplémentaires sont recensés. Depuis 2011, le nombre d'emplois diminue sur la commune avec la perte de 343 emplois en 3 ans.

- **La concentration d'emploi**

	Coulommiers				*CA*	*Seine-et-Marne*	
	1999	2006	2011	2014	2011	2011	2014
Nombre d'emplois dans la zone	6736	7747	7897	7602	18271	442376	450207
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	5240	5646	5975	5966	32349	611988	619122
Indicateur de concentration d'emploi	128,5	137,2	132,2	127,4	56,5	72,3	72,7

Source : INSEE

L'indicateur de concentration d'emploi permet d'évaluer la situation du marché du travail au sein d'une commune. Il est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Entre 1999 et 2006, la concentration d'emploi s'est fortement accrue passant de 1,28 emploi/actif à 1,37 emploi/actif. Depuis 2006, l'indicateur diminue passant à 1,27 emploi disponible par actif sur la commune en 2014.

L'indicateur de concentration d'emploi de Coulommiers est largement supérieur à ceux observés dans la CA (0,56 emploi / actif en 2011) et en Seine-et-Marne (0,72 emploi / actif en 2014). Cela démontre la présence d'une importante offre d'emplois sur le territoire communal, à mettre en relation avec sa fonction de pole de centralité dans la région, mais en légère diminution depuis 2006.

- **Répartition des établissements par tranches d'effectifs**

	Effectif salarié	**0**	**1 à 9**	**10 à 19**	**20 à 49**	**50 ou +**	**Total**
Coulommiers	Nb d'établissements	886	406	45	36	18	1391
	%	**64%**	**29%**	**3%**	**3%**	**1%**	**100%**
Seine-et-Marne	%	**70%**	**23%**	**3%**	**2%**	**1%**	**100%**

Source : INSEE (données au 31 décembre 2012)

La commune compte 1391 entreprises au 31 décembre 2012. 73 % des établissements de la CC sont implantés sur Coulommiers. 63 % des entreprises implantées sur le territoire communal ne comportent pas de salariés et plus d'un quart des établissements emploient 1 à 9 salariés. **Le tissu économique communal est donc constitué principalement de très petites entreprises (TPE).**

Néanmoins, 18 entreprises emploient plus de 50 personnes. Les principaux établissements employeurs présents sur la commune sont les suivants :

- Le Centre Hospitalier de Coulommiers (1210 agents),
- Le Campus Scolaire (400 professeurs et encadrants),
- L'hypermarché Leclerc,
- La Ville de Coulommiers (300 agents)
- L'entreprise AMCOR avec plus de 100 salariés,…

Répartition des emplois par secteur d'activité à Coulommiers

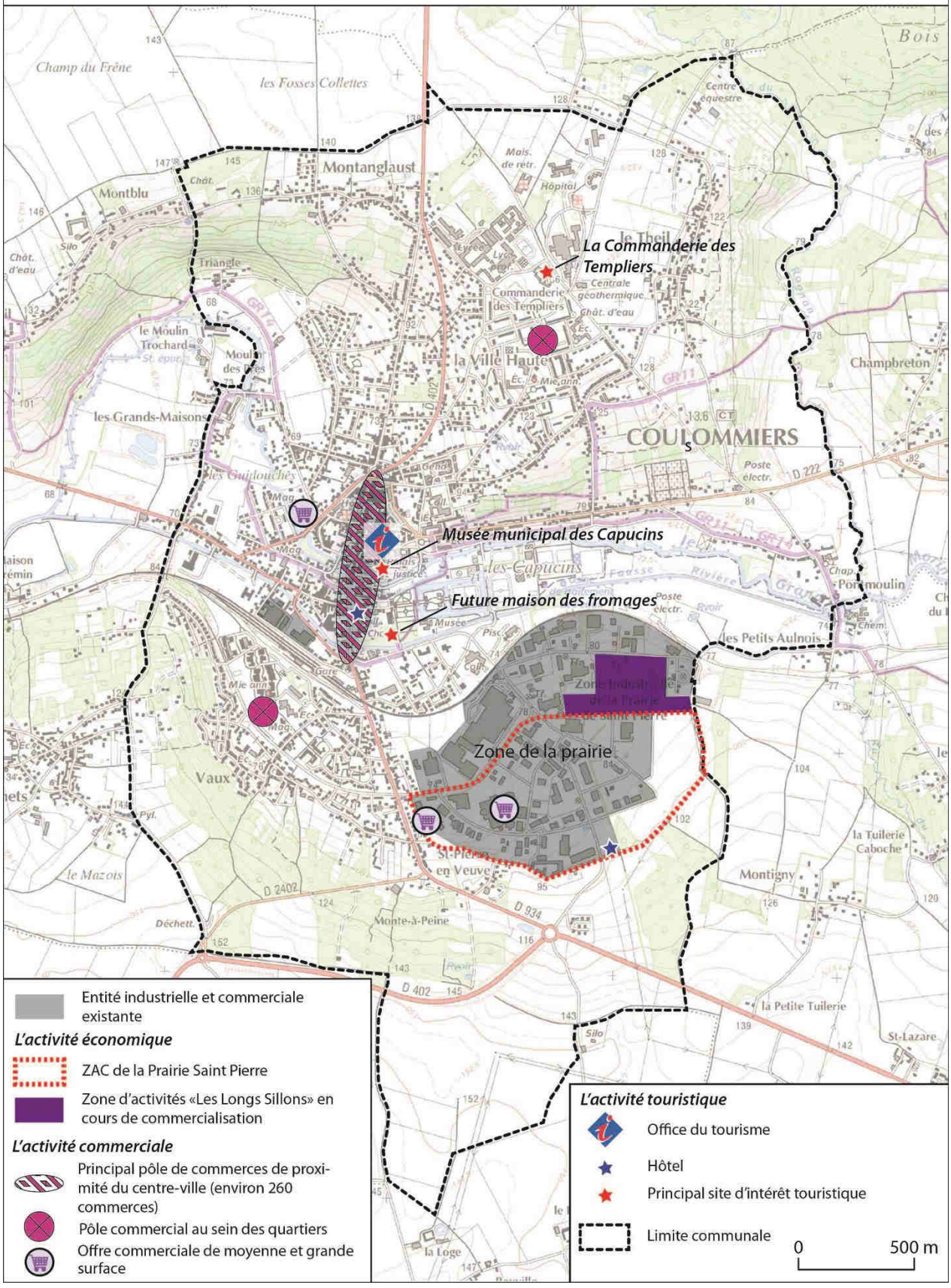
	2006	2011	2014
	%	%	%
Ensemble	100	100	100
Agriculture	0,3	0,1	0,2
Industrie	12,4	9,3	7,6
Construction	5,4	5,2	5
Commerce. transports. services divers	38,9	41,5	42,4
Administration publique. enseignement. santé. action sociale	43,0	43,9	44,7

Source : INSEE 2014

Le secteur de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale est le premier employeur sur la commune avec 44,7 % des emplois, suivi du commerce, transport et services divers avec 42,4 % des emplois.

Entre 2006 et 2014, le nombre d'emplois relatif au secteur de l'industrie a diminué de -4,8 points soit une augmentation de 335 emplois en l'espace de 8 ans au profit des deux secteurs dominants sur la commune.

Activités économiques, commerciales et touristiques



c. Les différents secteurs d'activités

➢ Répartition des établissements par secteurs d'activités

Etablissements actifs par secteur d'activité

	Agriculture	Industrie	Construction	Commerce, transport et services divers	Administration publique, enseignement, santé et action sociale	Total
Coulommiers	15	60	147	937	232	1391
	1,1%	4,3%	10,6%	67,4%	16,7%	100,0%
Seine-et-Marne	3,8%	4,9%	12,2%	66,3%	12,8%	100,0%

Source : INSEE (données au 31décembre 2012)

CEN T1 - Établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2012

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
Ensemble	**1 391**	**100,0**	**886**	**406**	**45**	**36**	**18**
Agriculture, sylviculture et pêche	15	1,1	13	2	0	0	0
Industrie	60	4,3	24	24	4	6	2
Construction	147	10,6	103	37	2	5	0
Commerce, transports, services divers	937	67,4	584	305	29	13	6
dont commerce et réparation automobile	354	25,4	186	147	13	5	3
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	232	16,7	162	38	10	12	10

Champ : ensemble des activités.

Source : Insee, CLAP.

Parmi les établissements actifs présents sur le territoire communal, 67,4 % appartiennent au secteur du commerce des transports et des services divers, taux similaire à celui du département (66,3 %), et 16,7 % au secteur de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale. Ce dernier est sur-représenté comparativement au département (12,8 %), ce qui démontre la fonction de pôle administratif, scolaire et sanitaire de la Ville.

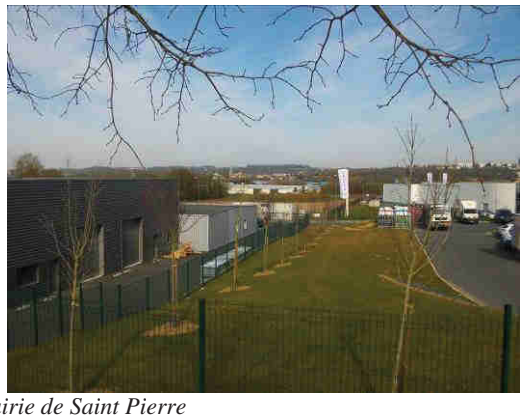
La part du secteur de la construction est plus faible sur la commune (10,6 %) que sur le département (12,2 %).

Sur la commune, seuls 18 établissements possèdent plus de 50 salariés dont 10 appartiennent au secteur de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale.

➢ L'activité artisanale et industrielle

Deux zones d'activités sont présentes sur le territoire communal :
- une zone d'activités existante dite de la Prairie Saint-Pierre,
- une zone d'activités en cours de constitution nommée « Les Longs Sillons ».

La zone d'activités de la Prairie Saint Pierre

La Zone d'activités de la Prairie de Saint Pierre

La zone d'activités de la Prairie Saint-Pierre constitue un pôle économique majeur de la commune : plus de 120 sociétés et commerces y sont installés.

La zone d'activités « Les Longs Sillons »



Source : CC du Pays de Coulommiers

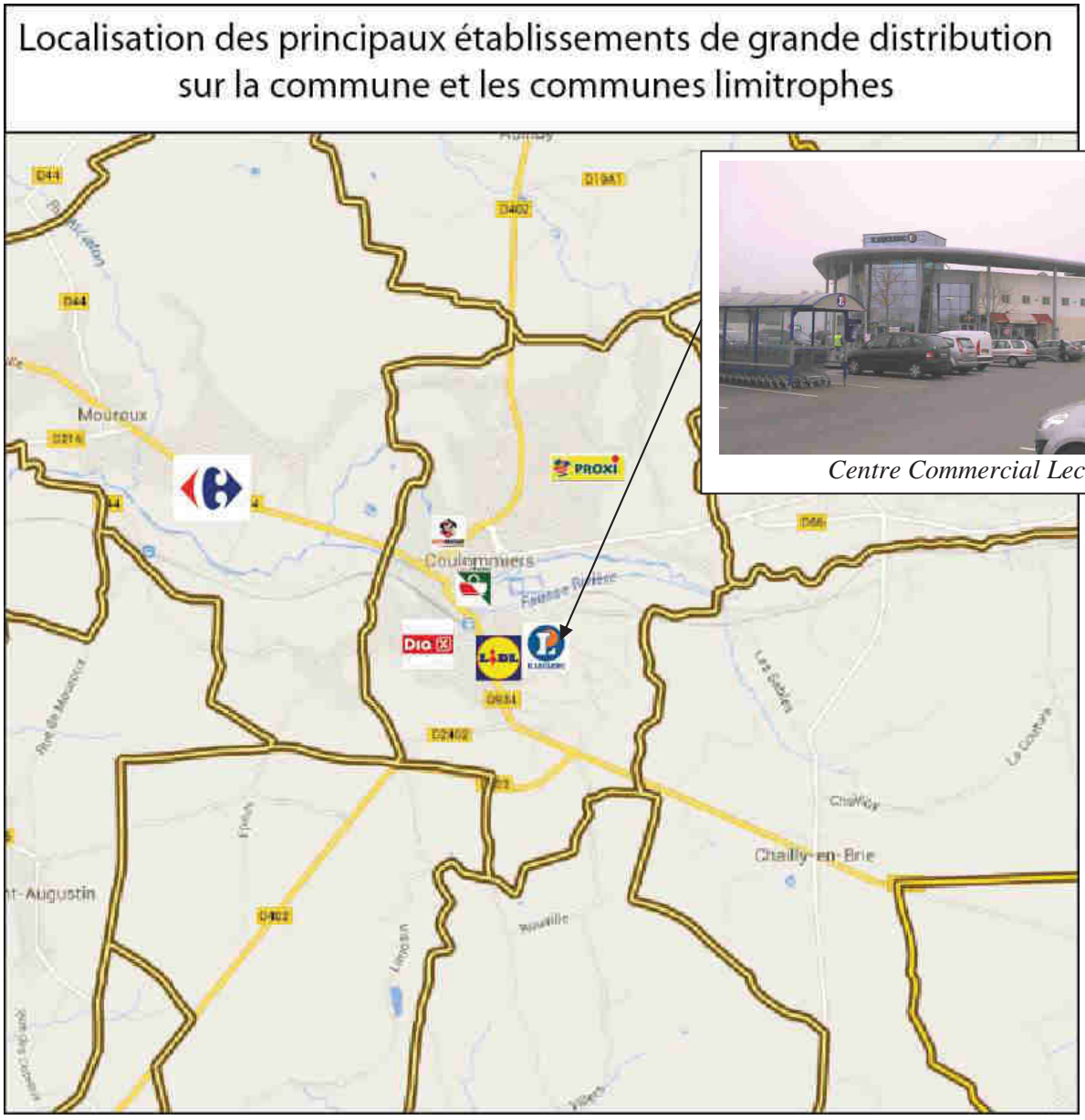
L'aménagement de cette zone d'activités qui s'étend sur près de 10 ha a été lancé en 2009. Actuellement, elle est en cours de commercialisation.

L'implantation d'activités artisanales, industrielles et tertiaires a d'ores et déjà commencé et a accéléré son développement, avec la réalisation, dès 2010, de deux nouvelles voiries qui desserviront des parcelles supplémentaires

➢ L'offre commerciale et de services

L'activité commerciale et de services est bien représentée sur la commune puisque 67,4 % des établissements présents sur la commune appartiennent à ce secteur dont 25,4 % appartiennent au secteur du commerce et de la réparation automobile représentant 354 établissements. Les commerces sont principalement présents dans le centre ancien (place du marché, rue de Beaurepaire, rue de la Pêcherie) et dans la zone d'activités de la Prairie Saint-Pierre.

L'offre commerciale de moyennes et grandes surfaces



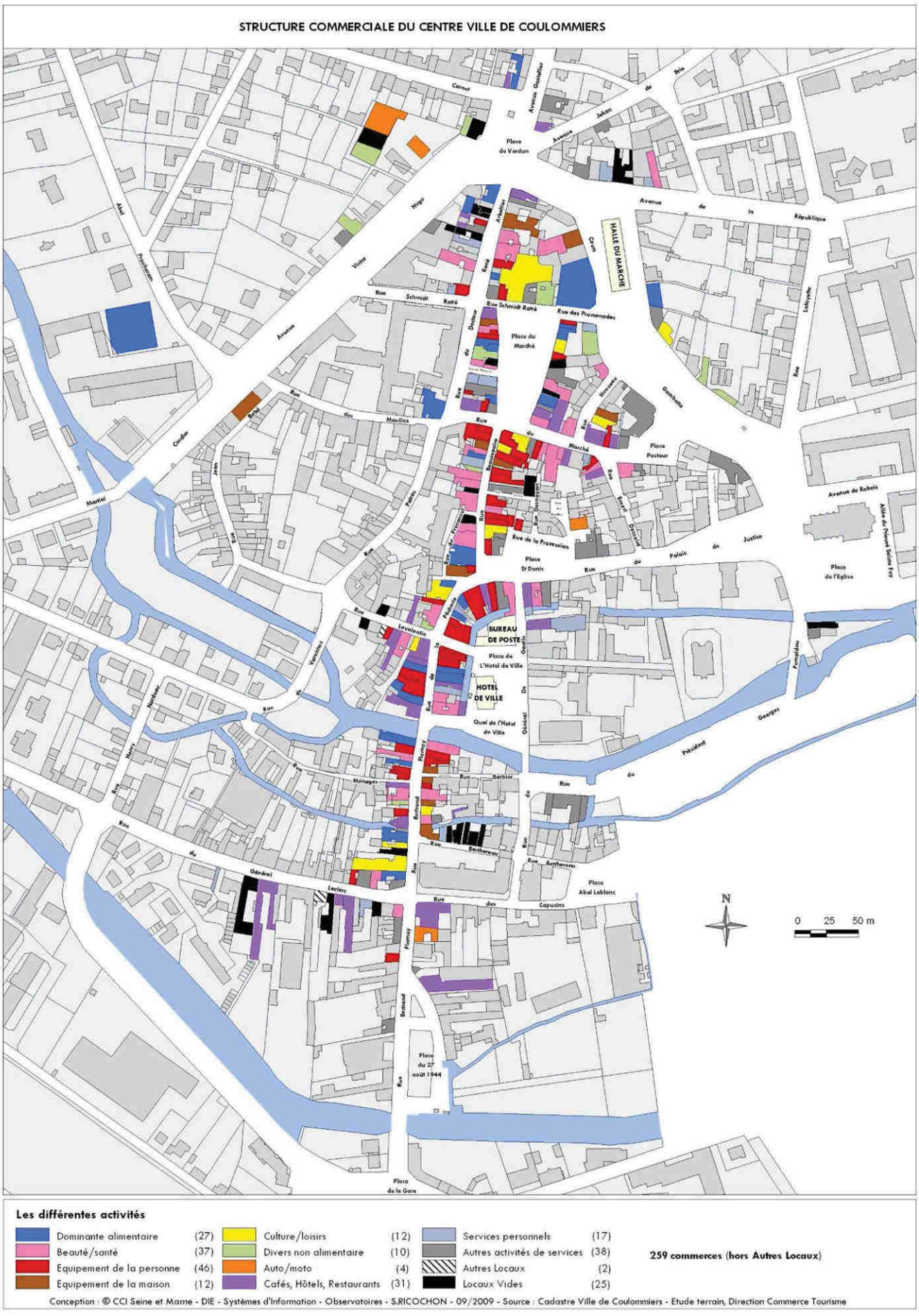

Centre Commercial Leclerc

Coulommiers présente une offre commerciale de moyenne et grande surface complète et diversifiée grâce aux pôles commerciaux suivants (présentant pour certains une galerie marchande) :

- Un centre commercial Leclerc et un Lidl au sein de de la zone d'activités,
- Un Intermarché,
- Un Coccimarket dans le centre ancien,
- Un DIA au sein du quartier de Vaux.

Pour compléter cette offre commerciale de grande surface, dans les communes limitrophes, seule la commune de Mouroux possède une grande enseigne (Carrefour Market).
Toutefois, un des pôles d'attractivité principal en termes de commerces est le centre commercial du Val d'Europe.

Coulommiers possède donc une offre de grande surface satisfaisante et attractive pour les columériens et les communes limitrophes.


STRUCTURE COMMERCIALE DU CENTRE VILLE DE COULOMMIERS
HALLE DU MARCHE
BUREAU DE POSTE
HOTEL DE VILLE
Place du Marché
Place de l'Hotel de Ville
Place St Denis
Place du 27 août 1944
Place de la Gare
Place Abel Leblanc
Place de Verdun
Place Pasteur
Place de l'Eglise
Rue Schmidt Raté
Rue des Promenades
Rue du Marché
Rue de la Procession
Rue du Palais de Justice
Avenue de la République
Avenue de Rebois
Quai de l'Hotel de Ville
Rue du Général Leclerc
Rue des Capucins
N
0 25 50 m
Les différentes activités
Dominante alimentaire (27)
Beauté/santé (37)
Equipement de la personne (46)
Equipement de la maison (12)
Culture/loisirs (12)
Divers non alimentaire (10)
Auto/moto (4)
Cafés, Hôtels, Restaurants (31)
Services personnels (17)
Autres activités de services (38)
Autres Locaux (2)
Locaux Vides (25)
259 commerces (hors Autres Locaux)
Conception : © CCI Seine et Marne - DIE - Systèmes d'Information - Observatoires - S.RICOCHON - 09/2009 - Source : Cadastre Ville de Coulommiers - Etude terrain, Direction Commerce Tourisme

Les commerces et services de proximité



Commerces dans le centre ancien



Commerces dans le quartier de Vaux

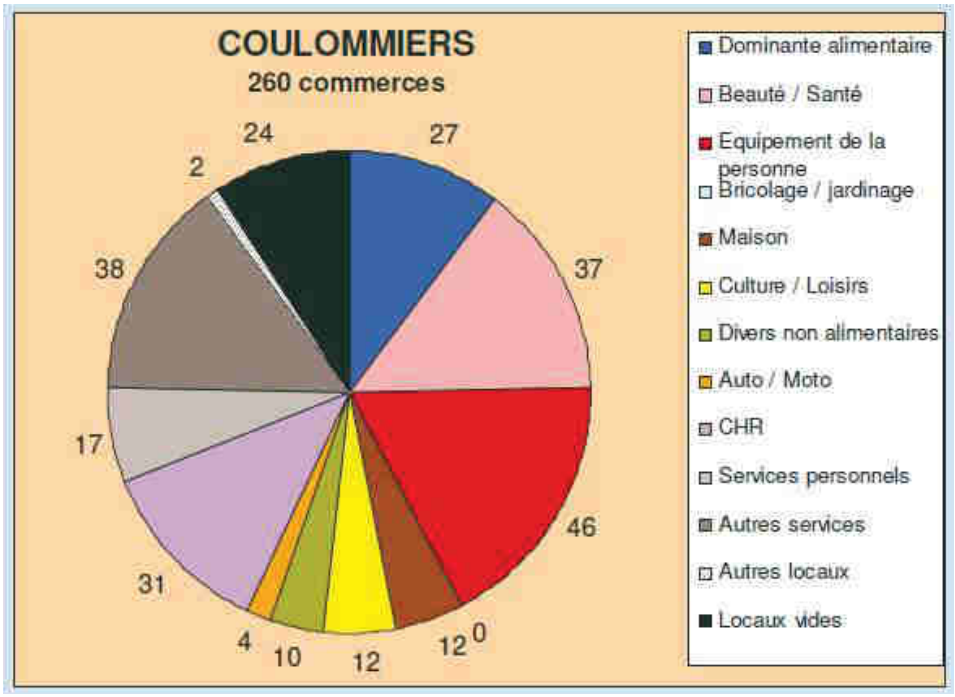


Commerces dans le quartier des Templiers

En dehors des zones commerciales liées aux hypermarchés, une forte densité de commerces est constatée dans les secteurs suivants :

- Dans le centre ancien de Coulommiers et plus particulièrement le long des rues du Dr René Arbeltier, du Marché, de Beaurepaire et de la Pêcherie ainsi que sur la place du Marché,
- Au sein du quartier de Vaux, notamment dans la structure commerciale située avenue Robert Elvert,
- Au sein du quartier des Templiers où plusieurs cellules commerciales sont regroupées rue du Dr Schweitzer.

Une étude réalisée en novembre 2009 sur le centre-ville de Coulommiers et sur les pôles commerciaux des quartiers apporte quelques précisions. Dans le centre-ville de Coulommiers, 260 commerces ont été recensés :



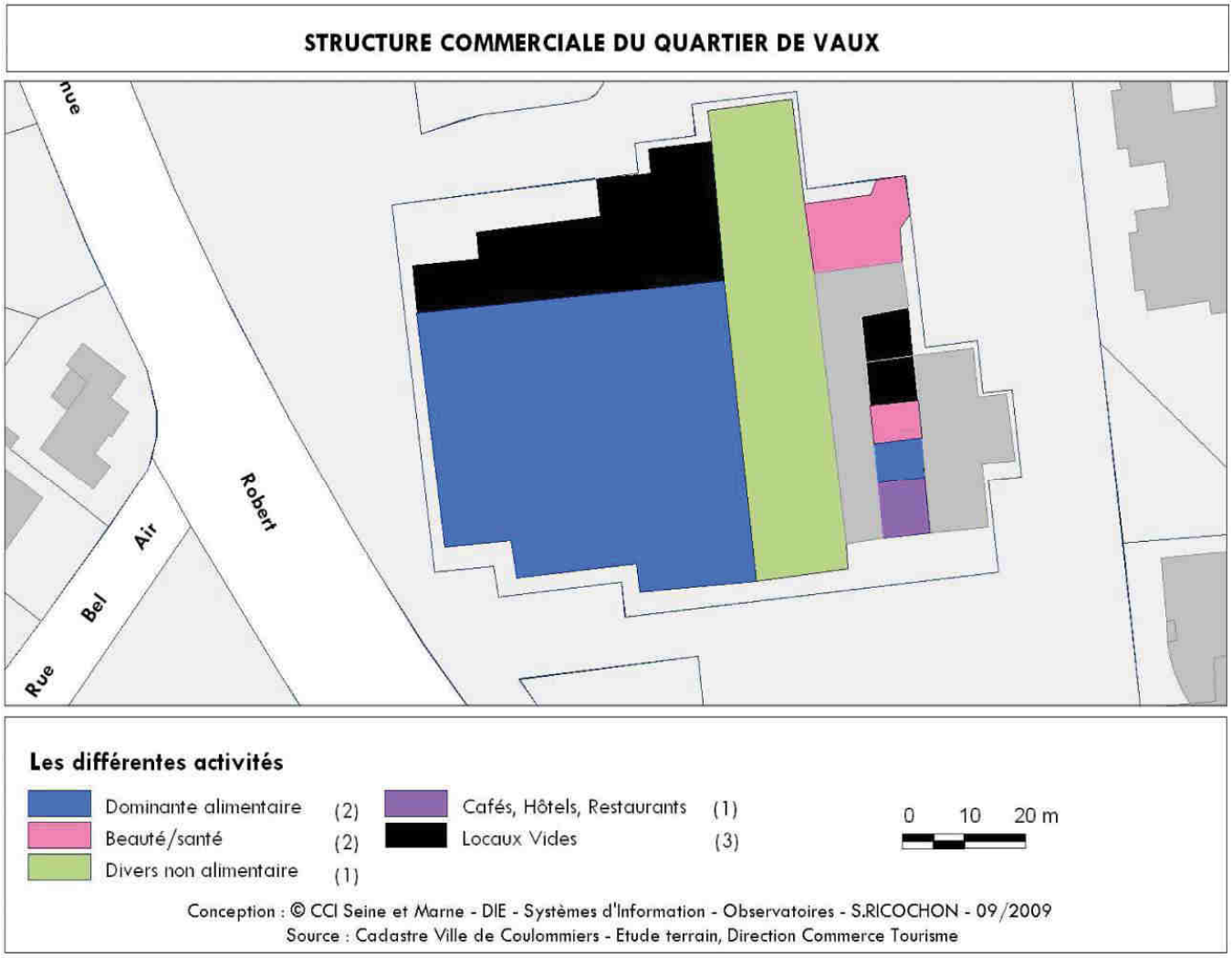
Source : Etude sur le développement commercial du centre-ville de Coulommiers, CCI Seine-et-Marne, Novembre 2009

Ainsi, on peut estimer que l'offre commerciale disponible dans le centre-ville, essentiellement composée de petites surfaces de vente, représente environ 70 % de l'offre commerciale disponible sur la commune. On constate alors que le poids de l'offre commerciale du centre-ville est très important.
En centre-ville, l'activité commerciale est plutôt fragile puisque de nombreux fonds de commerce sont à céder, et pour lesquels, il est difficile de trouver des repreneurs.

Au sein du quartier de Vaux, sont recensés en plus du supermarché DIA :

- Une boulangerie

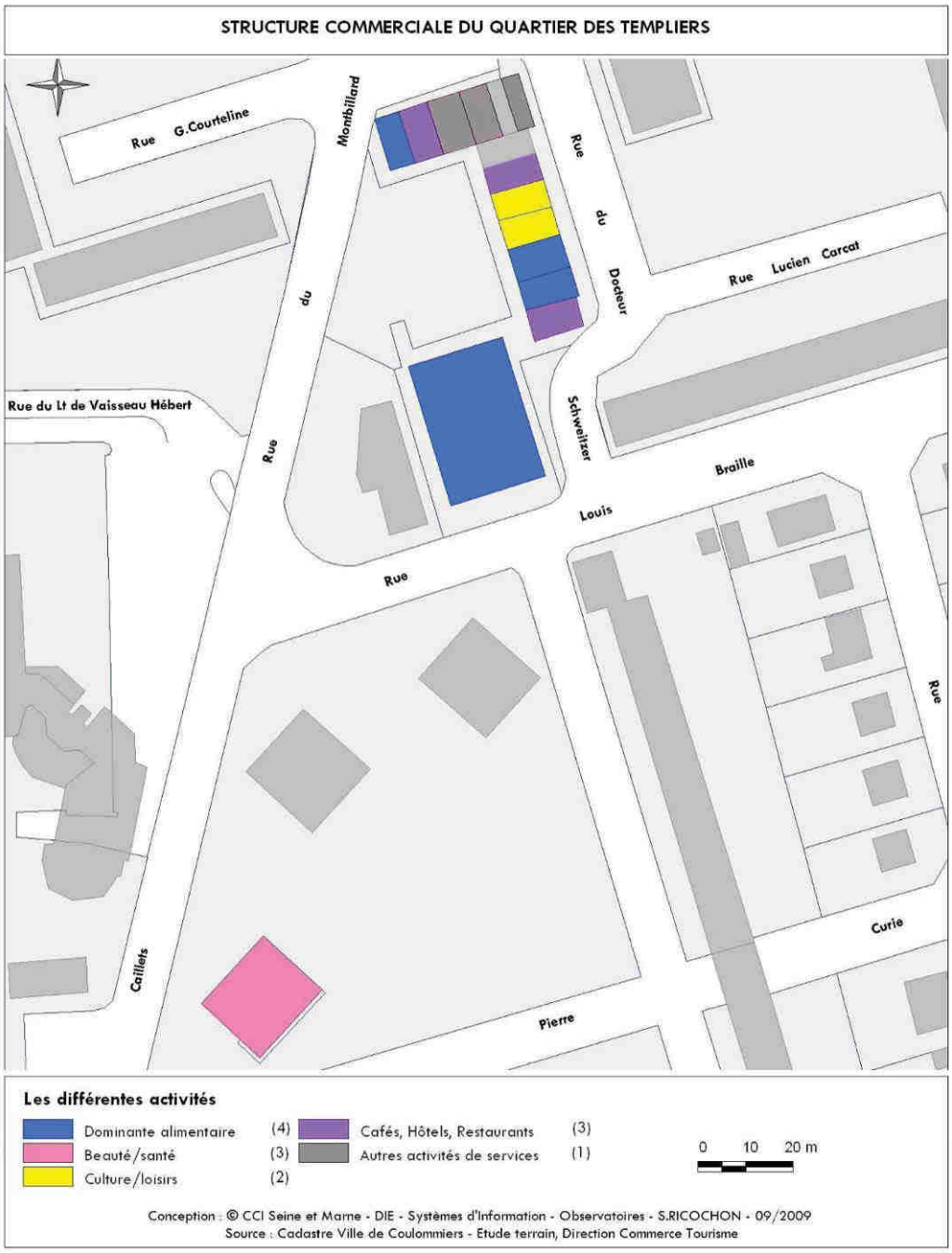
- Un salon de coiffure
- Une pharmacie
- Un bazar
- Un café
- Des locaux vides
- Une réserve inexploitée



Source : Etude sur le développement commercial du centre-ville de Coulommiers, CCI Seine-et-Marne, Novembre 2009

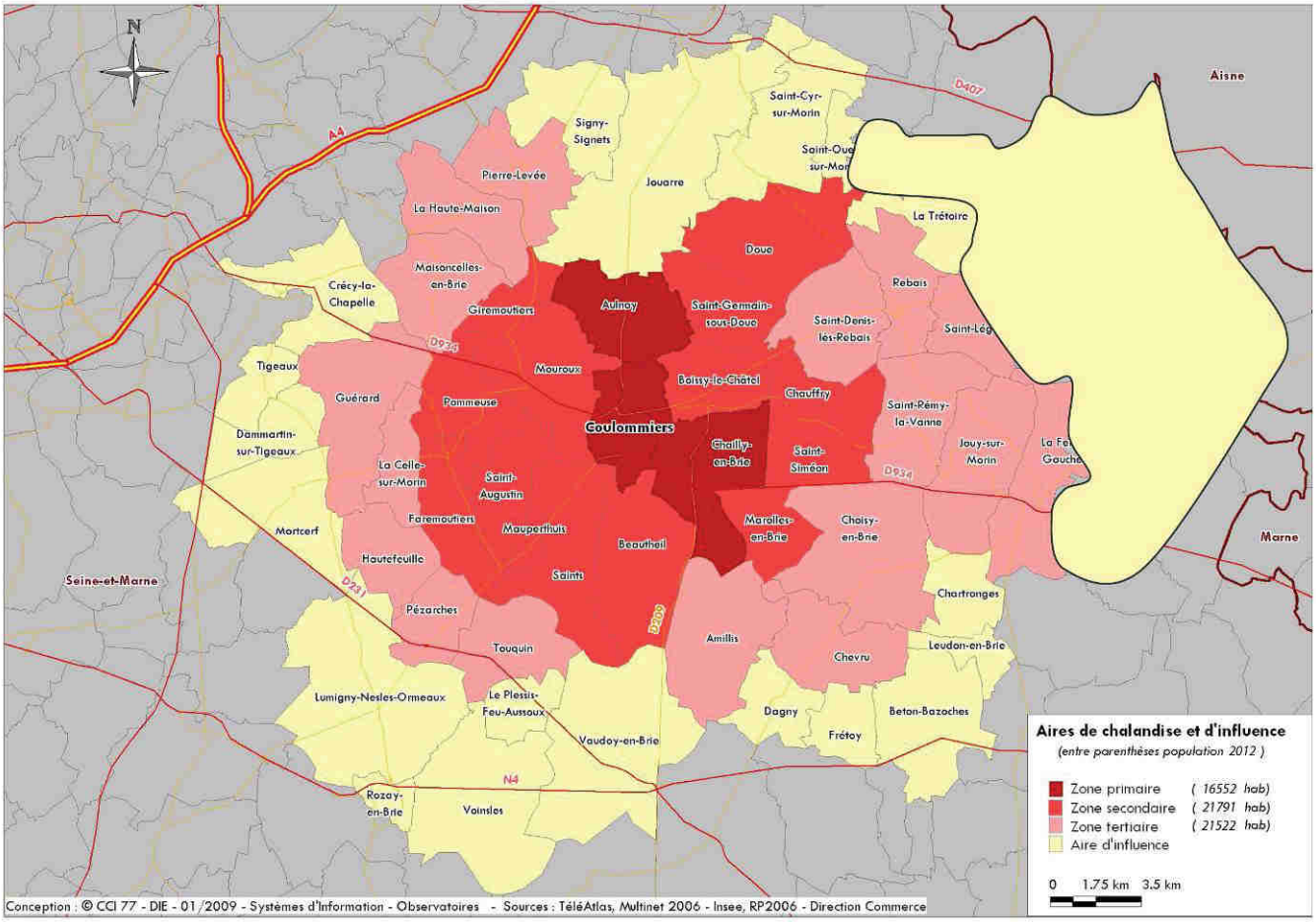
Dans le quartier des Templiers, sont recensés :

- Une boulangerie
- Une épicerie
- Une supérette (Proxi-Super)
- Un salon de coiffure
- Un tabac-presse
- Un cybercafé
- Un café
- 2 restaurants (restauration rapide)
- Une pharmacie (légèrement excentrée du reste des commerces)



Source : Etude sur le développement commercial du centre-ville de Coulommiers, CCI Seine-et-Marne, Novembre 2009 – Mise à jour IngESPACES

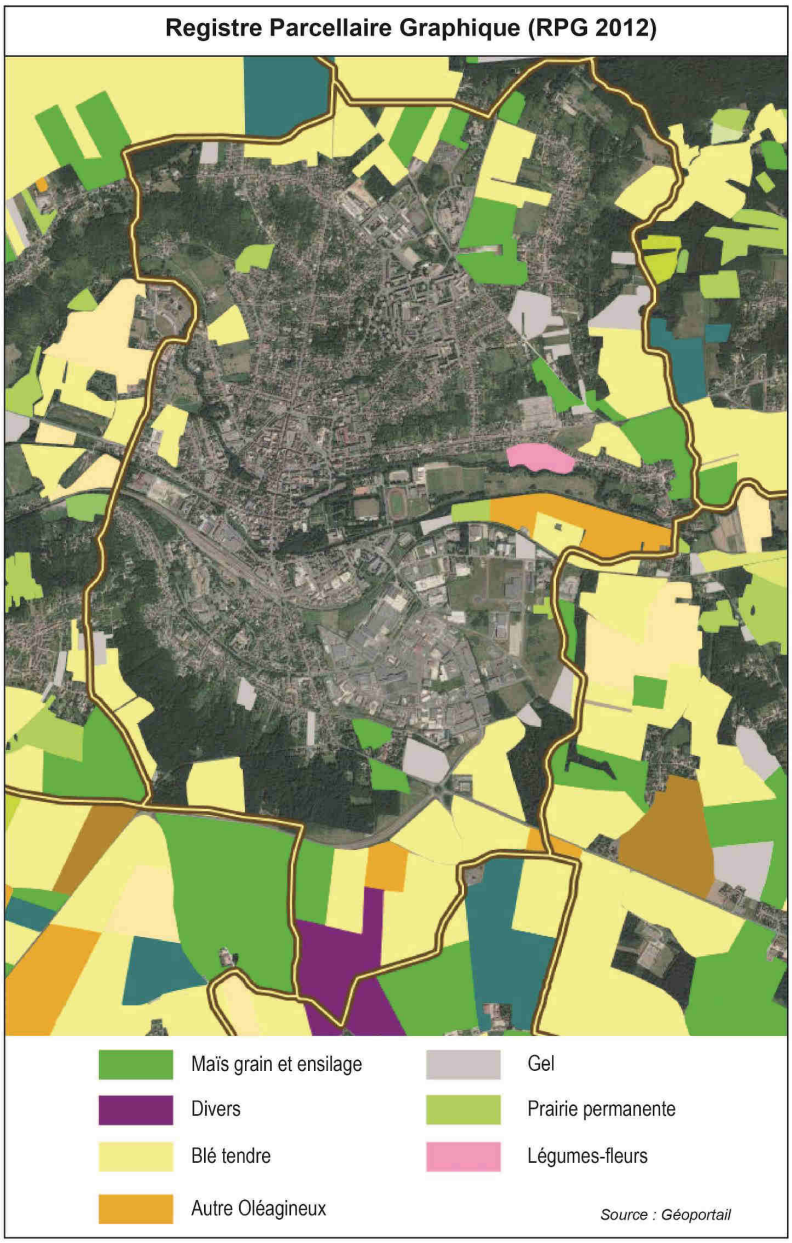
La commune de Coulommiers dispose ainsi d'une offre commerciale satisfaisante et diversifiée avec un pôle principal situé en centre-ville et deux pôles commerciaux de proximité dans les quartiers de Vaux et des Templiers. Cette offre commerciale rend la ville attractive pour les habitants des communes voisines. En effet, les pôles commerciaux de Coulommiers possèdent une zone de chalandise relativement étendue contenant approximativement 60 000 habitants en 2012.



Source : Etude sur le développement commercial du centre-ville de Coulommiers, CCI Seine-et-Marne, Novembre 2009

Enfin, un marché se tient deux jours par semaine sous la Halle, le mercredi et le dimanche. Ce marché vient compléter l'offre commerciale de proximité et participe à l'attractivité de la commune.

➢ L'activité agricole



Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune			Travail dans les exploitations agricoles *en unité de travail annuel*			Superficie agricole utilisée *en hectare*			Orientation technico-économique de la commune	
2010	**2000**	**1988**	**2010**	**2000**	**1988**	**2010**	**2000**	**1988**	**2010**	**2000**
3	2	12	2	3	23	9	29	236	Polyculture et polyélevage	Fleurs et horticulture diverse

Source : RGA 2010

Le recensement général agricole indique qu'en 2010, 3 exploitations agricoles étaient en activité. Ce chiffre a diminué depuis 1988 où l'on comptait 12 exploitations. En 2015, seul un siège d'exploitation est présent sur la commune[17]. Il est situé dans le corps de ferme de Pont Moulin à l'Est du territoire communal.

[17] Source : réunion agricole du 19 mai 2015

Schéma de circulation des engins agricoles sur le territoire de Coulommiers



L'agriculture représente une importante activité en termes d'occupation des sols sur la commune, puisque environ 29 % (soit 317 ha) du territoire sont consacrés à cette activité[18].

L'explosion démographique que connaît Coulommiers pendant la seconde moitié du 20e siècle a engendré une diminution importante de la surface des terres cultivées. L'unique exploitation dont le siège est situé à Coulommiers utilise 9 ha de terres agricoles. Le reste des terres cultivées sur le territoire sont exploitées par des agriculteurs ayant leur siège sur des communes voisines.



Production de blé sur Coulommiers

D'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2012, sur Coulommiers sont exploités : le maïs, le blé et les oléagineux. Plusieurs maraichers sont également implantés sur le territoire. Aucun élevage n'est identifié sur le territoire communal.

Le siège d'exploitation présent sur la commune utilise la technique de l'agroforesterie[19] et souhaite développer et diversifier son activité notamment en :

- implantant des vergers,
- développant la vente directe auprès des particuliers (vente à la ferme).

D'après l'INSEE, l'agriculture occupe 9 actifs au total sur la commune en 2011.

Difficultés identifiées par les exploitants agricoles cultivant des terres sur la commune :

Les exploitants ont identifié des problèmes de circulation des engins agricoles dus à l'inadaptation du réseau viaire communal. De manière générale, cette gêne est occasionnée par la présence de voies sous-dimensionnées ou d'intersections inadaptées (giratoire) conduisant à la dégradation involontaire des voies publiques.

Une des exploitations est confrontée à la problématique de proximité des riverains. Effectivement, ses parcelles agricoles sont situées à l'Est du territoire (« Les Guidouches ») et sont « entourées » par des habitations. L'exploitation des parcelles entraine des nuisances pour les riverains et force l'exploitant à les mettre en jachère.

[18] Source : MOS 2012, IAURIF

[19] Cette technique désigne l'association d'arbres et de cultures ou d'animaux sur une même parcelle agricole, en bordure ou en plein champ.

➢ Le tourisme



La commanderie des Templiers

Afin de faire valoir le tourisme sur le territoire communal, un office du tourisme propose de nombreuses activités pour permettre de découvrir les richesses patrimoniales, environnementales et gastronomiques de Coulommiers.

Plusieurs structures participent à l'attractivité touristique de la commune, et notamment :

- Le musée municipal des Capucins évoquant l'histoire briarde de la préhistoire au 19e siècle,
- La commanderie des Templiers (classée Monument Historique),
- Un sentier nature de 3,2 km balisé comportant des bornes pédagogiques illustrées recensant la faune et la flore.

La commune de Coulommiers accueille annuellement la foire aux fromages et aux vins. Cette foire est reconnue dans toute la France.

Concernant l'offre d'hébergement, selon les données de l'INSEE (1er janvier 2014), la commune compte deux établissements hôteliers non classés disposant d'un total de 87 chambres. L'un des hôtels, situé dans la zone d'activités, est actuellement utilisé pour l'hébergement d'urgence. Il existe donc une offre d'hébergement hôtelier relativement limitée sur Coulommiers.

Un projet intercommunal de création d'une maison des fromages est en cours de réflexion au niveau du couvent des Capucins venant prochainement renforcer l'offre d'activité touristique.

5. Le degré d'équipement et de services de la commune et sa couverture numérique

Coulommiers dispose d'un bon degré d'équipements publics, qui satisfont les besoins de la population columérienne et des communes alentours. Ces équipements contribuent ainsi à l'attractivité de la commune

a. Equipements de santé et médico-sociaux

- **Services et équipements sanitaires**

- Centre hospitalier René Arbeltier
- EHPAD « Résidence des Champs »
- Hôpital Abel Leblanc
- Maison d'accueil spécialisée « Résidence des Olivers »
- Résidence des personnes âgées « La Colombière »
- Résidence Siméon

De plus, une maison de santé pluri-professionnelle et universitaire a ouvert en mai 2012 au sein de l'Hôpital Abel Leblanc (avenue Victor Hugo), avec pour le moment cinq médecins généralistes et trois infirmiers installés à plein-temps.

En plus, de l'accueil des grandes structures de santé, la commune possède divers professionnels de la santé implantés sur son territoire, on y trouve notamment :

- Une maison de santé comprenant 7 médecins et 4 infirmières,
- 6 pharmacies
- *Médecins en exercice libéral*
    - 16 médecins généralistes
    - 1 médecine acupuncteur
    - 1 médecin angiologue
    - 1 allergologue
    - 17 dentistes
    - 2 cardiologues
    - 1 centre de radiologie
    - 1 chirurgien orthopédique et traumatologue
    - 1 médecin ORL
    - 2 urologues
    - 1 gynécologue
    - 1 pédiatre
    - 2 gastroentérologues
    - 1 psychiatre
- *Professions paramédicales*
    - 14 Infirmiers-infirmières
    - 1 sage-femme
    - 2 diététiciennes
    - 8 kinésithérapeutes
    - 5 ostéopathes
    - 6 orthophonistes
    - 5 podologues
    - 3 orthoptistes
    - 1 psychomotricienne
    - 6 psychologues-psychothérapeutes

Les columériens et les habitants des communes limitrophes ont à leur disposition une offre de soin restant satisfaisante. Toutefois, cette offre tend à diminuer sur la commune de Coulommiers à cause notamment de professionnels partant en retraite qui n'ont pas été remplacés.

b. Équipements scolaires

- **Ecole maternelle et élémentaire**

Sur la commune de Coulommiers, 3 écoles maternelles et 3 écoles élémentaires sont implantées :
- Ecole maternelle La Fontaine,
- Ecole maternelle Pauline Kergomard,
- Ecole maternelle Vaux Village,
- Ecole élémentaire Jehan de Brie,
- Ecole élémentaire Louis Robert,
- Ecole élémentaire Charles de Gaulle.

Evolution des effectifs des classes de maternelle et d'élémentaire publiques

Années scolaires	2005/2006	2006/2007	2007/2008	2008/2009	2009/2010	2010/2011	2011/2012	2012/2013	2013/2014	2014/2015
Maternelles publiques	554	523	445	441	514	517	NC	520	594	613
Elémentaires publiques	825	941	882	898	942	911	NC	911	898	892

Source : commune

Depuis 2008, le nombre d'élèves en école maternelle ne cesse de croître passant de 441 élèves à 613 pour l'année 2014/2015 soit 172 élèves supplémentaires. Concernant les effectifs des écoles élémentaires, ils diminuent depuis 2001 (-19 élèves en 3 ans), toutefois, à l'avenir ces effectifs devraient augmenter à l'image des effectifs des écoles maternelles.

Les normes de nombre d'élèves par classe, selon le ministère de l'Education nationale, sont, en moyenne de 30 élèves en maternelle et de 27 élèves en élémentaire.

Actuellement, une classe est vide et constitue une réserve de capacité d'accueil. Ainsi, il existe une réserve de capacité d'accueil de 208 nouveaux élèves au sein des classes vides et des classes ouvertes (soit 47 élèves en maternelle et 161 élèves en élémentaire).

- **Enseignement secondaire : collège et lycée**

La commune de Coulommiers possède deux collèges publics :
- Hippolyte Rémy comprenant 28 classes dont 4 classes dites Sections d'Enseignement Général et Professionnel Adapté (SEGPA)
- Madame de Lafayette comprenant 22 classes dont une Unité Localisée pour l'Inclusion Scolaire (ULIS).

Effectifs des collèges publics de Coulommiers

Années scolaires	2005/2006	2006/2007	2007/2008	2008/2009	2009/2010	2010/2011	2011/2012	2012/2013	2013/2014	2014/2015
Collèges publics	1250	1182	1144	1119	1142	1147	NC	NC	1250	NC

Source : Commune de Coulommiers

- Un collège privé est également implanté sur le territoire communal, il s'agit de l'institut Sainte-Foy qui vient compléter l'offre d'établissements scolaires de Coulommiers.

- La commune dispose également d'une cité scolaire réunissant le lycée technique Georges Cormier et le lycée général Jules Ferry. Celui-ci comptabilise à ce jour près de 2500 élèves, en comptant les formations post-bac dispensées, et 400 professeurs.

c. Autres équipements



Hôtel de Ville



Office du tourisme

- **Services publics**

  - Hôtel de Ville
  - Mairies annexes
  - Centre technique municipal
  - Centre des finances publiques
  - La Poste
  - Office du tourisme
  - Services techniques
  - Commissariat de police
  - Gendarmerie
  - Police municipale
  - Pompiers
  - Déchetterie
  - Point d'Accès aux droits - Ancien Palais de Justice
  - SMICTOM

- **Equipements cultuels**

  - Chapelle Sainte-Marguerite
  - Eglise Notre-Dame de Toute Joie
  - Eglise Saint-Denys – Sainte Foy
  - Eglise Notre-Dame des Anges
  - Temple protestant
  - Cimetière
  - Mosquée

- **Equipements sociaux**

  - Sécurité sociale
  - Maison départementale des Solidarités
  - Pôle emploi
  - Mission locale

- **Équipements sportifs, culturels et de loisirs**



Parc des Capucins

- Salle d'exposition « Le Valentin »
- Parc des Capucins
- Ecole Municipale de Musique
- Bibliothèque municipale
- Musée municipal des Capucins
- Théâtre municipal
- Centre socio-culturel et sportif « la sucrerie »
- Gymnase des Capucins
- Gymnase Pierre Voituret
- Gymnase des Templiers
- Centre aquatique des Capucins
- Parcs des Sports
- Maisons des Associations Sportives
- Complexe cinématographique
- Foyer de personnes âgées « Notre Maison »
- Maison des Loisirs – Quartier des Templiers
- Maison des Loisirs – Quartier de Vaux
- Salle Corneille
- Salle de la Rotonde

- **Équipements d'accueil des enfants**

- Coccinelle (lieu d'accueil et de rencontres ouvert aux enfants de 0 à 4 ans accompagnés de leurs parents, service gratuit ouvert du lundi au vendredi excepté le mercredi)
- Halte-garderie
- Crèche familiale
- Le jardin des bambins (structure petite enfance)

- **Autres équipements**

- Abattoirs
- Aire d'Accueil des Gens du Voyage

d. Vie associative et animations locales

La vie associative est très active à Coulommiers, avec l'existence de 61 associations dont 28 associations sportives. Ces associations offrent la possibilité de pratiquer une activité culturelle, sportive ou de loisirs aux plus jeunes comme aux moins jeunes telle que : bridge, musique et différents sports (athlétisme, football, boxe, Gym, …).

Le dynamisme de la vie communale s'exprime aussi par diverses manifestations organisées tout au long de l'année : journée du patrimoine, divers spectacles, foire…

e. La couverture numérique du territoire communal (source : Ariase)

Le tableau ci-contre indique la disponibilité des technologies ADSL sur la commune de Coulommiers. Ces données, fournies par France Télécom ne sont pas à interpréter en termes d'éligibilité des lignes téléphoniques à ces technologies. Au sein d'une même commune, on trouve en effet souvent des inégalités d'accès au haut débit.

Technologie ADSL		***NRA situé à Coulommiers***			
ADSL	oui	Code	Nom	Lignes	Dégroupage
reADSL	oui	C1577	Coulommiers	12000	Dégroupé par 5 opérateurs
ADSL2+	oui				

Les NRA (Noeud de Raccordement d'Abonnés) sont les centraux téléphoniques de l'opérateur historique France Télécom dans lesquels aboutissent les lignes téléphoniques des abonnés, quel que soit leur fournisseur d'accès ADSL. Les informations données par NRA sont beaucoup plus précises. L'éligibilité ADSL dépend de l'équipement présent sur le NRA (ou central téléphonique) auquel elle est raccordée, en plus des caractéristiques de la ligne.

Le central téléphonique C1577 est équipé pour l'ADSL, le ReADSL (Reach Extended ADSL2, technique d'accès haut débit permettant d'accroître, en termes de longueur de ligne de cuivre, la portée de l'ADSL (affaiblissement jusqu'à 78dB) et l'ADSL2+. Orange a également prévu un service de télévision par IP sous réserve d'éligibilité technique des lignes.

La commune de Coulommiers dispose de l'ADSL2+ (L'ADSL 2+ est l'évolution de la technique ADSL, elle exploite plus de fréquences porteuses pour les données, cela se traduit par une augmentation du débit maximal possible).

Fibre optique et satellite

Aucun fournisseur d'accès ne propose Internet haut débit par le biais de la fibre optique. En revanche, la commune dispose du Wimax (technologie hertzienne / ondes radio). Des offres d'accès à Internet par satellite sont également disponibles dans la commune.

La communauté de communes du Pays de Coulommiers a adhéré au Syndicat Mixte « Seine-et-Marne Numérique » afin de poursuivre l'aménagement numérique du territoire et notamment le déploiement de la fibre optique. Le 19 décembre 2013, les élus communautaires ont voté la programmation du déploiement de la fibre optique jusque chez l'habitant. Il a été proposé au conseil d'échelonner les investissements nécessaires en 3 phases de 3 ans chacune, ce qui amènerait un déploiement sur l'ensemble du territoire en 9 ou 10 ans maximum.
Pour la ville de Coulommiers, classée en zone réservée, le déploiement de la fibre optique sera réalisé directement par un opérateur. Elle n'entre donc pas dans cette programmation, qui est désormais soumise à Seine-et-Marne Numérique, en charge de sa mise en œuvre.

f. **Diagnostic du patrimoine architectural, urbain, paysager et environnemental**

Le document suivant a été réalisé en juin 2015. Les auteurs du document sont :

- Luc SAVONNET / Architecte du patrimoine - Urbaniste
- Pauline MARCHANT / Architecte du patrimoine
- Aristide BRAVACCIO / Architecte du Patrimoine
- Agence AEI / Paysagistes

VILLE DE COULOMMIERS

ÉTUDE PRÉALABLE À LA CRÉATION D'UNE AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

PHASE 1

DIAGNOSTIC DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

JUIN 2015

Luc SAVONNET / Architecte du patrimoine - Urbaniste
Pauline MARCHANT / Architecte du patrimoine
Aristide BRAVACCIO / Architecte du Patrimoine
Agence AEI / Paysagistes

SOMMAIRE

Diagnostic - Analyse historique et typologique du patrimoine architectural, urbain et paysager

INTRODUCTION
Objectifs et méthode..... 5
Eléments de compréhension géographique..... 7
Eléments de compréhension historique..... 12

I/ ÉVOLUTION DE LA VILLE JUSQU'AU DÉBUT DU 19E SIÈCLE : une ville, ses faubourgs et des hameaux dans un vaste territoire rural..... 21

Cararcteristiques du territoire communal
- structure du grand paysage..... 22
- réseau hydrographique..... 25
- réseau viaire..... 28
- espace public..... 32

Figure de la ville
- formes urbaines..... 34
- typologie du bâti..... 37

Les hameaux
- principe d'implantation du bâti..... 40
- typologie du bâti..... 41

plans de synthèse..... 48

II/ ÉVOLUTION DE LA VILLE JUSQU'AU DÉBUT DU 20E SIÈCLE : les extensions de la ville..... 51

Cararcteristiques du territoire communal
- grand paysage..... 52
- réseau viaire, ferroviaire..... 54

Evolution des formes urbaines et du paysage urbain
- aménagements urbains..... 58
- aménagement de l'espace public..... 61
- nouvelles typologies du bâti..... 62

plans de synthèse..... 66

III/ EVOLUTION DE LA VILLE JUSQU'EN 1960 : les premières opérations d'habitat collectif..... 69

Evolution du territoire communal
- grand paysage..... 70
- réseau viaire, ferroviaire..... 72

Evolution des formes urbaines et du paysage urbain
- aménagements urbains..... 73
- aménagement de l'espace public..... 74
- nouvelles typologies du bâti..... 75

plans de synthèse..... 76

IV/ EVOLUTION DE LA VILLE JUSQU'À AUJOURD'HUI : le renouvellement du bâti et l'étalement urbains..... 79

Evolution du territoire communal
- grand paysage..... 80
- réseau hydrographique..... 84
- réseau viaire, ferroviaire..... 85

Evolution des formes urbaines et du paysage urbain
- aménagements urbains..... 88
- aménagement de l'espace public..... 90
- nouvelles typologies du bâti..... 93

plans de synthèse..... 96

V/ CONCLUSION

synthèse historique.....100
Identification des enjeux.....103

INTRODUCTION

OBJECTIFS ET MÉTHODE

Cette première phase de l'étude préalable à la création de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de la ville de Coulommiers, phase de diagnostic, a pour objectif le repérage et l'analyse du patrimoine sur l'ensemble de la commune.

Le repérage et l'analyse du patrimoine reposent sur une connaissance fine et qualitative du territoire communal permettant de préciser les caractères spécifiques de son patrimoine architectural, urbain et paysager.

Cette approche est double :
- rétrospective pour comprendre l'évolution du territoire communal et repérer les multiples traces laissées par les époques successives de l'histoire de la ville,
- prospective pour identifier les potentialités, les enjeux de mise en valeur de toutes les composantes du patrimoine columérien.

Les investigations nécessaires au repérage et à l'analyse du patrimoine sont fondées à la fois sur les connaissances apportées par les ressources documentaires issues des services communaux et départemantaux, sur des recherches bibliographiques et iconographiques mais également sur une enquête de terrain à l'échelle de la parcelle.

Les différents plans cadastraux qui ont été retrouvés, nous permettent de restituer différents états de la ville :

- Un état début du 19ème siècle qui couvre l'évolution de la ville jusqu'à la date de 1824 (date de la seconde levée du cadatre napoléonien),

- Un état début du 20ème siècle qui montre toutes les transformations apportées par le 19ème siècle (extension de la ville, aménagement de l'espace public, arrivée de la voie ferrée, etc.)

- Un état en 1960 marqué par la croissance urbaine et les premières opérations d'ensemble.

Enfin un état actuel, fait ressortir les opérations de renouvellement urbain dans le centre et l'étalement urbain à caractère pavillonnaire qu'a connu la ville ces dernières décennies.

Pour chacune de ces périodes caractéristiques du développement et des transformations de la ville et de son territoire sont présentés divers documents :

- un ensemble de plans anciens qui restituent le contexte de la période et son impact sur les modifications majeures de la ville et de son paysage environnant ;

- des planches sur les formes urbaines et la typologie du bâti qui identifient les particularités des modes d'implantation et de composition du bâti dans le parcellaire ;

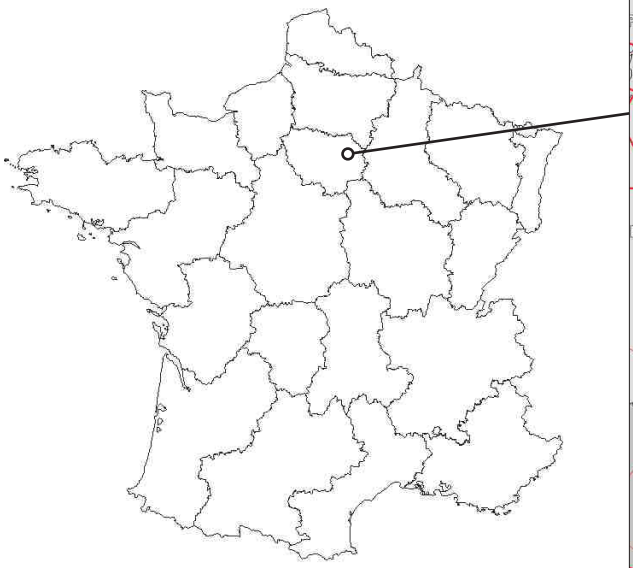
- des planches à l'échelle du bâti traduisant les différentes déclinaisons des types architecturaux les plus courants : caractéristiques architecturales et environnementales (matériaux de mise en œuvre, évolution et altération des dispositions d'origine, etc.)

Enfin, des planches de synthèse démontrent les processus de conservation, de transformation et d'effacement des éléments structurants du site, des tracés viaires, des emprises bâties et des composantes paysagères à même d'identifier les enjeux patrimoniaux qui se posent aujourd'hui à la ville de Coulommiers et orienteront la suite de l'étude.

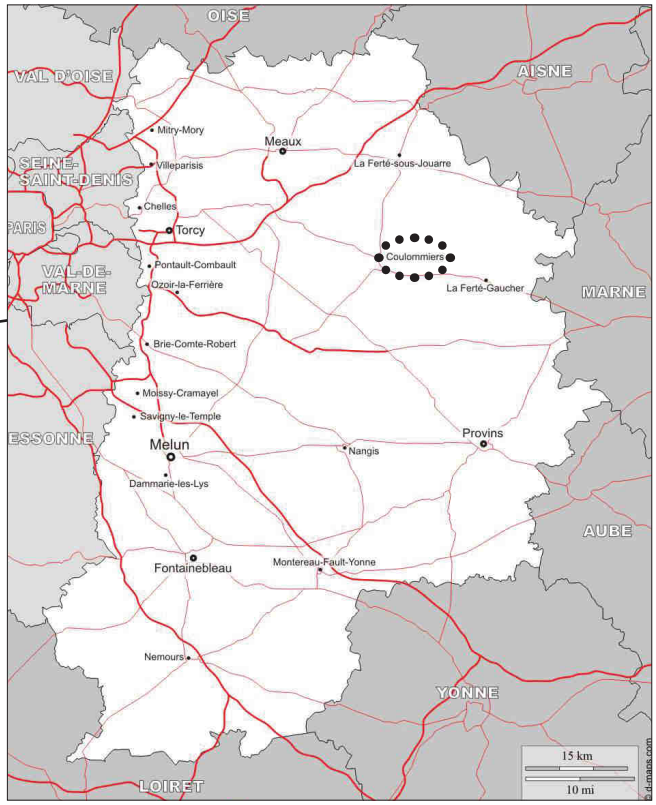
ÉLÉMENTS DE COMPRÉHENSION GÉOGRAPHIQUE

LOCALISATION DE COULOMMIERS

(SOURCE AEI)



LOCALISATION DE COULOMMIERS À L'ÉCHELLE NATIONALE



LOCALISATION DE COULOMMIERS À L'ÉCHELLE DÉPARTEMENTALE



Rivière du Grand Morin

axes secondaires de circulation

axes primaires de circulation

ÉLÉMENTS DE COMPRÉHENSION GÉOGRAPHIQUE

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

(source : geoportail et atlas des paysages de Seine et Marne)

La rivière du Grand Morin marque la frontière entre le plateau de la Brie des étangs, au Nord, et celui de la Brie de Provins, au Sud.
La vallée du Grand Morin est bien marquée par ses versants aux reliefs affirmés et des boisements sur les crêtes des coteaux. Principalement par les deux larges méandres qui entourent la ville de Coulommiers.

La vallée :
Localisée au cœur de la Brie et sur les bords du Grand Morin, la ville de Coulommiers est situé à 60 km à l'Est de Paris, à 20 km de l'autoroute A4 et de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée (Disneyland Paris, Val d'Europe) et à 35 km de l'autoroute A5. La ville est traversée par la route départementale 934 (ex-nationale 34) de Paris à Esternay. La commune dispose d'une gare, reliée à Paris-Est.

La vallée est desservie par la RD 934 (ex RN 34) et la ligne de chemin de fer en fond de vallée.
Le développement de l'industrie et des voies de communication à partir du 19ème siècle en ont fait une vallée peuplée et industrielle. Aujourd'hui, la croissance urbaine y est importante, notamment le long de la RD 934 vers Marne-la-Vallée, qui représente la nouvelle polarité du territoire à l'échelle du département de Seine et Marne.

Depuis son entrée en Seine-et-Marne à l'Est, jusqu'en amont de Coulommiers, la vallée conserve un caractère foncièrement campagnard, alternant des séquences où la rivière et ses coteaux contrastent plus ou moins avec les plateaux environnants. Les respirations qu'offrent ces espaces cultivés font l'identité de cette partie de la vallée, qui permet de maintenir des espaces ouverts avec des points de vue dégagés.
D'Est en Ouest, de l'amont de Coulommiers à Crécy-la-Chapelle, débute la succession de paysages de la vallée habitée de Coulommiers. Malgré leur grande diversité, ils ont en commun d'être soumis à une forte pression urbaine autour des centres de Coulommiers et de Crécy-la-Chapelle.
De plus, sur les coteaux ensoleillés de la rive droite, et plus particulièrement sur les secteurs les moins pentus, l'urbanisation diffuse et la « cabanisation » (source Atlas des paysages de Seine-et-Marne), tendent à faire s'estomper un sentiment de campagne qui, par conséquent, ne subsiste que dans quelques sites préservés.

Des anciens hameaux font partie de Coulommiers, tels que Pontmoulin, Le Theil (quartier proche de la ville haute et qui est souvent confondue à tort avec celle-ci), Triangle et Vaux. Les communes limitrophes incluent Aulnoy, Boissy-le-Châtel, Chailly-en-Brie, Saints, Beautheil et Mouroux.

CLIMATOLOGIE

(source aei)

Données générales
Le climat est océanique dégradé, il est sous influence continentale, qui explique ses hivers frais, ses étés doux et ses pluies assez fréquentes, mais souvent peu abondantes et réparties tout au long de l'année.

Les températures sont comprises entre 9 °C pendant le mois de janvier et 17 °C au mois d'août en moyenne. Les précipitations sont relativement élevées, de l'ordre de 660 mm d'eau par an. Cette assez faible quantité d'eau s'explique pour deux raisons. La première étant la proximité avec le plateau de la Brie, assez sec. La seconde raison étant la position géographique éloignée de la forêt de Fontainebleau qui influence et reçoit davantage de précipitation.

L'ensoleillement à Coulommiers en 2014 est en moyenne de 1750 heures, ce qui est en dessous de la moyenne nationale qui est de l'ordre de 1990.
Les vents dominants Nord/ Nord est, sont en général modérés.

Climat anthropisation
Le climat relativement doux de Coulommiers ainsi que son ensoleillement assez important en ont fait un lieu propice aux cultures et particulièrement pour l'implantation de la vigne sur les coteaux et les grandes cultures sur les plateaux.
On notera que la disposition des habitations se trouve plus développée sur le coteau exposé au Sud (Montanglaust, le Theil et Pontmoulin).
La présence de la voie de chemin de fer, le climat et le cadre exceptionnel au bord de la rivière de la commune ont attiré une nouvelle population à Coulommiers.

TOPOGRAPHIE
(SOURCE AEI)

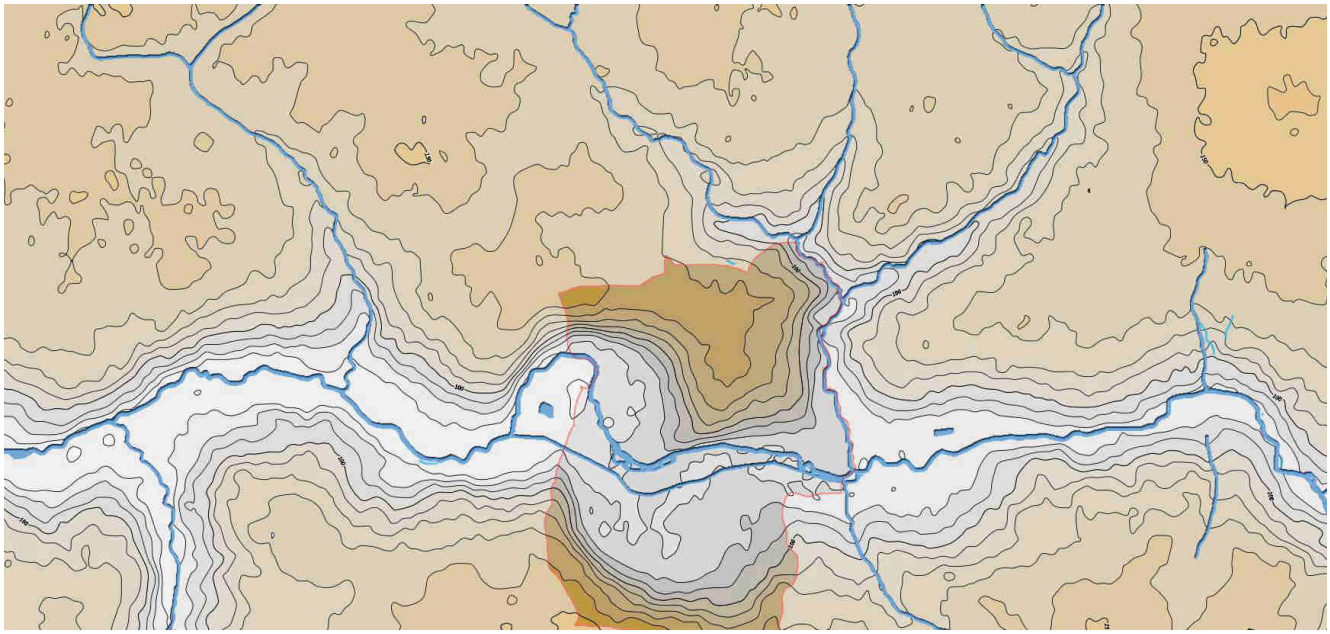
Cette introduction à l'analyse paysagère de la commune de Coulommiers se veut un état des lieux objectif des composantes fondamentales du paysage. Au travers cette première approche, nous exposerons les caractéristiques intrinsèques du territoire sur lesquelles la commune de Coulommiers s'est développée à commencer par l'analyse de son socle : la géologie.

L'analyse de la nature du sous-sol sera à mettre en relation avec l'analyse du relief, qui est une base fondamentale pour comprendre la relation qui s'est établie entre l'homme et le paysage.

Le relief détermine en grande partie la configuration des ensembles de paysage. Les aléas de la topographie jouent un rôle important dans la perception des paysages, les plats, les concaves, les crêtes, les buttes ou les ruptures de pente sont autant d'éléments qui accrochent le regard. Ces motifs linéaires tels qu'une rivière en fond de vallée, ses berges boisées, la lisière de la forêt sur le coteau ou encore l'action plus directe des routes qui cheminent en haut et au pied de coteau.
Le relief de Seine et Marne est globalement peu élevé.

Essentiellement formé d'un plateau incliné vers le Sud Ouest. La grande particularité de cette vallée du Grand Morin est la présence d'un large méandre encaissé dans les marnes.

La Seine-et-Marne se situe dans le bassin Parisien, bassin qui présente une succession de couches sédimentaires emboîtées les unes dans les autres. Au Nord, la Marne semble limiter le plateau de la Brie. Elle s'y encaisse avec caractère, utilisant des méandres d'une taille intermédiaire entre ceux des grandes boucles de la Seine et des ondulations serrés de l'Yerres. La vivacité de l'encaissement a laissé de nombreuses traces de méandres abandonnés qui donnent à cette vallée un relief original et remarquable. Le Grand Morin et le petit Morin s'enfoncent profondément dans le plateau qui atteint là ses altitudes les plus élevées.



CARTE TOPOGRAPHIQUE (SOURCE AEI)

La carte topographique montre trois grandes unités de relief :

- **un plateau cultivé et ouvert** qui s'étale sur les hauteurs de la vallée. Le sol y est propice aux cultures grâce aux limons déposés en une succession de couches sédimentaires. Ce plateau se positionne à une hauteur de 140 m à 150 m.

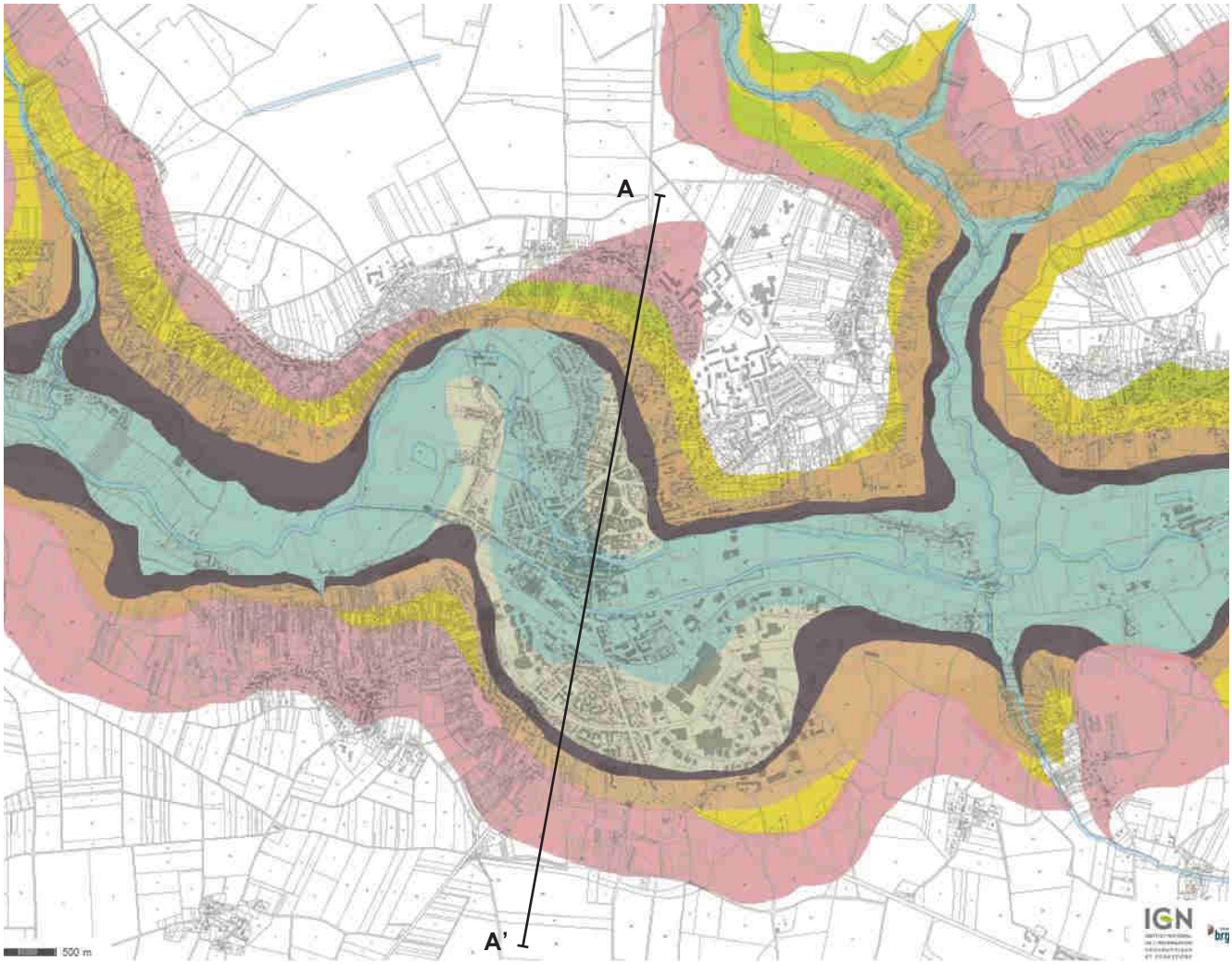
- **deux coteaux**, celui du Nord exposé au Sud-Est relativement moins boisé et plus urbanisé que celui au Sud rive gauche. Les coteaux plus ou moins pentus passent de 140 m au niveau du plateau à 75 m en fond de vallée.

- **un fond de vallée** dans les méandres du Grand Morin. il est caractérisé par la succession de couches alluviales déposées par la rivière. On y trouve des alluvions anciennes sur les abords du coteau et des alluvions plus récentes au milieu à l'emplacement de l'actuelle rivière. L'altitude varie de 75 m à 70 m en fonction des méandres.

ÉLÉMENTS DE COMPRÉHENSION GÉOGRAPHIQUE

GÉOLOGIE

(SOURCE BRGM ET IGN)



CARTE GÉOLOGIQUE DE LA RÉGION DE COULOMMIERS (SOURCE BRGM ET IGN)

La géologie d'un territoire peut en partie expliquer la végétation qui s'y développe, la présence d'une espèce végétale étant régie par de nombreux facteurs. La géologie intervient à différents niveaux :

- la nature des sols
- le pH du sol
- la profondeur et le drainage du sol

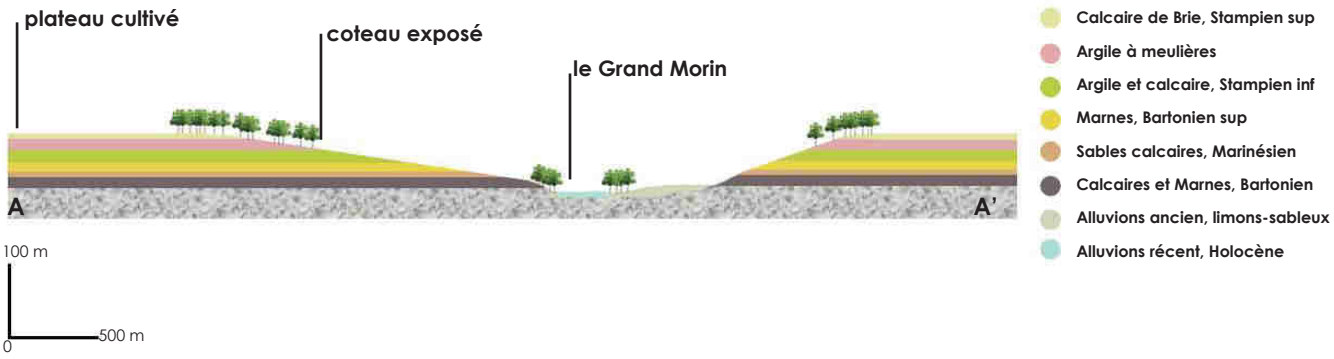
Le sol naît de la roche par altération de celle-ci. La nature et la structure des terrains sont donc fondamentales dans la composition du couvert végétal.

En ce qui concerne les cultures, en général, on a adapté les pratiques agraires aux sols, tout en cherchant à adapter le sol aux cultures : chaulage des vignes sur terrain trop acide, drainage des zones humides, engrais sur les terrains maigres.

Pour les espaces naturels, le sol est un facteur limitant pour l'implantation des espèces végétales. La disposition de ces espèces est adaptée aux contraintes du sol : humide, fertile ou aride.

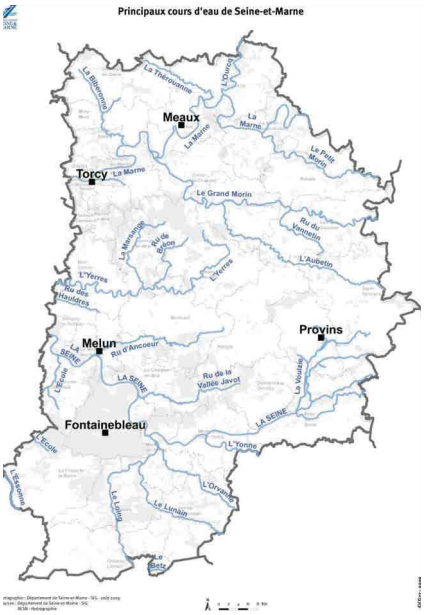
-

COUPES DE PRINCIPE DU MÉANDRE DE COULOMMIERS

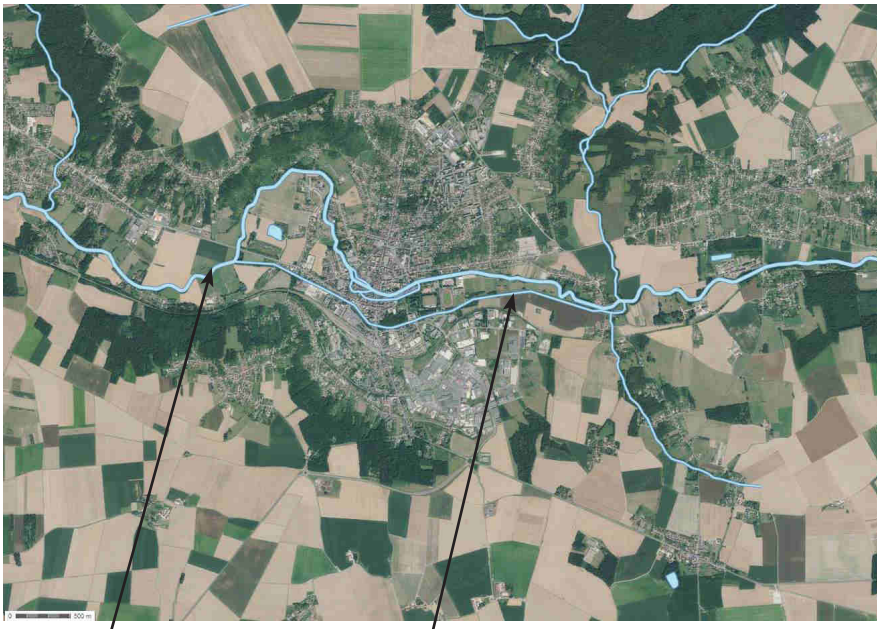


HYDROGRAPHIE

(SOURCE GEOPORTAIL ET ATLAS DES PAYSAGES DE SEINE ET MARNE)



CARTE DU BASSIN VERSANT DU DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE



L'hydrologie joue un rôle important dans le paysage, comme facteur d'implantations humaines, de la végétation, des occupations des sols et des activités humaines (transport par voie de navigation, commerce...)
Le département de la Seine et Marne doit son nom à deux cours d'eau principaux : la Marne au Nord et la Seine au Sud.

Il est intéressant de mettre en relation le bassin de vie de la région de Coulommiers et celui du bassin versant du Grand Morin, afin de prendre conscience de la singularité qu'il existe entre le développement anthropique, l'hydrographie et la topographie.

On remarque que le Grand Morin relie deux importants bassins de vie et d'activité de Seine-et-Marne, celui de Coulommiers et celui de Marne-La-Vallée (la rivière passe sous l'autoroute de l'Est A4, à hauteur de sa sortie numéro 16) ; sur une grande partie de son cours, elle est longée par la route nationale N34, et dans sa section comprise entre La Ferté-Gaucher et Coulommiers, la route départementale D66 suit le cours de la rivière en en épousant souvent les boucles de très près. Le bassin de population du Grand Morin représente un total d'environ 100 000 habitants au dernier recensement de 2013.

En rive gauche fut creusée la fausse rivière qui servait à ceinturer les douves du château et à remplir les douves de celui-ci. On remarque d'après le tracé de la rivière que celle-ci vient dessiner véritablement les méandres du fond de vallée. La ville s'y est installée dans ce méandre concave en rive droite.

DYNAMIQUE ET EVOLUTION DE LA VÉGÉTATION

DES VIGNES AUX FRICHES

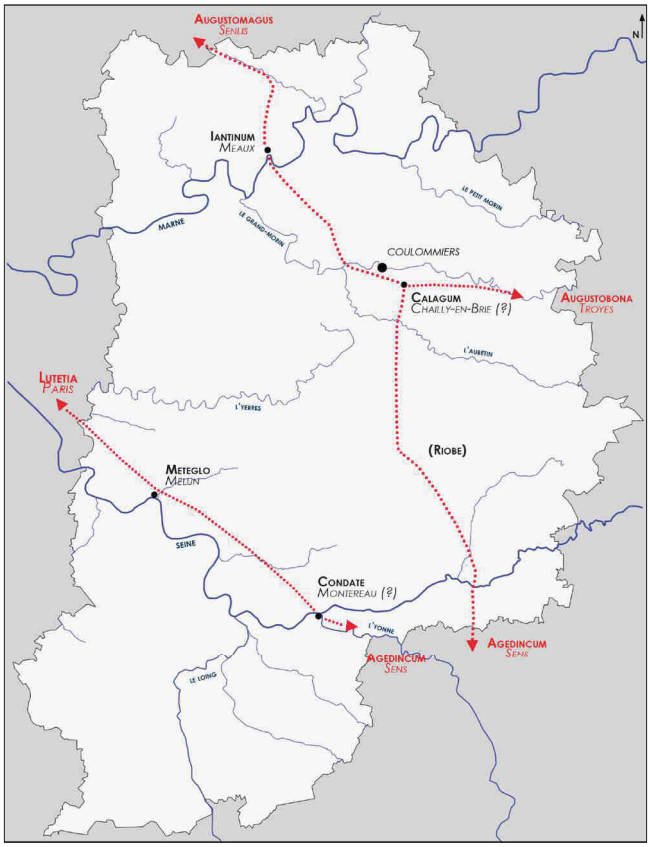
La mise en culture du plateau n'est possible que par la présence de limons, lorsqu'elle est trop mince ou absente, la formation de Brie se couvre de bois et de taillis.

L'évolution de la végétation, en particulier des vignes est à mettre en relation avec la pression foncière, l'urbanisation et la démographie.
La culture de la vigne a quasiment disparu sur la commune de Coulommiers, mais le tracé parcellaire et viaire est toujours bien présent et constitue une richesse qu'il est nécessaire de préserver et de valoriser.

ÉLÉMENTS DE COMPRÉHENSION HISTORIQUE

ORIGINES DE LA VILLE - ANTIQUITÉ

Restitution d'apres la « Carte archéologique de la Gaule - Seine et Marne »
(Source : Martin Couëtoux du Tertre)



Carte des principales voies romaines à l'échelle du département

Les sources sur l'histoire antique de la ville de Coulommiers sont presque exclusivement archéologiques. On ne semble pas retrouver de mentions de la ville dans la littérature antique traitant de la Gaule (Guerre des Gaules, César) ou dans les documents reproduisant des originaux antiques (Table de Peutinger).

Les Meldes

La ville appartenait au territoire du peuple des Meldes. Le chef lieu de la «civitas» des Meldes occupait très probablement l'actuel emplacement de la ville de Meaux. Selon les sources, ce chef lieu prenait le nom de «Iantinum» (Ptolémée, Géographie, II 8, 11), «Meldia» (Itinéraire d'Antonin) ou encore Fixtuinum (Table de Peuntinger).
L'existence des Meldes est attestée par César dans ses «Commentaires sur la guerre des Gaules»(Livre V, 5), par Strabon ou encore Pline l'Ancien (Histoire Naturelle, VI, 18, 107).

Les voies romaines

Le territoire des Meldes occupait un grand tiers Nord-Est de l'actuel département de la Seine et Marne. Ce département était traversé par deux grandes voies romaines. La plus au Sud reliait Agedincum (actuelle Sens) , chef lieu du peuple des Senons, à Lutetia (Paris), capitale du peuple des Parisis, en longeant la vallée de la Seine.
La seconde voie traverse le département selon un axe Sud/Nord. Elle reliait Agedincum (Sens) à Lantinium (Meaux), en passant par des sites d'occupation plus ou moins attestés : Riobe (Chateaubleau), Calagum (Chailly-en-Brie) . Elle constituait un tronçon de la via Aggripa, grande route reliant Lugdunum (Lyon), capitale romaine des Gaules, à Gesoracium (Boulogne), port d'embarquement vers la Bretagne romaine.

A Calagum (Chailly-en-Brie), la via Agrippa était probablement rejointe par une route provenant d'Augustobona (actuel Troyes).

Coulommiers pendant l'antiquité

Il existait très probablement un foyer d'habitation gallo-romain à l'emplacement de l'actuel centre de Coulommiers, puisque certaines fouilles archéologiques ont montré la présence de vestiges datant de cette époque (sépultures, céramiques). L'essentiel des vestiges retrouvés, l'ont été dans le secteur situé autour de l'emplacement de l'ancienne église Saint Denis.
Il ne semble pas cependant qu'il s'agissait d'un centre urbain important étant donné l'absence de découverte de structures maçonnées importantes (bâtiments, réseau viaire, etc...).
Le site était en effet situé à l'écart des deux voies romaines attestées traversant le territoire communal :

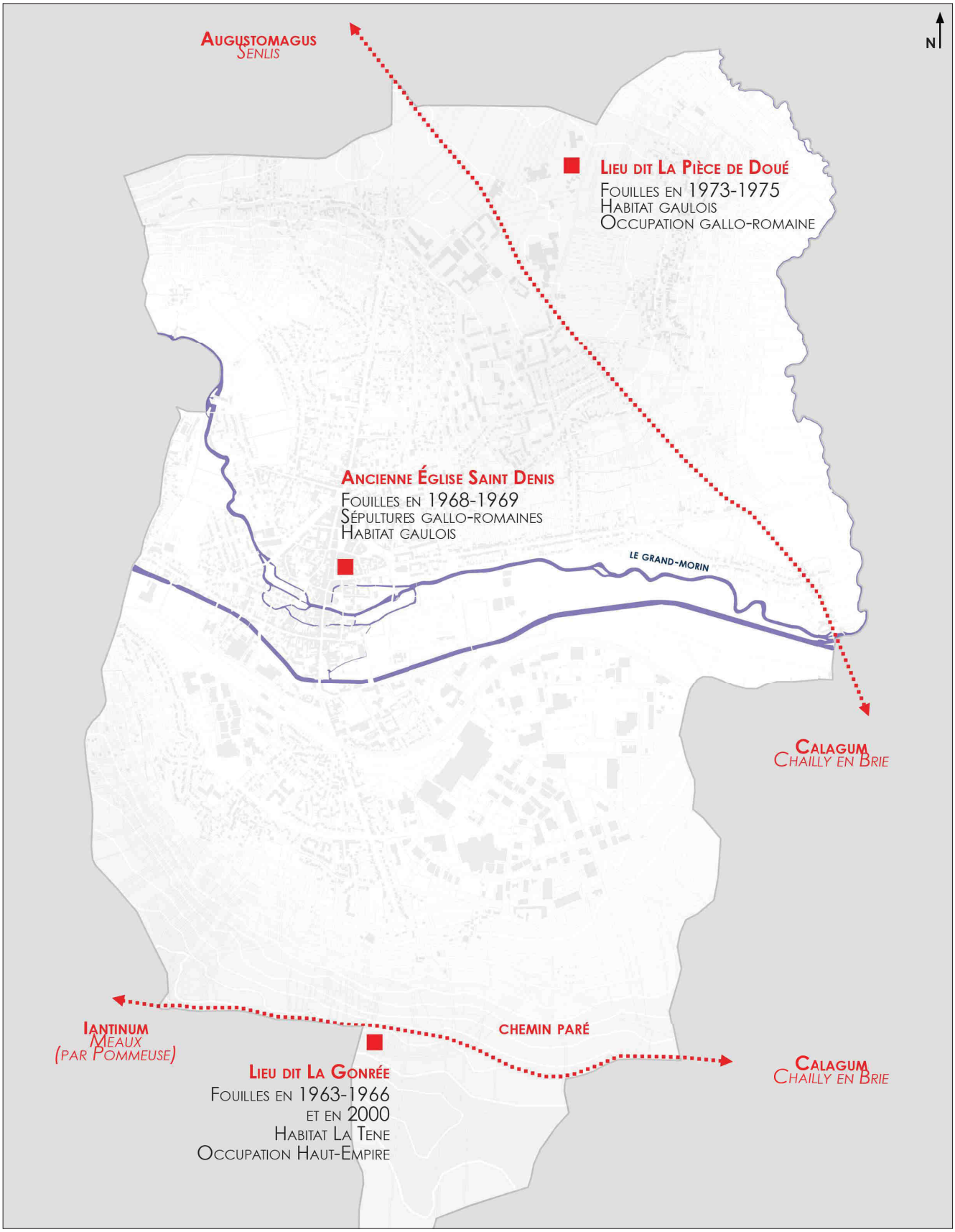
- la via Agrippa qui passait au Sud de la commune, sur la crête du coteau Sud, à l'emplacement de l'actuel «Chemin Paré». Cette route reliait Calagum (Chailly en Brie) au gué franchissant le Grand Morin situé au niveau de la commune de Pommeuse. Elle rejoignait ensuite Lantinium (Meaux) vers le Nord. Au lieu dit La Gonrée, au bord de cette route, de nombreux vestiges d'occupation ont été mis au jour (Période de la Tène et du Haut-Empire).

- un diverticule de la voie Agrippa permettait de rejoindre Augustomagus (Senlis) depuis Calagum (Chailly-en-Brie) en évitant Lantinium (Meaux). Cette route traversait le Grand Morin au niveau de Pontmoulin puis remontait vers le Nord-Ouest en passant à proximité du site de l'ancienne commanderie Templière. Un autre site d'occupation gallo-romain a été retrouvé à proximité de cette route au lieu dit «La pièce de Doué».

Persistance de l'occupation

La fin de l'empire romain est marquée par une période de troubles importants dus à la poussée des tribus germaniques venant de l'Est et à la déliquescence des administrations assurant autorité et sécurité. C'est généralement une période où les petits sites d'habitat sont abandonnés.

Certaines fouilles archéologiques dans le centre urbain de Coulommiers ont permis de mettre au jour des vestiges d'une occupation à l'époque mérovingienne, témoignant de la persistance d'un foyer de population pendant cette période.

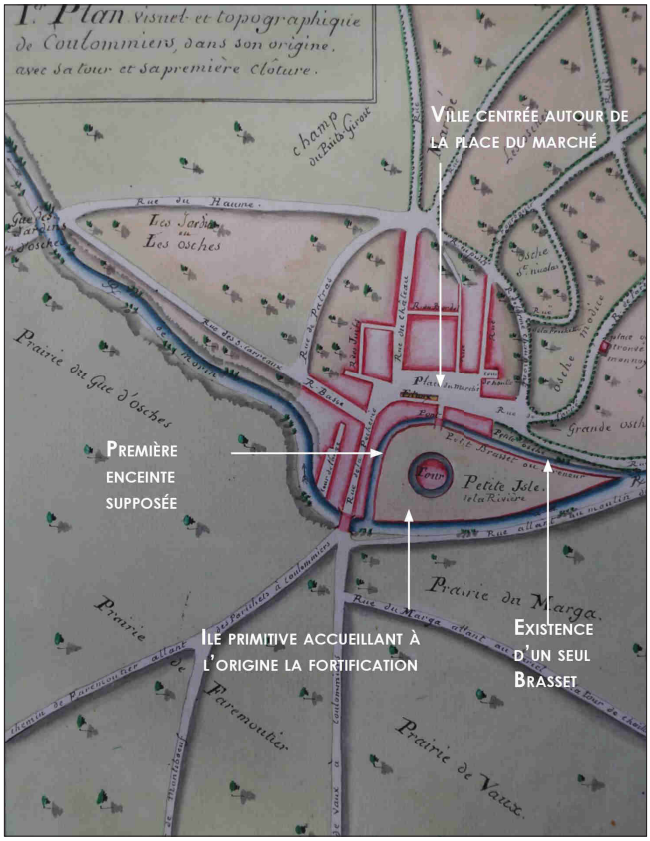


Carte des voies romaines et principaux sites de fouilles à l'échelle de la commune

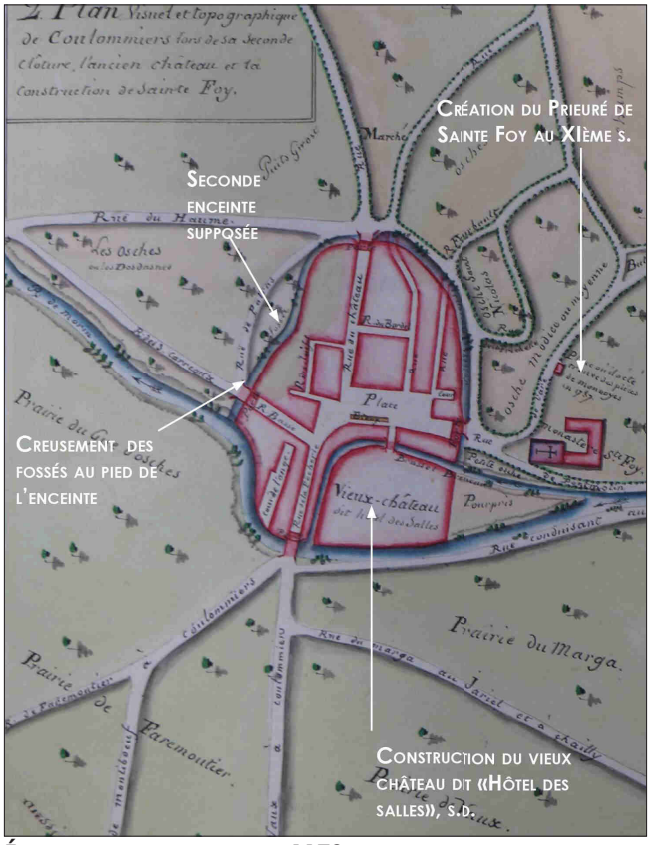
ÉLÉMENTS DE COMPRÉHENSION HISTORIQUE

ORIGINE DE LA VILLE - MOYEN-AGE

ÉTATS SUPPOSÉS DE LA VILLE AU MOYEN-AGE - EXTRAITS DE « ESSAI HISTORIQUE ET TOPOGRAPHIQUE SUR LA VILLE DE COULOMMIERS EN BRIE » DE M.M. CORDIER - 1787 (SOURCE : ARCHIVES COMMUNALES DE COULOMMIERS)



ÉTAT SUPPOSÉ DE LA VILLE AVANT 156



ÉTAT SUPPOSÉ DE LA VILLE AVANT 1172

Les connaissances sur Coulommiers pendant toute la période du haut moyen-âge sont quasi inexistantes. Elles pâtissent d'une absence combinée de recherches archéologiques et d'études archivistiques complètes.

A partir du 11ème siècle, les sources archivistiques permettent de mieux appréhender l'histoire de la ville. Pour cette période, on peut tenter de s'appuyer sur les travaux de M.M. Cordier, ancien député à la Convention, ancien maire et archiviste de la Commune à la fin du 18ème et au début du 19ème siècle. Dans ses travaux, il mentionne rarement ses sources, mais on sait qu'il a eu accès à des archives qui ont depuis disparu. L'utilisation de ces renseignements est néanmoins à tempérer d'un profond sens critique.

SITUATION ADMINISTRATIVE

On sait qu'à l'époque médiévale, Coulommiers dépend de l'évêché de Meaux. La ville est tenue en fief par les comtes de Champagne au nom du roi de France. Elle fait partie des places, avec Meaux, Provins et Montereau, qui marquent la limite occidentale du comté, à la frontière avec le domaine royal. Elle est constituée en châtellenie.

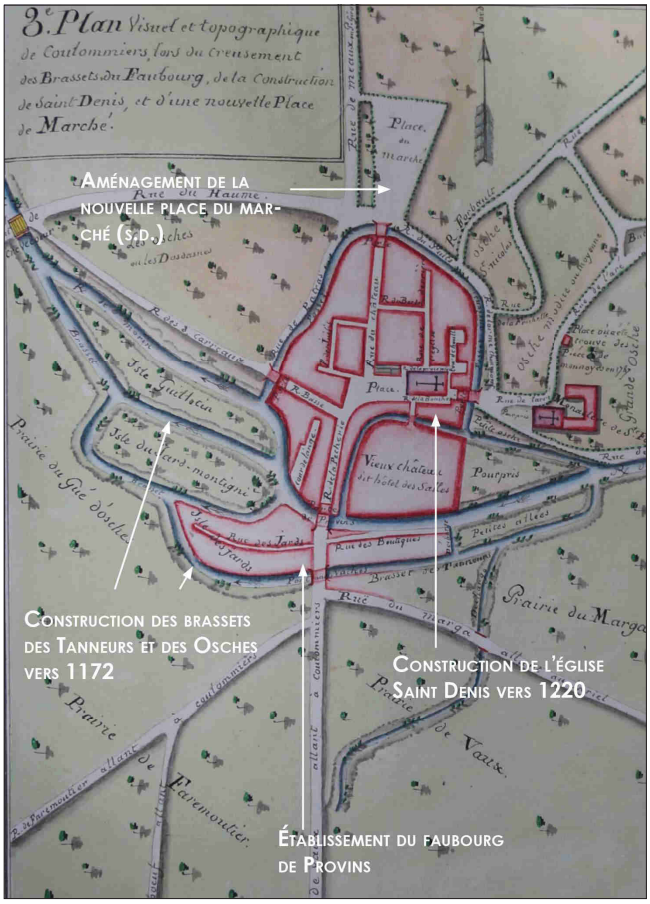
En 1231, la ville, comme la plupart des cités de Champagne, obtient des privilèges du Comte Thibault IV. Le corps municipal de la ville, nommé par le seigneur, y est investi de l'autorité prévotale.

CHÂTEAU

Pour Cordier, l'implantation de la ville de Coulommiers est intiment liée à celle d'un point fortifié contrôlant le Grand Morin et sa vallée. Il situe ce point fortifié sur l'ile formée par le cours principal de la rivière et le brasset dit «des Religieuses». Cet emplacement est actuellement occupé par la Mairie, la Poste, le Théâtre et la Bibliothèque. Cordier lui donne une origine très ancienne que cependant rien ne permet d'attester.

Le château médiéval a très probablement été édifié sur cette île au cours du moyen-âge . D'après M.M. Cordier ce château aurait pris le nom d'Hôtel des Salles. Nous avons une représentation du château grâce à la gravure de Chastillon datée autour de 1600. Il s'organisait autour d'une cour centrale avec deux bâtiments principaux et des dépendances. L'ensemble était enclos de fortifications. Un jardin s'étendait à l'Est de ce château sur le reste de l'île.

Ce château tombera peu à peu en désuétude au fur et à mesure que la ville déclinera d'un point de vue stratégique, notamment lors de son intégration au royaume de France. Ses bâtiments seront finalement occupés par diverses institutions à partir du 17ème siècle avant qu'il ne soit détruit.



État supposé de la ville vers 1220

Fortifications

Selon les hypothèses formulées par M.M. Cordier, la ville aurait été défendue par plusieurs enceintes fortifiées successives. Peu d'éléments permettent de confirmer ses assertions; seule la configuration du réseau viaire semble soutenir cette hypothèse.

Ce que l'on sait en revanche, c'est qu'en 1213, le roi Philippe Auguste signe un traité avec Blanche de Navarre, régente du comté de Champagne, lui imposant de ne pas fortifier les villes dépendant de son autorité : Meaux, Lagny, Provins et Coulommiers ; avant la majorité de son fils, en 1222.

Cordier suggère que c'est peu après cette époque que la dernière enceinte fortifiée, qui persistera pendant près de 6 siècles, sera édifiée. D'après les plans qui représentent cette enceinte, il apparait que son tracé suivait les actuels Boulevard Gambetta et Victor Hugo puis longeait le bras principal du Grand Morin, englobant l'ile sur laquelle se tenait le château médiéval. La configuration de cette enceinte apparait également sur la gravure de Chastillon, son tracé est ponctué de tours et tourelles aux points stratégiques. Des douves alimentées par l'eau du Grand Morin protégeaient cette enceinte.

Institutions religieuses

Bien que Coulommiers n'ait pas du point de vue religieux le rayonnement de sa voisine Meaux, plusieurs institutions vont s'installer sur son territoire pendant la période.

Le premier établissement d'importance est le Prieuré de Sainte Foy, fondé vers 1080 par le Comte Etienne de Champagne. Il fut implanté sur des terrains situés immédiatement à l'Est de la ville (englobé par la dernière enceinte). L'église du prieuré servit pendant environ un siècle et demi à la célébration du culte à Coulommiers. Il faudra ainsi attendre 1220 et la décision du Comte de Champagne, de transférer la place du Marché sur un terrain plus au Nord (actuel emplacement) et la construction de l'église Saint Denis pour que la ville puisse être érigée en paroisse à proprement dit.

Dans le centre ancien, une autre institution va peu à peu émerger, il s'agit de l'hôtel Dieu dont la vocation est de soigner les malades et de s'occuper des indigents. Son origine exacte n'est pas connue, mais Cordier suppose que sa fondation est contemporaine des premières croisades (11ème siècle). Les premiers documents attestant véritablement de l'existence de cette institution datent du 14ème siècle. Cet établissement occupa une série de bâtiments situés sur un ilot urbain au Nord-Ouest de la ville. Ces bâtiments seront remplacés en 1634 par une construction plus moderne et plus rationnelle, toujours existante de nos jours.

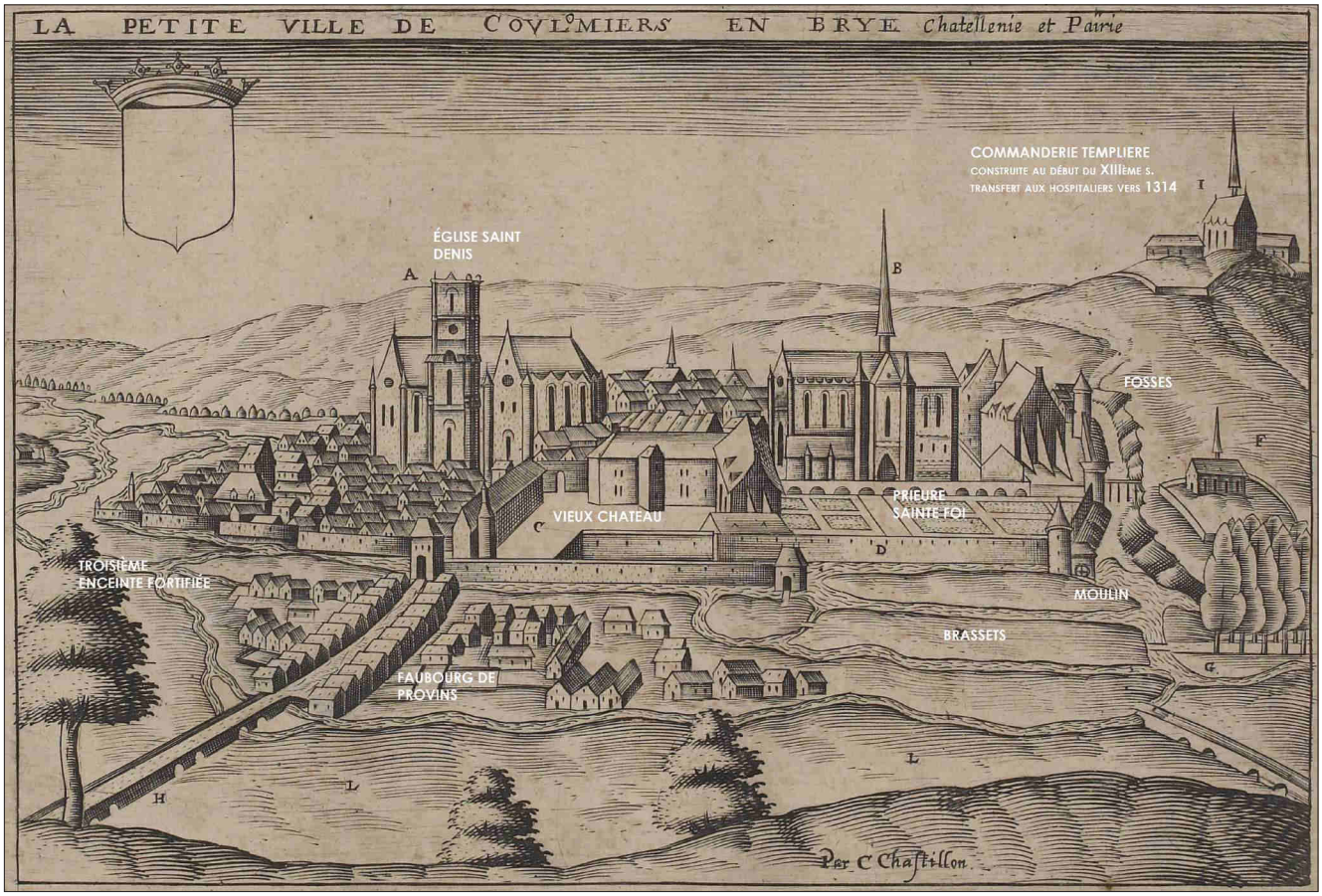
Au cours de la première moitié du 17ème siècle, deux institutions religieuses issues du mouvement de la Contre Réforme vont s'implanter à Coulommiers.

Vers 1615, parallèlement à la construction du nouveau château, la duchesse de Longueville fait édifier dans les jardins de ce dernier un couvent desservi par une communauté de Capucins.

Les sœurs de la congrégation de Notre Dame arrivent, elles, vers 1638. Après plusieurs installations dans des maisons de la ville, elles acquièrent les bâtiments de l'ancien château médiéval en 1643 pour s'y installer définitivement.

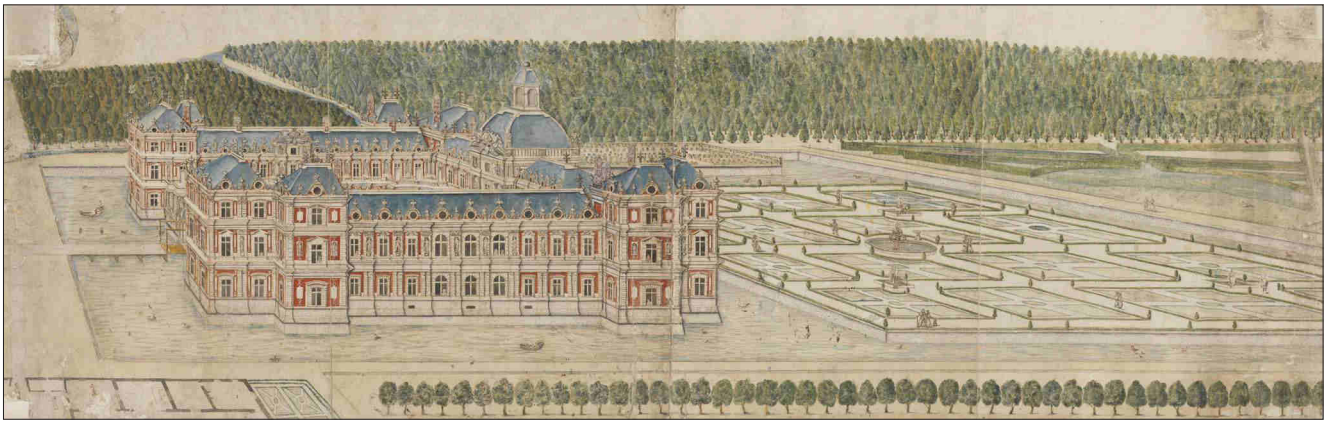
A l'extérieur de la ville une autre institution militaro-religieuse va s'implanter. Il s'agit de l'Ordre des Templiers qui fonde au début du 13ème siècle une commanderie sur les hauteurs Nord-Est de la ville. A la chute de l'ordre, vers 1314, les bâtiments seront transféré à l'ordre des Hospitaliers.

ÉLÉMENTS DE COMPRÉHENSION HISTORIQUE
PREMIÈRE IMAGE DE LA VILLE À LA FIN DU 16ÈME SIÈCLE



« La petite ville de Coulommiers en Brye » Claude Chastillon / c.1600
(Source : archives départementales de Seine-et-Marne)

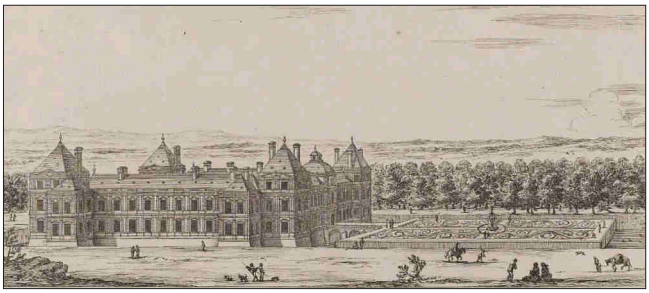
LE CHATEAU DE COULOMMIERS (1613)



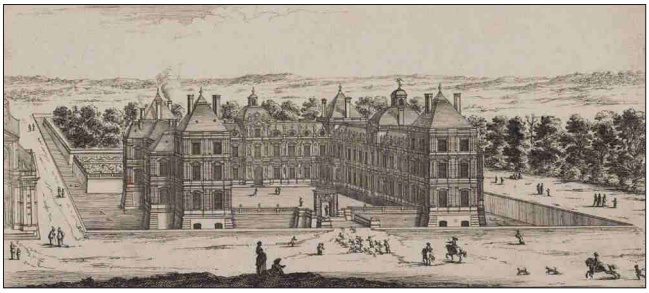
Dessin du château de Coulommiers - Anonyme / c. 1631
(Source : Bibliothèque Nationale de France)



plan du château de Coulommiers et de son parc avec les aménagements projetés - Anonyme / c. 1671
(Source : Bibliothèque Nationale de France)



Vue vers le Nord



Vue vers l'Est

Dessin du château de Coulommiers par Israel le Jeune / 17ème s.
(Source : Archives départementales de la Marne)

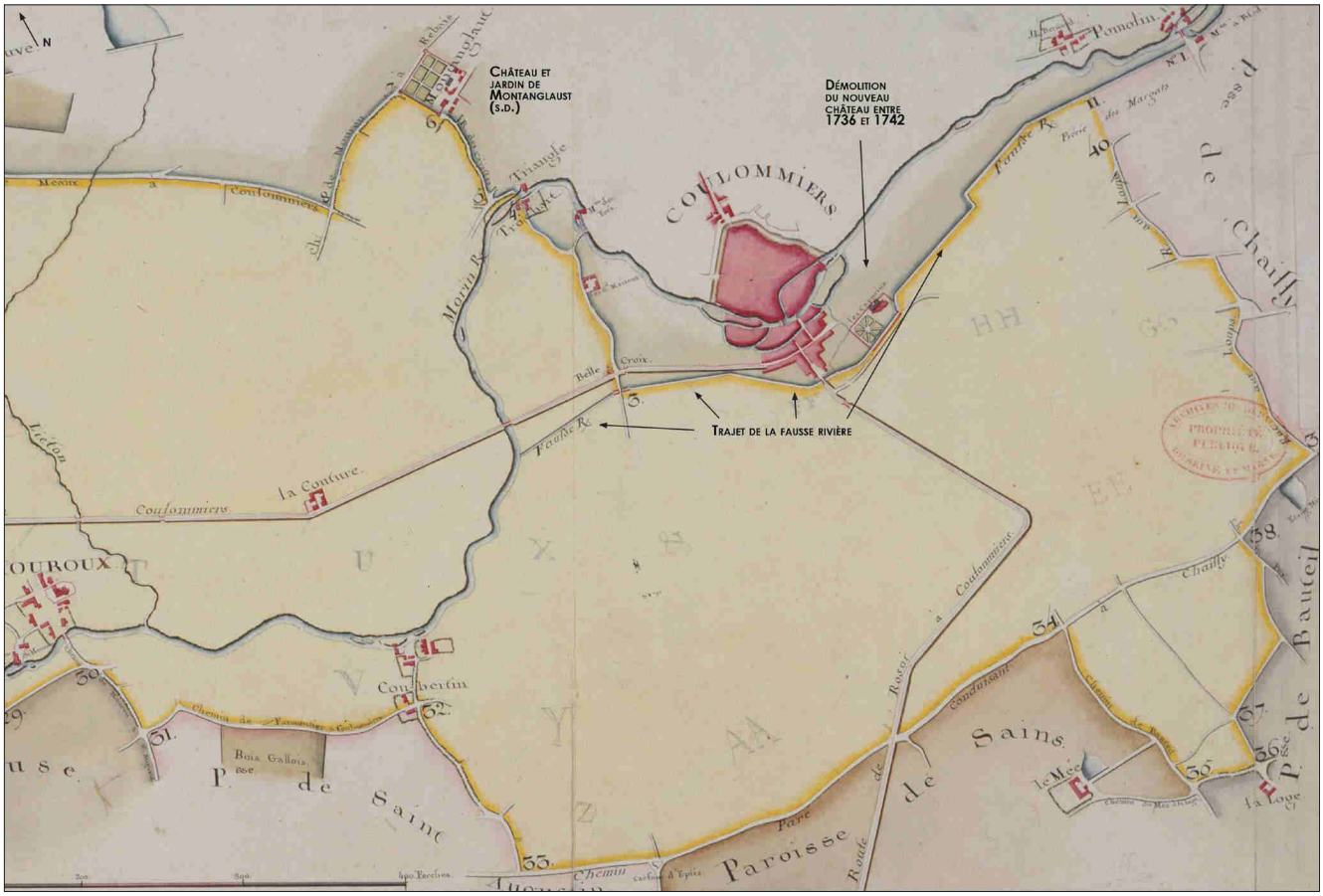
Le château de Coulommiers, dit «nouveau château» par opposition au vieu château médiéval de la gravure de Chastilon, sera édifié par Catherine de Gonzague, duchesse de Longueville, au Sud-Est du centre ancien à partir de 1613. Répondant aux goûts du 17ème siècle, les plans sont dressés par l'architecte Salomon de Brosse.

Il est bâti sur un plan carré avec quatre ailes ceignant une cour. Plusieurs gravures montrent les dispositions de ce château avec son jardin à la française. Trop sensible aux dégradations et trop cher à entretenir ce dernier sera finalement démoli entre 1736 et 1742 par le duc de Luynes.

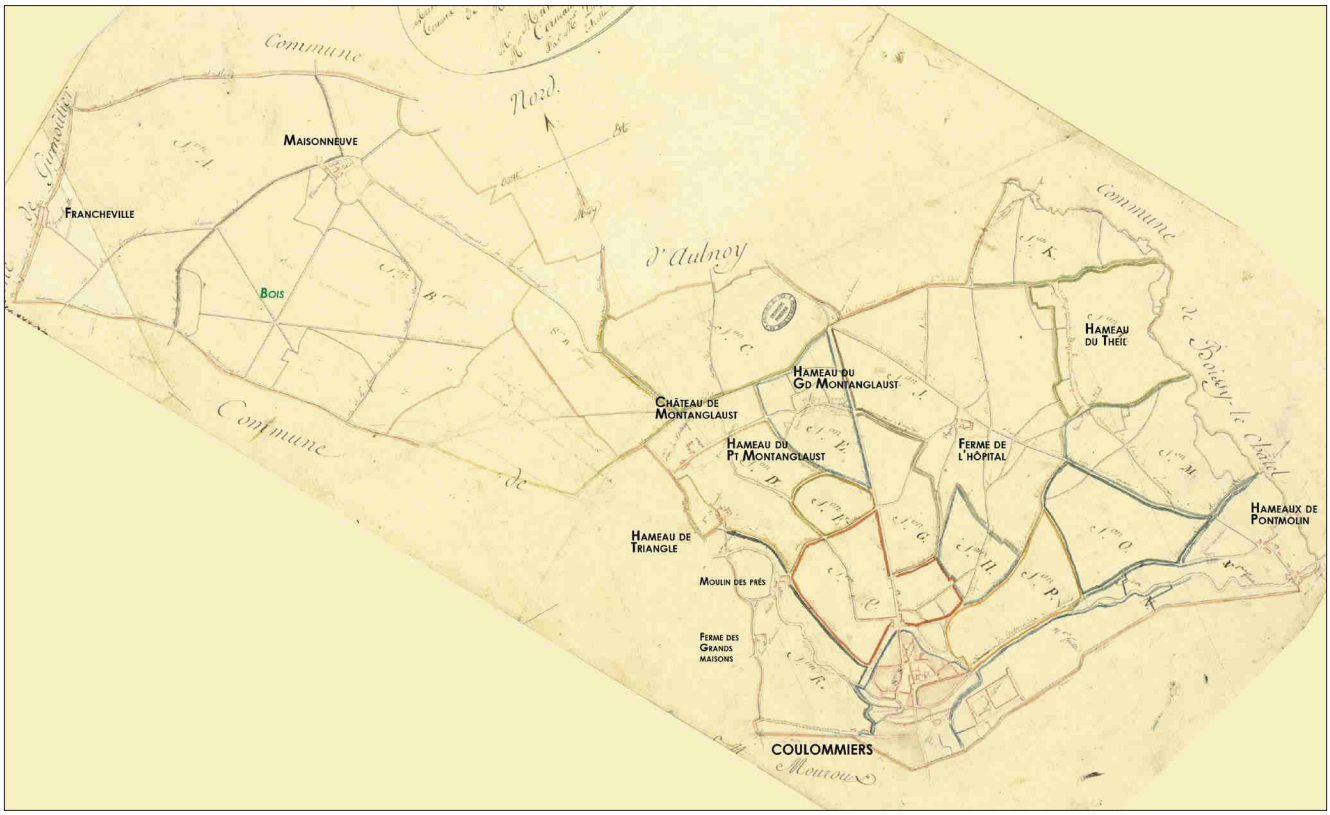
Seuls demeurent aujourd'hui les pavillons des gardes attribués à Mansart et les vestiges d'une des ailes.
Le couvent des Capucins, dont la chapelle est contemporaine du château, est toujours en place.

ÉLÉMENTS DE COMPRÉHENSION HISTORIQUE

LA MODIFICATION DES LIMITES COMMUNALES D'EST EN OUEST

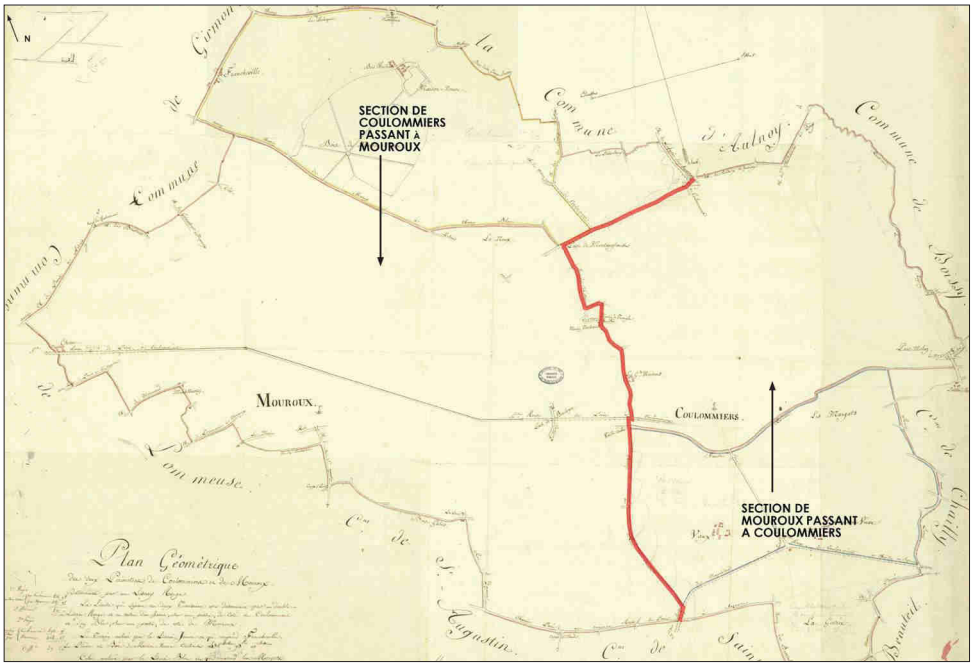


Plan d'intendance / Fin 18ème siècle. (Source : Archives départementales de Seine-et-Marne)



Plan du cadastre napoléonien (Première levée) - 1810 / Tableau d'assemblage (Source : Archives départementales de Seine-et-Marne)

LA MODIFICATION DES LIMITES COMMUNALES D'EST EN OUEST



PLAN DU CADASTRE NAPOLÉONIEN (PREMIÈRE LEVÉE) - 1810 / ASSEMBLAGE COULOMMIERS ET MOUROUX
(SOURCE : ARCHIVES DÉPARTEMENTALES DE SEINE-ET-MARNE)

Le territoire communal de Coulommiers n'a pas toujours eu les limites administratives qu'il présente aujourd'hui. Par échange de sections avec la commune voisine de Mouroux, Coulommiers s'est étendue au Sud de la Fausse Rivière sur les près et prairies qui vont jusqu'au pied des coteaux Sud de la vallée et en intégrant les hameaux de Vaux et de Saint Pierre en Veuve. En contrepartie elle va perdre une petite moitié de son territoire située au Nord-ouest, sur le plateau boisé. Cette modification s'inscrit dans la réorganisation administrative que connaît le pays au début du 19ème siècle.



PLAN DU CADASTRE NAPOLÉONIEN (SECONDE LEVÉE) - 1824 / TABLEAU D'ASSEMBLAGE (SOURCE : ARCHIVES DÉPARTEMENTALES DE SEINE-ET-MARNE)

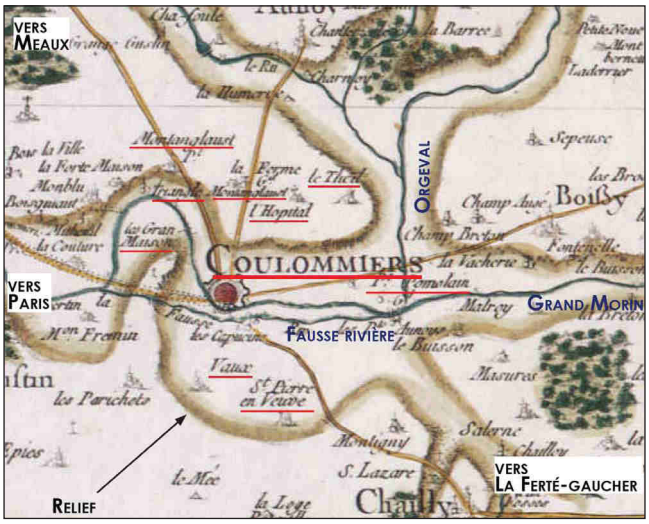
1- ÉVOLUTION DE LA VILLE JUSQU'AU DÉBUT DU 19E SIÈCLE

UNE VILLE, SES FAUBOURGS ET DES HAMEAUX DANS UN VASTE TERRITOIRE RURAL

CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL AU DÉBUT DU 19E SIÈCLE

STRUCTURE DU GRAND PAYSAGE





CARTE DE CASSINI (EXTRAITS) / 1757
(SOURCE : BIBLIOTHÈQUE NATIONALE DE FRANCE)

Retracer l'évolution historique des paysages d'un lieu est un exercice particulier : le passé proche est riche en informations, mais à mesure que l'on remonte dans le temps, les ressources se font de plus en plus rares, les écrits peu nombreux et les cartes moins précises. Si quelques éléments nous permettent d'avoir des bribes d'informations (gravures et autres données iconographiques), les premières cartes dont nous disposons datent seulement du tout début du 18ème siècle.

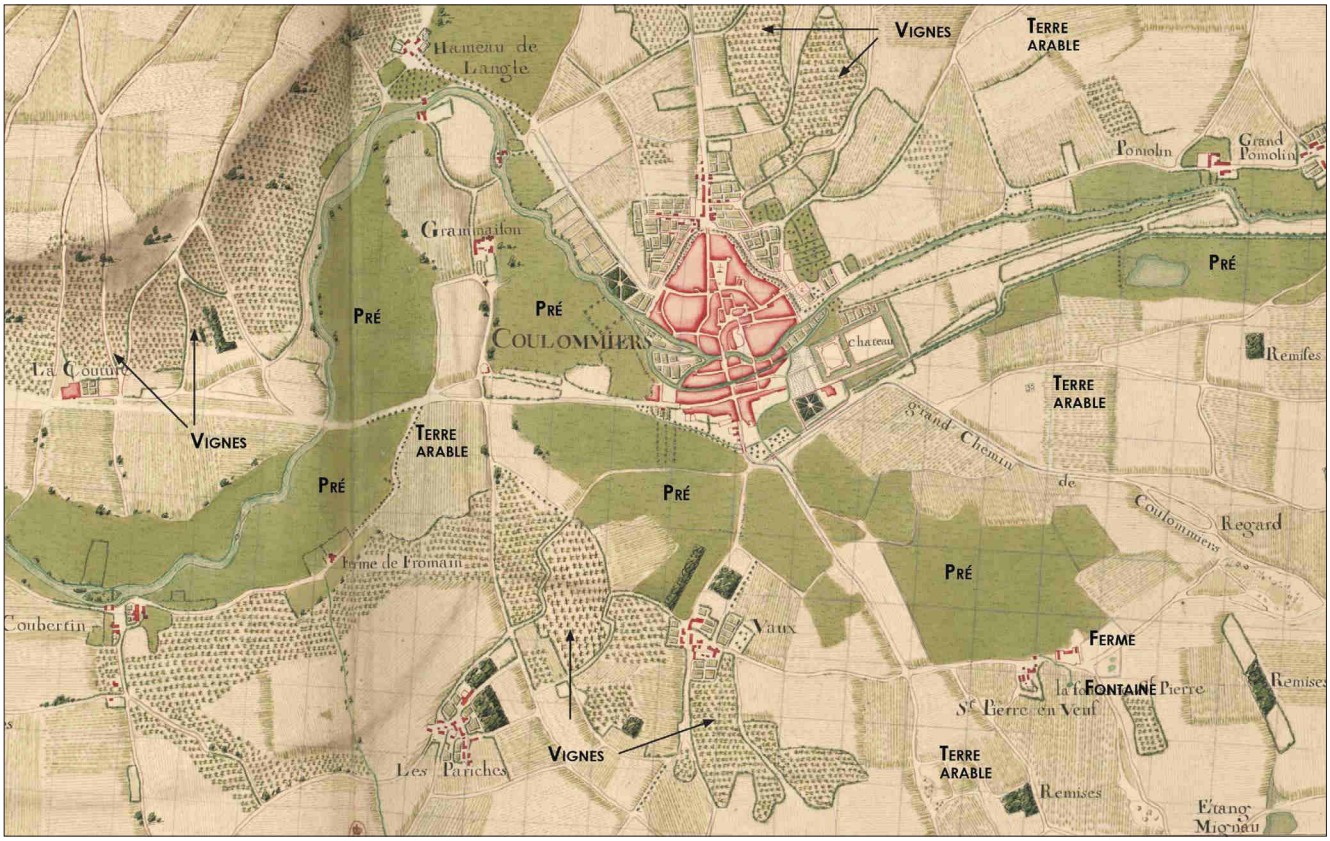
Aussi, si l'on peut supposer que le paysage originel dans lequel s'est développée l'agglomération de Coulommiers etait avant tout un paysage rural agricole et viticole où les premiers occupants s'installèrent à proximité de la vallée du Grand Morin à l'époque gallo-romaine, ce n'est qu'au 18ème siècle, sur la base de documents fiables, que commencera réellement notre analyse.

La cartographie de cette époque permet en effet d'appréhender la physionomie du paysage.

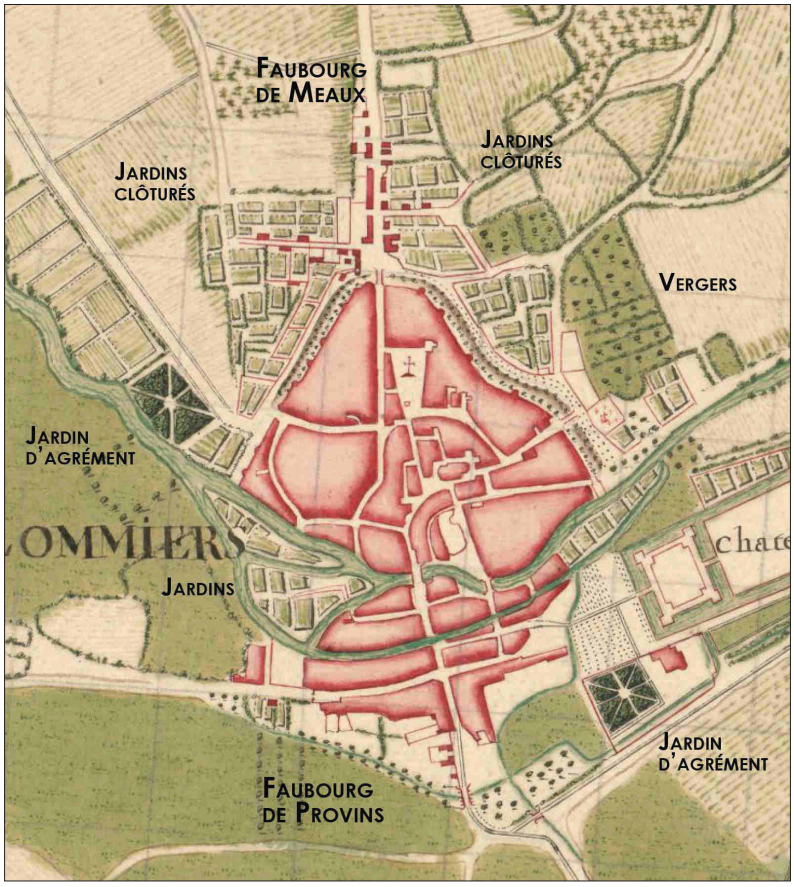
L'une des bases cartographiques les plus fiables permettant de dresser le portrait du paysage communal est la carte de Coulommiers tirée de l'Atlas de Trudaine (1745-1780). Initialement destinée à cartographier les routes de France, cette carte présente une grande précision sur différents aspects qui nous intéressent :
- Nature de l'occupation des sols
- Topographie (exagérée visuellement)
- Réseau hydrographique
- Développement urbain

A partir de l'Atlas Trudaine et du cadastre napoléonien on peut constater une organisation du paysage en plusieurs zones :
- autour du centre ancien et de ses faubourgs, ainsi qu'autour du hameau du Theil, un paysage de jardins clos et de vergers,
- le long des rivières et des rus, ou en zone basse, des espaces occupés par des zones humides (près et prairies),
- sur les coteaux exposés au Nord ou au Sud, des terrains occupés par d'étroites parcelles de vignes,
- sur les plateaux et le reste du territoire communal, des espaces occupés par des terres labourables,

STRUCTURE DU GRAND PAYSAGE



Extraits de la carte de l'atlas de Trudaine
1743-1763
(Source : Bibliothèque Nationale de France)



La vallée du Grand Morin, est aux 18ème et 19ème siècles constituée d'une mosaïque de terres arables cultivées et de prés qui occupent les espaces situés au plus près de la rivière.

Le recul des terres arables par rapport au lit mineur du Grand Morin peut laisser penser que la rivière était alors assujettie à des crues régulières.

Il est intéressant de noter l'absence quasi totale de boisement à cette époque. Seules quelques rares pastilles boisées apparaissent sporadiquement sur la carte laissant aisément imaginer un paysage alors largement ouvert malgré quelques haies qui délimitent certaines parcelles cultivées.

Si les masses boisées sont rares, les alignements d'arbres, bien identifiables sur la carte d'assemblage du cadastre napoléonien sont quant à eux nombreux et devaient constituer alors des éléments très structurants du territoire.

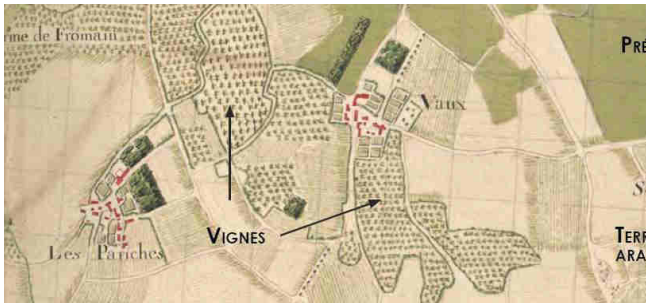
CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL AU DÉBUT DU 19E SIÈCLE

STRUCTURES DU GRAND PAYSAGE

Les coteaux viticoles

La culture de la vigne constitue jusqu'au milieu du 19ème siècle l'une des principales activités agricoles du territoire Seine et Marnais.
Plantées sur les coteaux qui encadrent le lit majeur du Grand Morin, les cultures viticoles s'étendent en parcelles laniérées en rive droite de la rivière vers les hauteurs, au-dessous de Montanglaust, au Nord-Est du centre bourg et vers le Theil. On retrouve également des coteaux viticoles en rive gauche à l'Ouest et au Sud de Vaux.
Les parcelles viticoles identifiées au cadastre napoléonien de 1810 sont facilement reconnaissables. Elles forment un assemblage de parcelles étroites, toutes orientées dans le sens de la pente du coteau.

Les dénominations géographiques ainsi que la structure parcellaire laissent à penser qu'une large partie des parcelles viticoles du hameau du Theil formaient des clos ceints de murs.



Détail de la carte de l'atlas de Trudaine - Vignes



Identification des parcelles viticoles du Theil sur le cadastre napoléonien

Les plateaux agricoles

Les plateaux, au-delà des coteaux sont principalement agricoles, Les cultures y sont a priori de nature céréalière profitant du sol riche constitué de loess fertiles qui ont fait la qualité agricole des sols de la Brie et du Gatinais.


Détail de la carte de l'atlas de Trudaine - plateau agricole

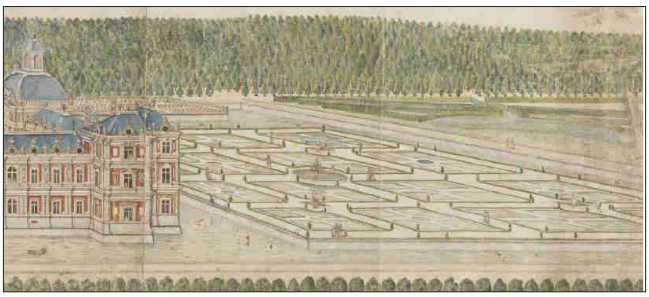
Les jardins maraîchers et vergers

En portant une attention particulière aux abords de l'agglomération de Coulommiers on observe un développement de parcelles jardinées, vraisemblablement de nature maraîchère, le long de la rive droite du Grand Morin en aval du centre bourg ainsi qu'au Nord des fossés des remparts, aux abords du Faubourg de Meaux qui se développe le long de la route de Coulommiers à La Ferté-sous-Jouarre. Au Nord-Est du centre-ville se développent également quelques vergers.
Les parcelles jardinées ainsi que les vergers sont ceints de murs ou de haies.

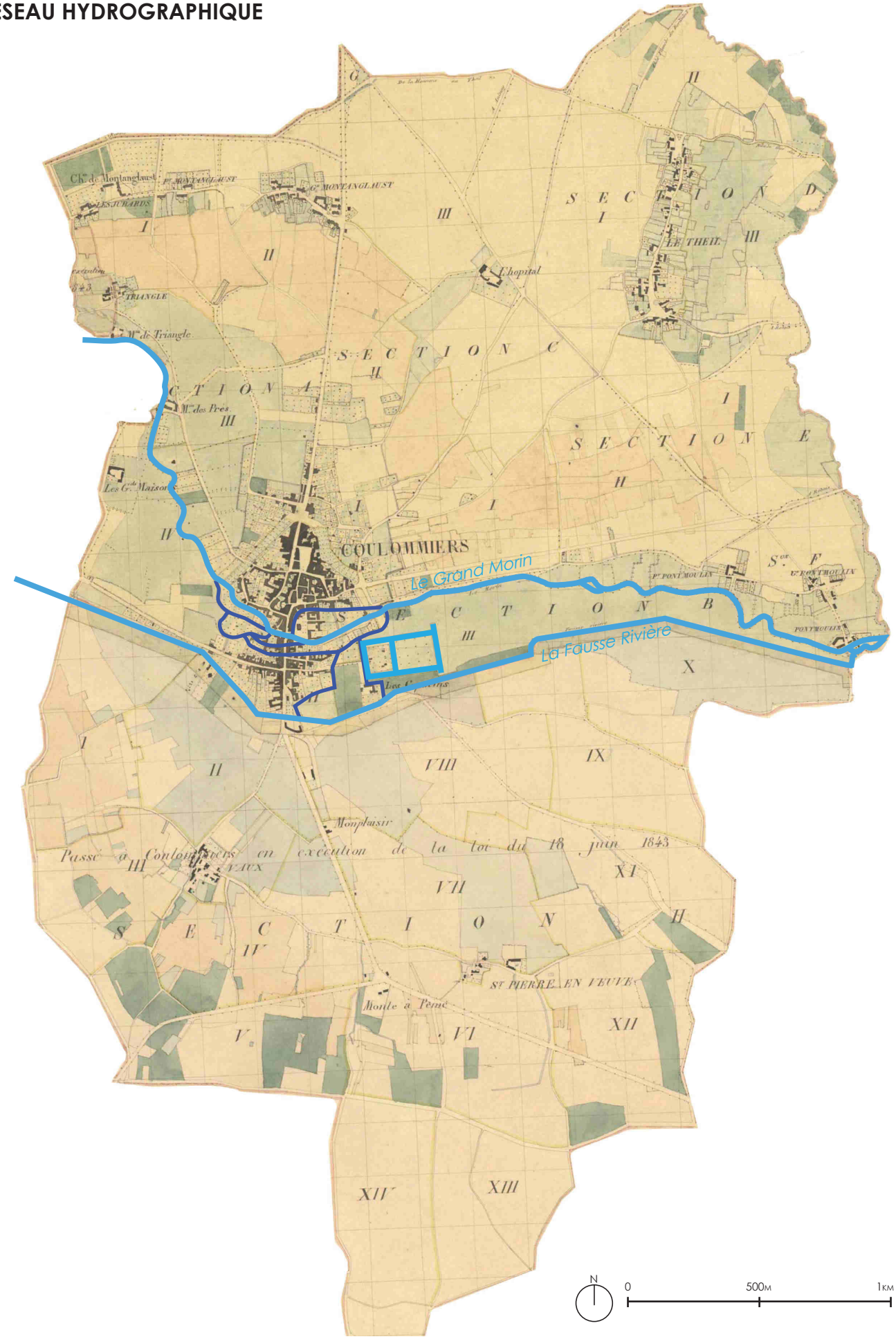

Détail de la carte de l'atlas de Trudaine - jardins et vergers

Quelques rares jardins d'agrément

Le jardin d'agrément est jusqu'au 19ème siècle un espace réservé aux propriétaires les plus aisés. Souvent associés à de grandes propriétés privées ou religieuses ils restent peu nombreux sur le territoire de Coulommiers. Les principaux jardins de grande taille et considérés comme jardin ornementaux sont associés au château de Montanglaust et au Chateau de Coulommiers comme en témoignent certaines gravures remontant au 17ème.


Le Chateau et son jardin à la française sur une vue datée de 1631

RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE



CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL AU DÉBUT DU 19E SIÈCLE

RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE

Le Grand Morin

Pendant la période médiévale et jusqu'à la fin du 18ème siècle d'importants aménagements du Grand Morin ont eu lieu pour des motifs économiques, d'agrément ou encore pour accompagner le développement de la ville.

Outre les trois points de franchissement de la rivière probablement les plus anciens (ont du faubourg de Provins, pont de Pontmoulin, pont du château), plusieurs ponts vont être construits pour accompagner le développement de la ville et des ses faubourgs (pont rouge, pont aux vaches)

Le cours de la rivière va également subir deux grandes transformations. La première est le creusement des brassets (cours parallèles de la rivière) des Tanneurs, et des Osches au Sud de la ville sous l'impulsion du Comte Henri Ier le libéral, à partir de 1172. Le creusement de ces brassets a pour objet la création d'une industrie de la tannerie à Coulommiers. Ces brassets délimiteront de nouvelles iles.

Plus de quatre siècle après, les seigneurs de la châtellenie de Coulommiers vont faire creuser un nouveau canal long de plusieurs centaines de mètre au Sud du cours du Grand Morin. Ce canal, appelé «Fausse Rivière», sera percé pour permettre de drainer les jardins inondables du nouveau château en construction depuis 1613 par Catherine de Gonzague, duchesse de Longueville.

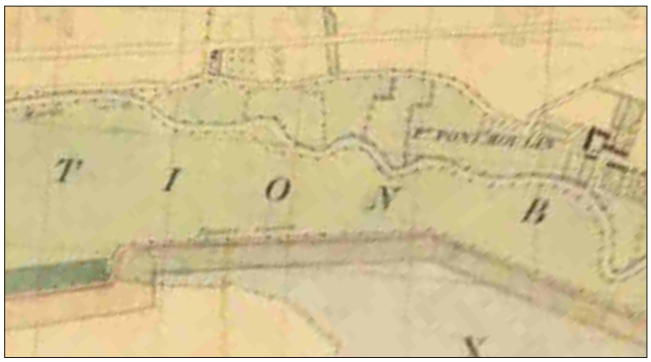
Enfin le troisième type d'aménagement d'importance est l'édification de moulins sur le cours de la rivière. Le premier dont l'existence est attestée est celui dit «des Religieuses» au cœur de la ville (11ème siècle). Suivront celui de Triangle (attesté en 1292), des Près (prob. 1275), Grotteau (13ème s.), de l'Arche (16ème s.) ou encore de Pontmoulin. L'édification de ces moulins accompagne le développement des activités agricoles.

Le Grand Morin constitue donc un des éléments structurants du paysage de Coulommiers. Moyen de transport et d'échange, il est également source d'énergie pour l'alimentation des moulins. S'il constitue une source de vie et de richesse pour le développement de la ville de Coulommiers il est également imprévisible et soumis à de fortes expansions sur son lit majeur.
Les textes sur ces aléas du cours d'eau sont rares, mais des indices persistent tels que la présence sur certaines représentations anciennes de viaducs d'accès à la ville de Coulommiers, dont les arches qui enjambent la vallée témoignent de son caractère inondable.

Au début du 19ème siècle, la vallée conserve un caractère foncièrement campagnard dans sa partie amont (jusqu'à Coulommiers),alternant des séquences où la rivière et ses coteaux contrastent plus ou moins avec les plateaux environnants. Le Grand Morin draine un réseau de rus qui entaillent franchement les versants de la vallée.
La carte du cadastre napoléonien nous apporte également une information intéressante sur la présence sur les berges du cours d'eau d'un alignement d'arbres régulier qui a aujourd'hui disparu.
À noter également la présence d'un vaste pré qui s'étend depuis le parc du château jusqu'à la défluence entre le Grand Morin et la fausse rivière.

La fausse rivière

Elle constitue le deuxième bras d'eau d'importance structurant la vallée du Grand Morin. Ce cours d'eau artificiel qui coule au Sud du Grand Morin, constitue une dérivation du Grand Morin qui prend naissance au Sud de Pontmoulin. Creusé en 1620, ce canal de 4km de long avait pour vocation première d'alimenter en eau les fossés entourant l'ancien château et son parc et assurer son drainage il permet également de tamponner en partie les crues du Grand Morin.
Ce canal délimite avec le Grand Morin de vastes prés à l'Est de la ville ainsi que l'extension du faubourg de Provins au Sud du centre bourg.



Mise en évidence des alignements d'arbres sur les berges du Grand Morin



Les viaducs d'accès à la ville de Coulommiers, mise en évidence des crues fréquentes à cette époque

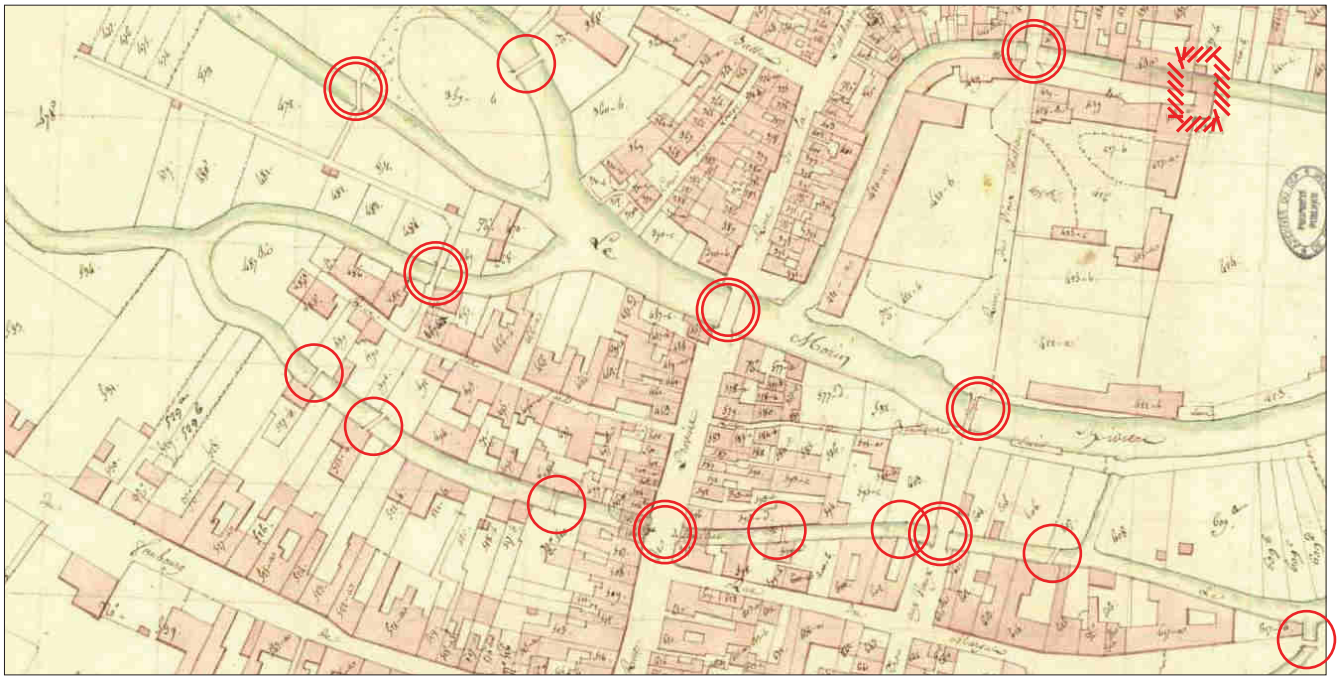
Les brassets

Au Sud du centre bourg, le Grand Morin se subdivise en de nombreux bras secondaires les "Brassets", creusés dans le but de développer le commerce et l'industrie.

Ces bras d'eau accueillent différentes activités, tels que les tanneries de cuir dont l'activité fut la principale industrie du territoire communal pendant près de 7 siècles. Ces brassets sont alors enjambés par des ponts ainsi que de nombreuses passerelles privées étendues de part et d'autre des bras d'eau. Les brassets les plus célèbres témoignent par leurs noms de leur histoire respective ; Brasset des Tanneurs, Brasset des Religieuses...

Des moulins s'implantent également, profitant de l'énergie fournie par le cours régulier du Grand Morin et de ses canaux.

Ce dédale de canaux, toujours présent aujourd'hui confère une identité particulière à la ville de Coulommiers qui lui a valu le sympathique surnom de «Petite Venise de la Brie».



Grand Morin et Brassets au sud du centre bourg de Coulommiers (plan du cadastre napoléonien)

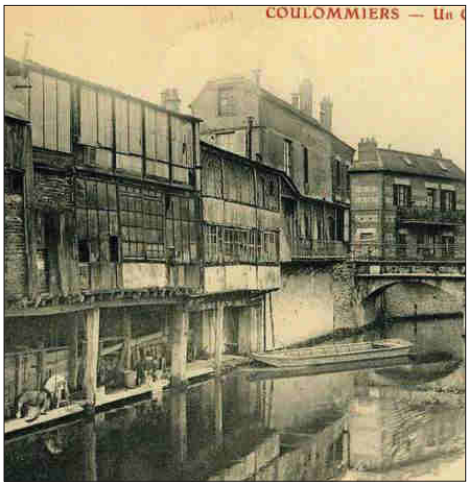
Passerelles privées sur les Brassets

Ponts sur le Grand Morin et les Brassets

Moulin des Religieuses



Le Brasset des Religieuses



Le Grand Morin dans Coulommiers



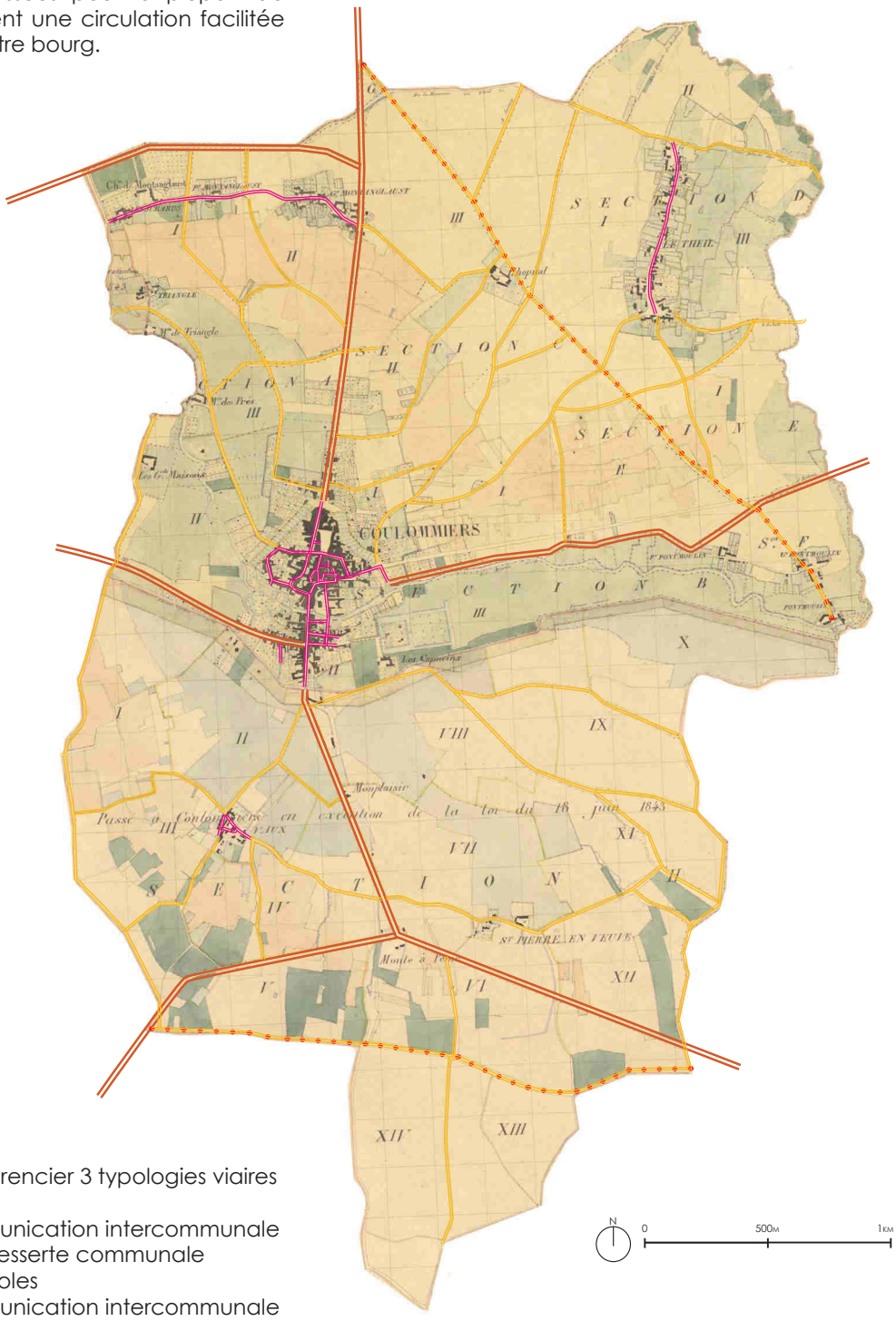
La fausse rivière

CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL AU DÉBUT DU 19E SIÈCLE

RÉSEAU VIAIRE

La trame viaire de la commune de Coulommiers se fige relativement tôt et est, au début du 19ème siècle très proche de celle que l'on observe aujourd'hui. L'extension du tissu urbain a bien évidemment donné lieu à la création de voies nouvelles pour desservir les nouveaux îlots d'habitat.

Le territoire communal bénéficie très tôt d'un maillage de chemins et de routes important facilitant les échanges à l'échelle régionale autant qu'à l'échelle communale où les nombreuses routes issues pour la plupart de chemins agricoles permettent une circulation facilitée entre les hameaux et le centre bourg.



On peut classiquement différencier 3 typologies viaires

- Les axes majeurs de communication intercommunale
- Les voies secondaires de desserte communale
- Les sentes viticoles et agricoles
- Les axes majeurs de communication intercommunale

AXES MAJEURS DE COMMUNICATION INTERCOMMUNALE

Les deux principales voies romaines qui desservaient à l'Antiquité le territoire à savoir la route de Senlis à Chailly en Brie, au Nord -Est de la commune, et la route de Meaux à Chailly en Brie, sont reléguées au rang de voies secondaires, de nouveaux axes ayant été tracés permettant une jonction plus directe avec le centre communal.

Au début du 19ème siècle, la ville est desservie par 4 axes majeurs dirigés vers les quatre points cardinaux.

- Un axe traversant Nord/Sud constitue la colonne vertébrale du développement du centre bourg, allant de La Ferté-sous-Jouarre au Nord jusqu'à la nouvelle route d'Allemagne au Sud. Cet axe toujours en activité correspond aujourd'hui à la route départementale 402 au Nord de l'agglomération et à la RD934 au sud.

La route de La Ferté-sous-Jouarre à Coulommiers donne alors une première vue très marquante de la ville. En effet l'axe, inscrit dans le sens de la pente du coteau est bordé d'un double alignement d'arbres qui doit en ce temps cadrer la vue sur un paysage de coteaux cultivés.

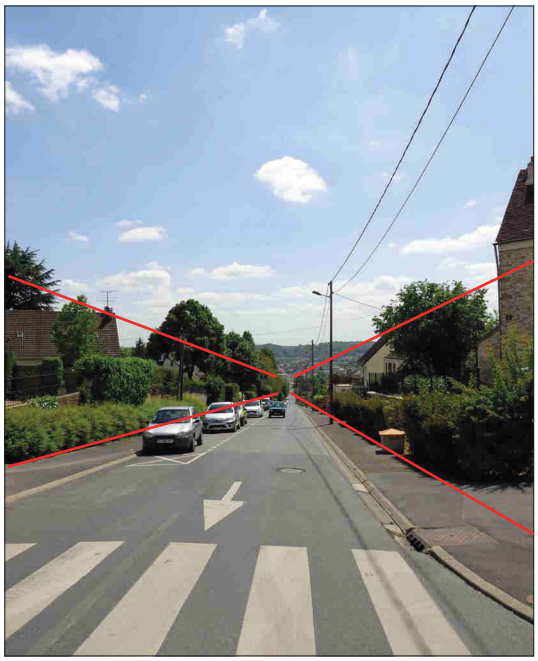
L'axe est aujourd'hui largement bordé par des habitations et l'alignement a disparu sur la majeure partie du tronçon.

De plus, la création, à l'entrée du hameau de Montanglaust, d'un terre-plein sur la partie Ouest de la voie, servant à orienter les véhicules vers la nouvelle route départementale de la Ferté sous Jouarre créée à la fin du 19ème, entraine une perte de cette continuité visuelle historique.

- Les dessertes vers l'Est et vers l'Ouest correspondent quant à elles à deux axes distincts. À l'Ouest la route de Paris à Coulommiers qui dessert les villes proches de Mouroux et Crécy-la-Chapelle. Également bordée d'un double alignement elle s'insère dans l'agglomération au niveau du faubourg de Provins. La structure de l'axe n'a pas évolué depuis cette époque et constitue encore aujourd'hui la connexion la plus directe avec la capitale.

À l'instar de nombreuses voies, l'alignement d'arbres a disparu.

L'axe desservant l'Est communal est, au début du 19ème et ce jusqu'à la fin du 19ème, constitué par la route de Pontmoulin qui bifurque à l'Est de la commune pour se diriger vers Chambreton. Cette route, qui suit le Grand Morin au niveau du parc de l'Ancien Château correspond aujourd'hui à la promenade du bord de l'eau. La persistance d'un double alignement d'arbres en partie Sud de la voie confère à cette voie un aspect qualitatif qui met en valeur le Grand Morin ainsi que le parc du Château.



Perspective lointaine sur le centre bourg depuis la route de la Ferté-sous-Jouarre à Coulommiers



Perte de la continuité visuelle au niveau de Montanglaust



Alignement actuel au bord du Grand Morin sur l'ancienne route de Chambreton

CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL AU DÉBUT DU 19E SIÈCLE

RÉSEAU VIAIRE

LES VOIES SECONDAIRES

Le territoire communal est, au début du 19ème, drainé par un grand nombre de voies secondaires correspondant alors pour la plus part à un héritage ancien. Ces chemins ruraux se caractérisent par leur tracé sinueux.

Leur sinuosité résulte de leur caractère initialement utilitaire, ce sont les contraintes de l'époque – topographie, obstacles divers, nature du sol… - qui ont défini le tracé qu'ont emprunté les premiers hommes.

La grande majorité de ces voies secondaires suivent la topographie pour rejoindre le centre bourg de Coulommiers, assurant notamment la desserte des hameaux.

De sentiers ils sont devenus des chemins qui ont été définitivement figés dans le paysage, devenant ainsi des routes avec le développement de l'urbanisation. Il est intéressant de noter que ces chemins du fait de leur caractère spontané ont été globalement préservés. La plupart sont devenus des routes aujourd'hui revêtues et toujours utilisées même si la création de voies nouvelles a permis une liaison facilitée entre les différents territoires communaux ainsi que la desserte fine des nouveaux îlots d'habitation ou d'activité.

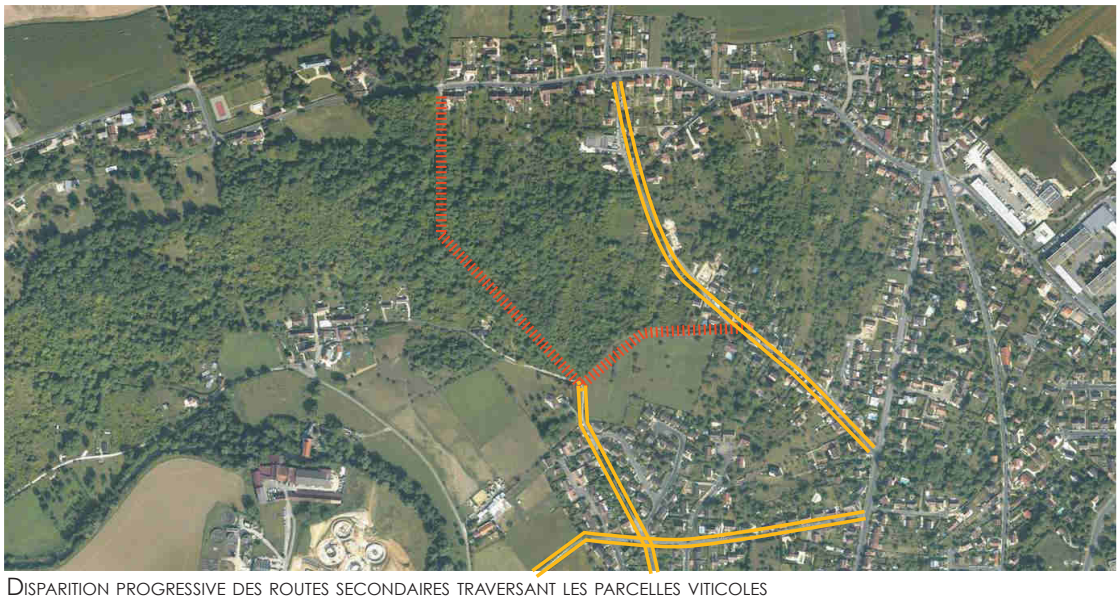
Seules certaines de ces voies, desservant initialement les zones viticoles, aujourd'hui enfrichées, sont restées de simples chemins de terre et risque malheureusement de disparaître du fait de l'abandon de la gestion de l'ancien parcellaire viticole.



Routes secondaires préservées et toujours en usage

Tronçons disparus ou remaniés

Persistance des voies secondaires sur un extrait du territoire communal au Nord-Est du centre bourg.



Routes secondaires préservées et toujours en usage

Tronçons en voie de disparition

Disparition progressive des routes secondaires traversant les parcelles viticoles

Les sentes viticoles et agricoles

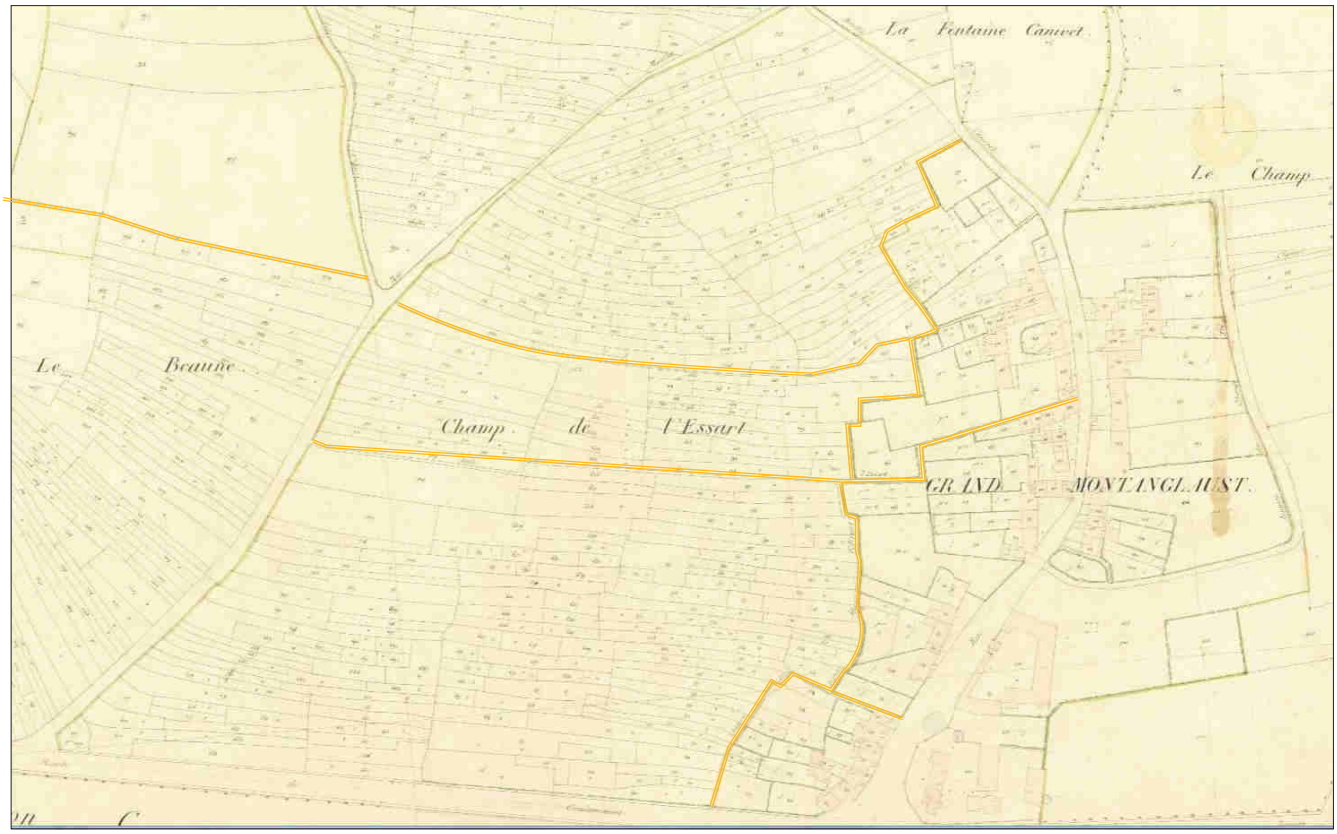
De nombreuses sentes sont observables sur les cartes anciennes. Elles correspondent pour la plupart aux chemins d'exploitation viticole.
Ces sentiers étroits, nécessaires à la circulation des exploitants sont encore présents et nettement lisibles sur le parcellaire communal correspondant aux anciennes vignes. Suite aux ravages du phylloxera, la vigne a été abandonnée au profit de la culture de vergers qui a permis de préserver un temps ces sentiers.

L'abandon des cultures au cours des dernières décennies a engagé progressivement la disparition des sentes qui ne persistent (notamment au Sud du hameau de Montanglaust) que grâce à l'entretien de quelques particuliers possédant encore aujourd'hui de petites parcelles de verger ou de maraîchage.





Sentes au sud de Montanglaust toujours entretenues par quelques particuliers.
On peut remarquer la présence d'arbres fruitiers et de quelques vignes devenues lianes, noyés dans l'enfrichement.



Sentes au sud de Montanglaust identifiées au cadastre napoléonien et aujourd'hui en voie d'enfrichement.

CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL AU DÉBUT DU 19E SIÈCLE

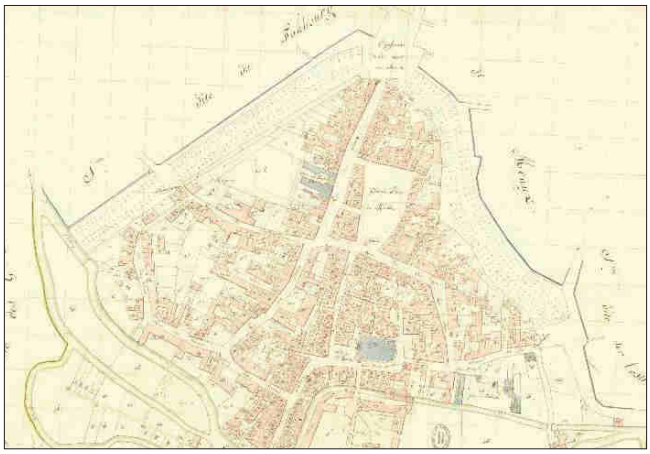
ESPACES PUBLICS

Le paysage du centre bourg au début du 19ème siècle est très marqué par le dessin des anciennes fortifications contre lesquelles l'urbanisation s'arrête. Lors de leur démentelement et du comblement du fossé entre le 17ème et 18ème siècle, leur emprise devient une large promenade arborée. Avec les places, elle constitue un élément fort du paysage urbain.

Le mail planté

Il reprend sans modification le tracé des fossés. Deux doubles alignements occupent alors la partie Ouest (actuelle Avenue Victor Hugo). La partie Est est occupée par deux triples alignements d'arbres. Cette large promenade plantée qui ne constitue alors pas une desserte viaire constitue une limite franche à l'étalement du centre bourg ancien.

La composition paysagère de l'emprise des fossés des remparts a évolué au fil des temps pour aboutir à la structure actuelle. Le mail arboré a aujourd'hui totalement disparu de la partie Est et n'est réduit qu'à un simple alignement de part et d'autre de l'axe en partie Ouest.



Structure des fossés plantés d'arbres sur le cadastre napoléonien

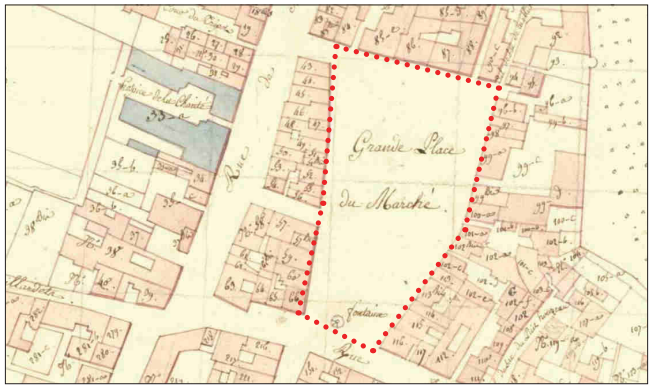


Structure actuelle des fossés.

La Place du Marché

La principale place du centre bourg de Coulommiers est la Grande Place du Marché. Cette place trapézoïdale constitue une importante respiration au vu de la densité du bâti. Connecté à l'Ouest à la rue de Meaux, axe principal Nord Sud de la Commune, elle débouche au Sud, au niveau de sa partie la plus étroite sur la rue du Puits Houzeau qui correspond à l'actuelle Rue du Marché.
La structure de cette place a été parfaitement préservée, on retrouve dans sa structure actuelle jusqu'à la fontaine circulaire qui occupe en 1810 son extrémité Sud.

Une partie du bâti médiéval a survécu, conférant à la place pavée qui accueille toujours le marché, un aspect qualitatif, la place a également conservé son caractère commerçant même si les couleurs de certaines devantures commerciales tendent à prendre visuellement trop d'importance par rapport à l'homogénéité colorimétrique du bâti.
De plus l'usage de la place, en stationnement, fait de la voiture un élément prédominant de l'espace public.



La place du marché sur le cadastre napoléonien



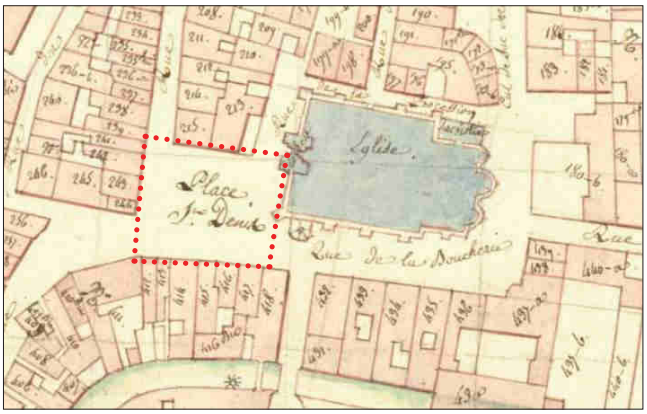
La place du marché dans sa configuration actuelle (source google map)

La place Saint-Denis

La place Saint-Denis, aujourd'hui disparue, constitue en 1810, avec la place du marché et la place Sainte-Foy, l'une des trois places du centre bourg de Coulommiers.

Située à l'intersection de la rue du Château et de la rue de la Boucherie elle joue alors le rôle de parvis pour l'ancienne église Saint Denis. Cette église, construite entre le 11ème et le 13ème siècle est restée l'église principale de la ville jusqu'en 1968, date à laquelle sa démolition est votée par le conseil municipal.

La place Saint-Denis a aujourd'hui perdu toute lisibilité. Elle est réduite à un simple élargissement de la chaussée accueillant du stationnement et marquant l'intersection de la rue Beaurepaire et de la rue du Palais de Justice. L'emprise de l'ancienne église est quant à elle toujours visible et occupée pour partie par un petit square peu mis en valeur et pour partie par du stationnement.



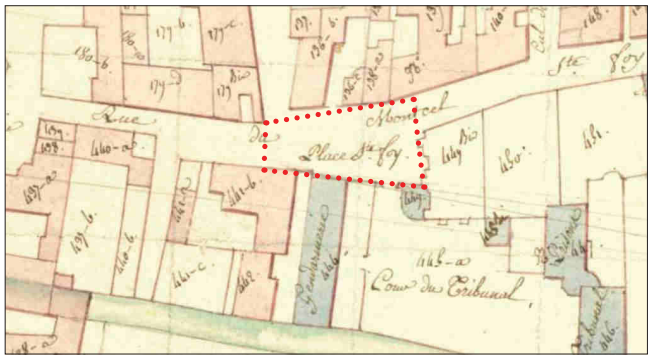
La place du Saint-Denis sur le cadastre napoléonien en 1810



La place Saint-Denis et l'emprise de l'ancienne église dans sa configuration actuelle (source google map)

La place Sainte-Foy

La place Sainte-Foy, reprenant la structure triangulaire caractéristique du tissu médiéval, se situe à l'intersection de la rue de l'Orme et de la rue du Montcel Sainte-Foy, actuelle rue Ernest Dessaint et rue du Palais de Justice.
La place, qui tient son nom du Prieuré de Sainte-Foy est alors largement associée aux bâtiments administratifs qu'elle jouxte ; gendarmerie, prisons et tribunal.
La place en tant que telle n'existe plus aujourd'hui. Son emprise correspond à un terre-plein triangulaire partiellement végétalisé et accueillant du stationnement, qui marque la séparation de la rue du Palais de Justice en deux branches distinctes.



La place du Sainte-Foy sur le cadastre napoléonien



La place Sainte-Foy dans sa configuration actuelle (source google map)

FIGURE DE LA VILLE AU DÉBUT DU 19E SIÈCLE

FORMES URBAINES

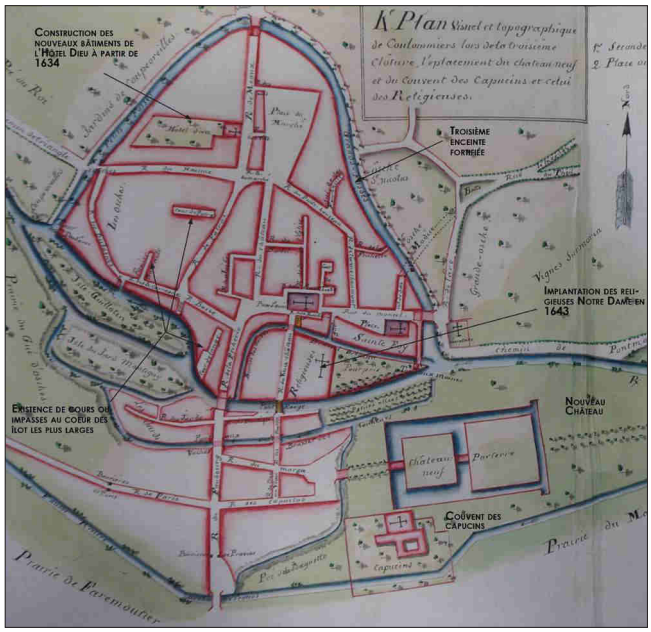


Plan du cadastre napoléonien (Seconde levée) - 1824 / Tableau d'assemblage (sorce : Archives départementales de Seine-et-Marne)

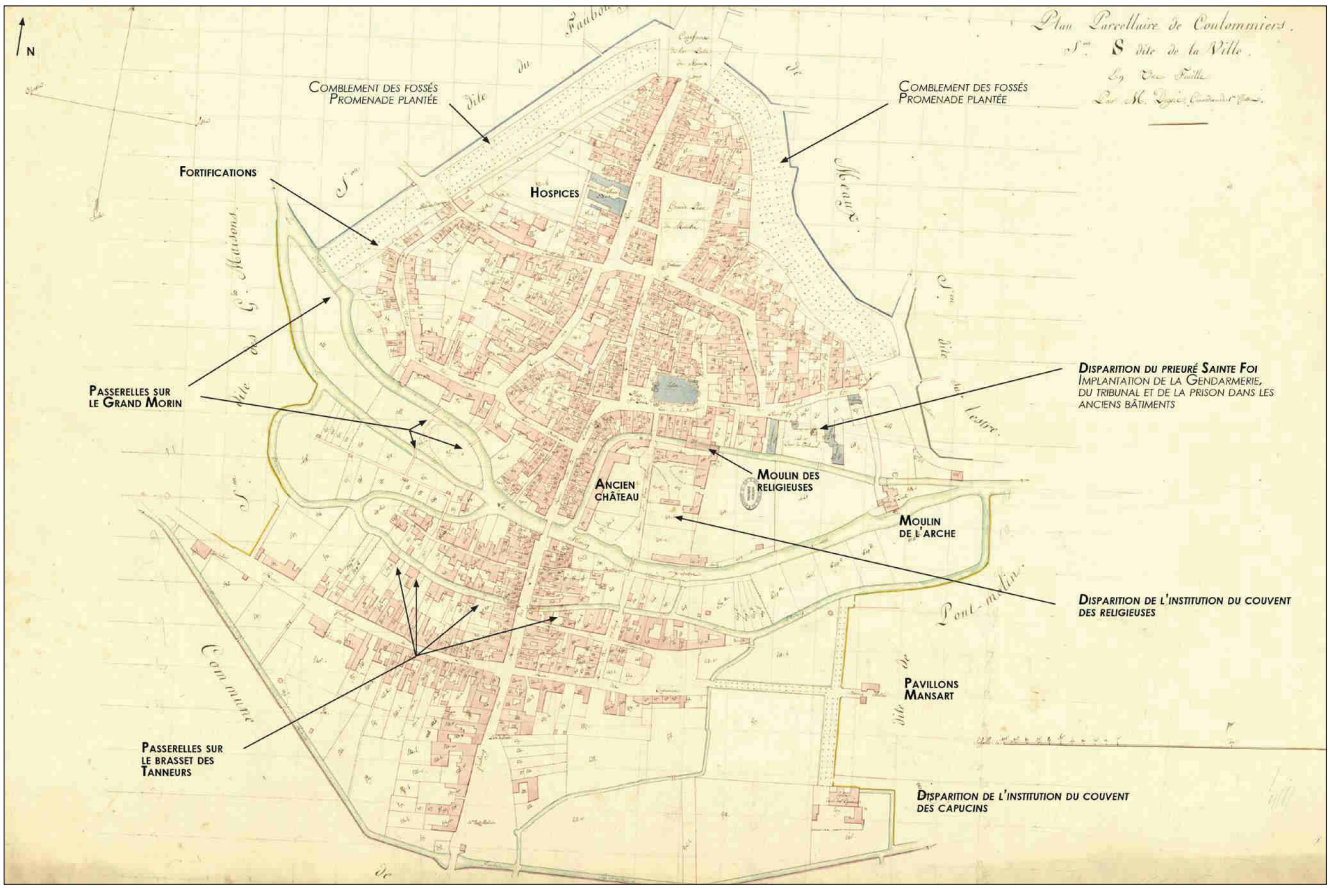
Gravures et plans attestent au 18ème siècle d'un petit bourg ancien encore enserré dans son enceinte fortifiée. Le bâti y est dense et le réseau viaire étroit et irrégulier. Des impasses et des cours irriguent des ilots urbains parfois larges. Au Nord et au Sud du centre ancien, deux faubourgs se sont développés le long de grandes routes : le faubourg de Provins au Sud, le faubourg de Meaux au Nord.

Le premier est un faubourg important qui s'est structuré autour de deux axes, la route de Provins et le Brasset des tanneurs, occupant les iles formées par les différents brassets percés au début du bas moyen-âge. La taille importante de ce faubourg est très probablement lié à l'activité artisanale qui s'est développée à proximité de la rivière. Le bâti y est relativement dense à l'image du centre ancien.
Le faubourg de Meaux est pour sa part de bien plus petite taille. Le bâti y est peu dense, voire clairsemé.

Outre le centre ancien, le territoire de la commune était parsemé de plusieurs hameaux de taille plus ou moins importante. La plupart de ces hameaux est attestée à partir du milieu du 18ème siècle (Carte de Cassini/ Atlas Trudaine). Néanmoins il est très probable que leur existence soit bien plus ancienne.
On compte ainsi au Nord les hameaux du Theil, de Pontmoulin, de Montanglaust, de Triangle, ainsi que la ferme de Grandmaison. Au Sud, on relève les hameaux de Vaux et de Saint Pierre en Veuve.



«Essai historique et topographique sur la ville de Coulommiers en Brie» (Extraits), M.M. Cordier / 1789
(Source : Archives communales de Coulommiers)



Plan du cadastre napoléonien (Première levée) - 1810 / Tableau d'assemblage
(Source : Archives départementales de Seine-et-Marne)

FIGURE DE LA VILLE AU DÉBUT DU 19E SIÈCLE

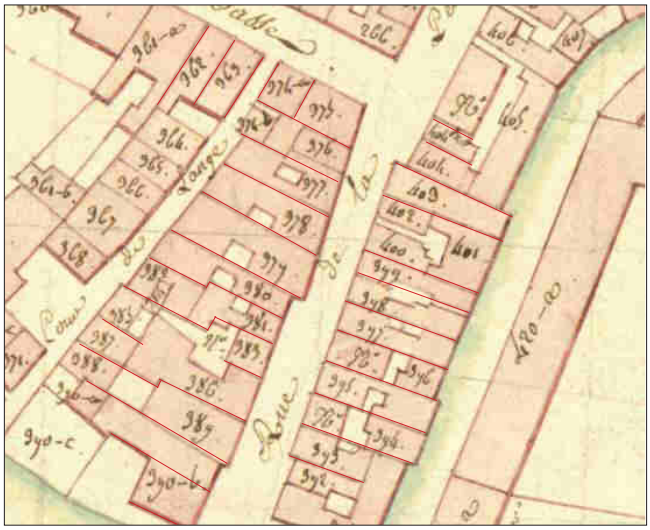
FORMES URBAINES : LES DIFFÉRENTS TYPES DE PARCELLAIRE

Dans la ville et les faubourgs, on distingue deux types de parcelles : des parcelles étroites et des parcelles plus larges avec dans les deux cas un bâti implanté à l'alignement sur rue et entre mitoyens.

Le parcellaire étroit

Il s'agit d'un parcellaire ancien, d'origine médiévale, plus ou moins laniéré, mais surtout densément bâti. On le retrouve le long des voies anciennes et des quelques monuments, notamment l'église Saint Denys aujourd'hui disparue.

Ces parcelles peuvent être traversantes entre la rue principale et selon les cas : une cour ou la rive d'un des bras du Grand Morin.



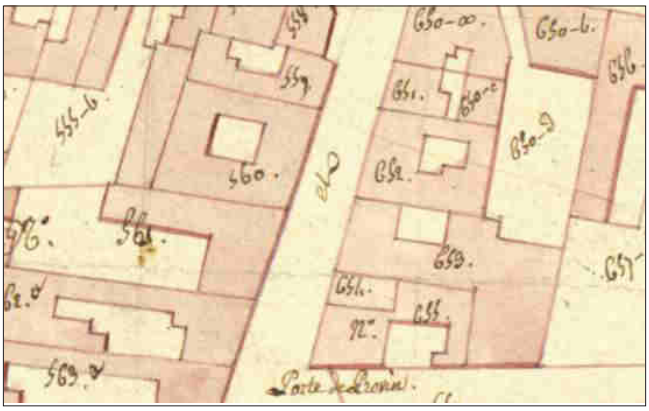
Exemple de parcellaire étroit le long de la rue de la pêcherie (détail du plan du cadastre napoléonien de 1810)

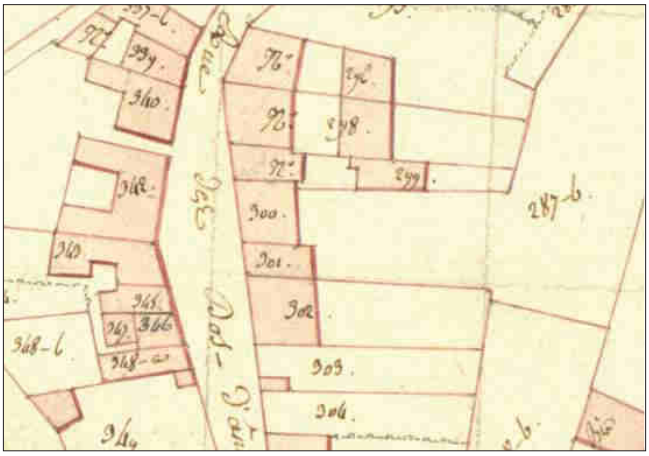


Photo actuelle de la rue de la pêcherie. Persistance du parcellaire étroit lisible dans la succession des façades.

Le parcellaire large

Ces parcelles se situent en périphérie des faubourgs ou de la ville intra-muros, à proximité des anciennes fortifications. Elles étaient auparavant probablement exemptes de constructions et occupées par des jardins ou de petits espaces cultivés.Ces parcelles présentent un bâti de taille plus importante et laissent la place à des espaces non bâtis généreux (cour, jardin...).





Exemple de parcellaire large faubourg de Provins (en haut) et rue des Dos d'Âne, actuelle rue Jean Bobe.
(détails du plan du cadastre napoléonien de 1810)



Photo actuelle de la rue Jean Bobe avec son bâti au façades larges.

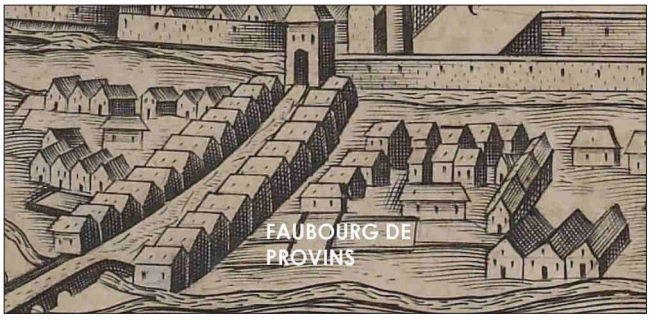
TYPOLOGIE DU BÂTI

Le bâti de la ville et des faubourgs, attaché à cette période, consiste en un habitat vernaculaire présentant des caractères architecturaux très homogènes et une assez grande sobriété.
Il est constitué de maisons de ville développées sur le parcellaire étroit d'origine médiévale mais aussi d'un bâti d'origine rurale sur les parcelles plus amples.

La maison de ville

La maison de ville est édifiée entre limites séparatives et présente généralement deux corps de bâti, l'un à l'alignement sur la voie, l'autre en fond de cour et reliés l'un à l'autre par une galerie sur courette sur laquelle s'articule parfois un escalier.
Le rez-de-chaussée est réservé à l'activité commerciale.

Traditionnellement, ces maisons étroites étaient à pignon sur rue comme le suggère la gravure de Chastillon du début du 17ème siècle. Cette disposition a progressivement disparu au profit de la façade plate à gouttereau sur rue associant éventuellement une lucarne pignon voire une croupe.
Les maisons de ville constituent un bâti fragile dont les façades ont fait l'objet de nombreuses «mises au goût du jour» au cours des siècles.
Ainsi, à partir des 17ème et 18ème siècles, une grande partie des maisons de ville sont reconstruites sur elles-mêmes, ou édifiées sur des parcelles regroupées pour offrir un plus grand nombre de travées sur rue.



Détail de la gravure de Chastillon, montrant une succession de maisons à pignon sur rue





Maisons de ville à pignon. La façade de la première, de faible épaisseur, est vraissemblablement à pan de bois. Elles ont fait l'objet de nombreuses transformations.

Le bâti d'origine rural

Comme pour les maisons de ville, on retrouve pour ce bâti d'origine rurale une certaine densité sur rue avec une implantation en ordre continu. Par contre, les parcelles qui leur sont associées, qui s'étendent dans le cœur d'îlot, présentent une densité moindre.

Selon l'implantation de divers corps de bâtiments dans la parcelle et leur composition, se dégagent sur l'arrière une cour ou un jardin auquel on accède par une porte cochère.



Une autre typologie de bâti est présente bien que faiblement réprésentée :

L'hôtel particulier

Les quelques hôtels particuliers rencontrés présentent une disposition entre cour et jardin. La continuité bâtie et la fermeture sur rue étant assurée par un mur haut et éventuellement par des dépendances en retour d'équerre sur la cour. L'accès à la cour s'éffectue par un portail.





Hotel du marquis de Varennes (rue Valentin) et hotel de l'Ormes Chaumont (rue Dessaint)

LA MAISON DE VILLE

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Caractéres principaux :
- constructions généralement à R+2+comble pour les maisons d'origine médiévale sur parcellaire étroit,
- constructions R+1(ou 2)+comble sur le parcellaire plus large.
- compositions basées sur des travées régulières, seulement 1 ou 2 travées pour les maisons d'origine médiévale.
- proportions verticales des baies proches de ½

Épaisseur des murs :
- environ 15 cm pour le pan de bois des maison d'origien médiévale
- entre 40 et 50 cm pour la maconnerie

Part moyenne des surfaces vitrées : 30 à 40%

Matériaux et mise en oeuvre :
- pan de bois enduit au plâtre
- moellons calcaires enduits en plâtre et chaux.
- couverture à l'origine en tuile plate traditionnelle en terre cuite de petit moule. Faîtage traité en tuile demi-rondes de terre cuite posées sur lit de mortier (embarrure) et scellées par un bourrelet formant une crête.

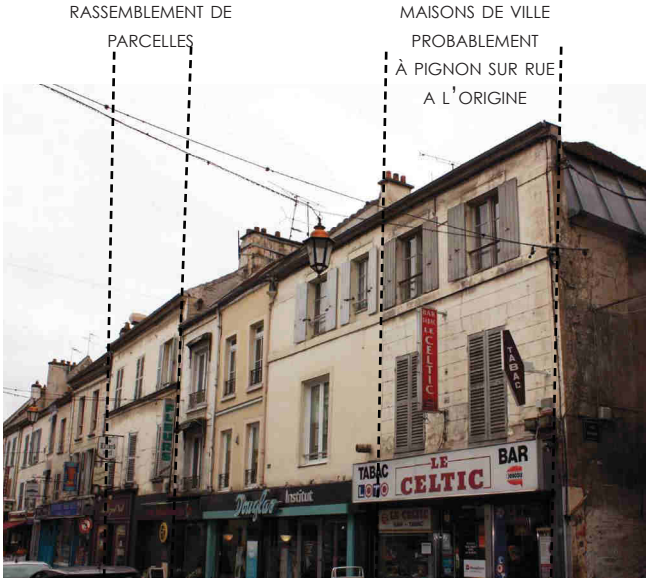
Ornementation :
- simple corniche plate en plâtre et éventuels encadrements de baie, sobres, en plâtre recouvrant un linteau en bois et bandeau d'étage.
- Décor de plâtre à partir de la fin du 18ème siècle : corniche plus ou moins ouvragée, encadrements de baie, tables, bandeaux d'étage, chambranles, entablements sur fenêtres...
- traitement en faux appareillages

Élements de second oeuvre :
- Menuiseries de fenêtres en bois à 3 carreaux égaux
- Contrevents à 2 battants pleins au rez-de-chaussée, persiennés à lames arasées à la française à l'étage à partir de la deuxième moitié du 18ème siècle et courant au 19ème,
- garde-corps en fer forgé dans l'épaisseur du mur de façade de manière à permettre la fermeture des contrevents,

APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

Principaux atouts :
- implantation en mitoyenneté réduisant les surfaces de façades en contact avec l'extérieur,
- forte inertie thermique liée aux murs épais (confort en mi saison et en été),
- surface vitrée moyenne et utilisation de baies de proportions ½ performantes pour l'éclairement des pièces,
- contrevents assurant une bonne protection contre les surchauffes d'été.

Principales faiblesses :
- faibles performances thermiques d'hiver
- peu de possibilité pour une isolation extérieure hors pignons aveugles
- possible présence de décors intérieurs (lambris,



Succession de maisons de ville sur parcellaire étroit d'origine médiévale (rue Flornoy)


Maisons de ville sur parcellaire plus large ou sur des parcelles étroites regroupées

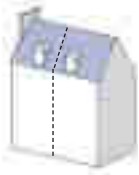


Evolution schématique de la maison de ville d'origine médiévale

Epoque médiévale :
toiture à 2 fortes pentes et faîtage perpendiculaire à la rue.



A partir du 15ème siècle :
modifications des dispositions médiévales. Façade plate à gouttereau sur rue associée à une toiture à croupe ou à une lucarne pignon.



Du 16ème au 19ème siècles :
retournement définitif du faitage, parallèlement à la rue. Façade plate à gouttereau sur rue associée à une toiture à 2 pentes avec lucarnes maçonnées à fronton ou charpentées à capucine. Façade élargie par un éventuel regroupement de parcelles.

PRINCIPALES ÉVOLUTIONS ET ALTÉRATIONS

Modification de la volumétrie
- création de surélévations,
- modification de la volumétrie du comble.

Modification des percements
- percement de nouvelles baies,
- éventrement du rez de chaussée par les devatures commerciales,
- remplacement de menuiseries traditionnelles en bois pour des menuiseries ou matériaux non traditionnels comme le PVC.

Modification des façades
- suppression des enduits d'origine et mise à nu des pierres,
- remplacement des enduits au plâtre par des enduits à base de ciment,
- ré-enduisage dans des tons très différents des enduits d'origine,
- pose d'équipements non intégrés sur les façades (paraboles, antennes hertziennes, sorties d'évacuations des gaz brulés ou de ventilation, appareils condensateurs des pompes à chaleurs ou des climatiseurs...).

Modification de la couverture
- remplacement de la tuile plate de terre cuite de petit moule par un autre matériau ou par une tuile d'un autre module.



Modification de la volumétrie : surélévation



Modification des percements : eventrement du RDC





Modification des menuiseries

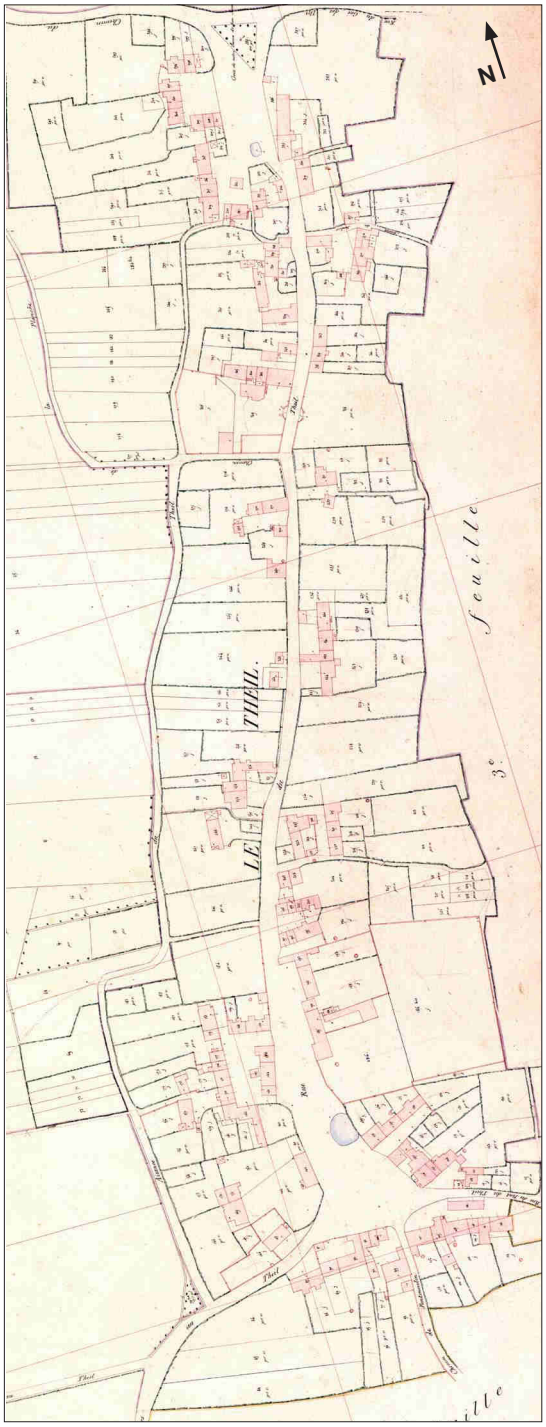




Modification des façades : suppression de l'enduit, pose d'équipements tres visibles

LES HAMEAUX

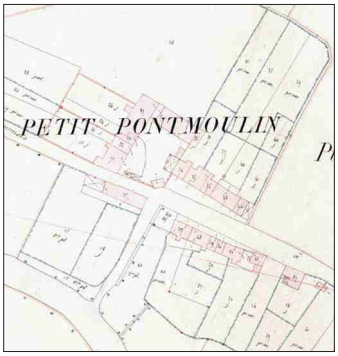
PRINCIPES D'IMPLANTATION DU BÂTI DANS LES PRINCIPAUX HAMEAUX : MONTANGLAUST, LE THEIL, PONTMOULIN, VAUX.

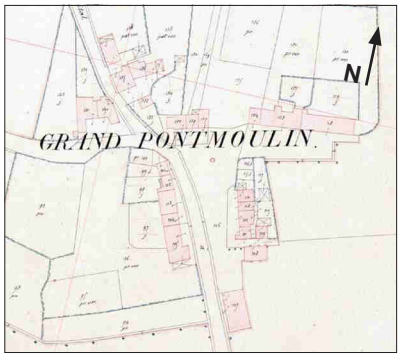


Hameau du theil

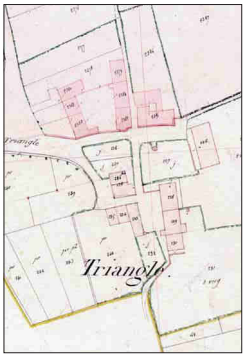


Hameau de montanglaust

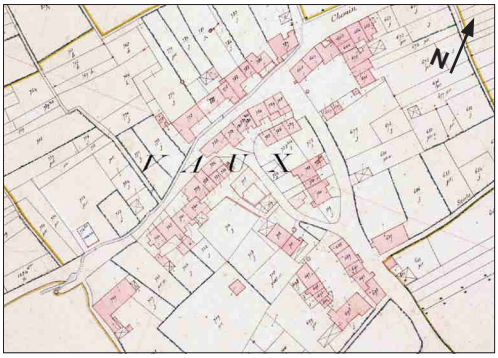




Hameaux de petit et grand pontmoulin (Pontmoulin)



Hameaux de triangle



Hameaux de vaux

Extraits du plan du cadastre napoléonien (Seconde levée) -1824
(Source : Archives départementales de Seine-et-Marne)

Les différents hameaux qui émaillent le territoire communal de Coulommiers : Montanglaust, Le Theil, Pontmoulin, Triangle, Vaux... ont une origine ancienne. Ils se devéloppent le long des voies (Le Theil, Montanglaust, Petit Pontmoulin) ou de croisements anciens (Vaux, Grand Pontmoulin, Triangle).
Leur structure est caractéristique avec des modes récurrents d'implantation des constructions.

Le bâti qui les constitue, d'origine rurale, est intimement lié avec les espaces cultivés. Un réseau de sentes et de chemins ruraux permet d'accéder aux parcelles de jardin et aux terres cultivables situées à proximité. Les puits sont omniprésents.

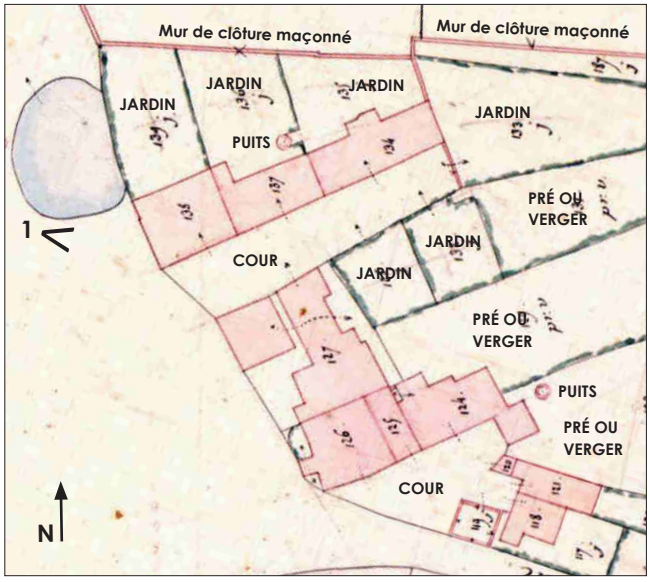
TYPOLOGIE DU BÂTI

Implantation du bâti perpendiculaire à la voie

L'implantation perpendiculaire à la voie dégageant des cours allongées représente une constante morphologique marquante dans le paysage de ces hameaux.

Un corps de bâtiment principal est implanté perpendiculairement à la voie et sur le mitoyen et ouvre sur une cour sur laquelle s'éclaire la façade principale (orientée Sud Ouest ou Sud Est), la façade arrière étant souvent très peu percée. Ce principe d'implantation permet un développement par adjonctions successives dans la profondeur de la parcelle.

Cette disposition forme parfois des cours communes en vis à vis. L'accès à la cour est ouvert mais étroit. La cour ouvre vers l'arrière de la parcelle sur les espaces cultivés.

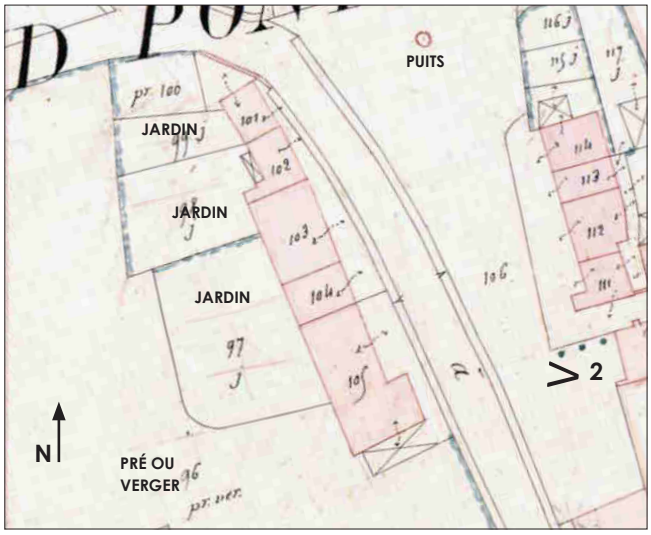




Exemple d'implantation perpendiculaire à la voie dans le hameau du Theil.

Implantation du bâti parallèle à la voie

Dans ce schéma d'implantation, les bâtiments d'habitation sont disposés à l'alignement sur rue, ou le plus souvent légèrement en retrait, ce qui ménage un petit espace de cour à l'avant. A l'arrière de cette bande bâtie, chaque maison dispose d'un jardin.





Exemple d'implantation du bâti parallèle à la voie et légèrement en retrait dans le hameau de Grand Pontmoulin.



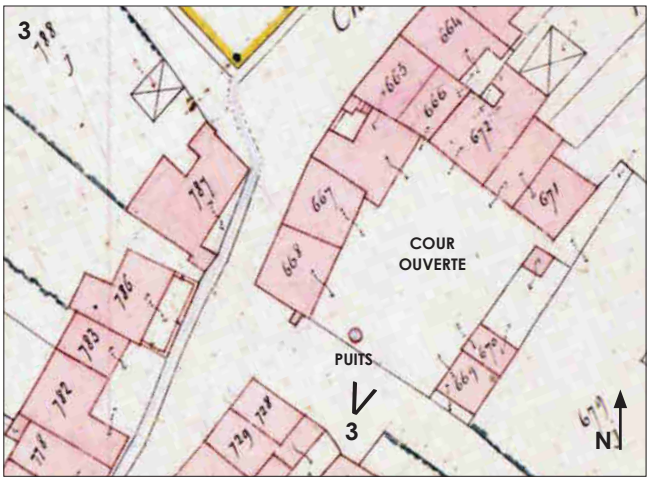
Autre exemple d'implantation parallèle à la voie dans hameau de Vaux.

LES HAMEAUX

TYPOLOGIE DU BÂTI

IMPLANTATION DU BÂTI AUTOUR D'UNE COUR COMMUNE OUVERTE

Cette forme d'implantation du bâti est assez fréquent. Elle consiste en une cour commune, plus ou moins vaste, largement ouverte sur la voie sans dispositif de clôture. La limite espace public/privé n'est pas marquée. Autour de cette cour sont disposés des bâtiments d'habitation et des bâtiments ruraux fonctionnels sur laquelle ils ouvrent.

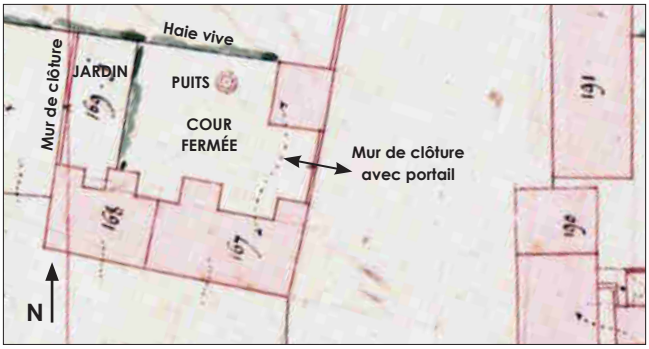




EXEMPLE D'IMPLANTATION AUTOUR D'UNE COUR OUVERTE DANS LE HAMEAU DE VAUX. LE PUITS A DISPARU.

IMPLANTATION AUTOUR D'UNE COUR PRIVÉE FERMÉE SUR LA VOIE

Ce type d'organisation est peu courant dans les différents hameaux et semble plutôt correspondre à des fermes. Il reste surtout lisible sur les plans du cadastre napoléonien. Dans les différents cas, la propriété est organisée autour d'une cour privée. Soit des bâtiments referment la cour et l'isole de l'espace public, soit, la délimitation est assurée par des murs de clôture. On accède à la cour par l'intermédiaire d'une porte charretière qui bien souvent a disparu.

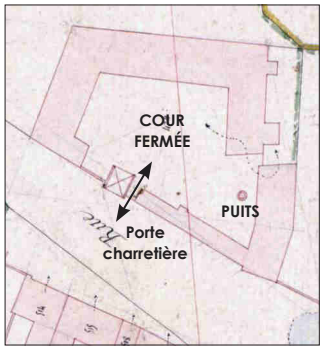


EXEMPLE D'IMPLANTATION DU BÂTI AUTOUR D'UNE COUR FERMÉEE DANS LE HAMEAU DU THEIL. LES DISPOSITIONS LISIBLES EN PLAN ONT DISPARU.



EXEMPLE D'IMPLANTATION DU BÂTI AUTOUR D'UNE COUR FERMÉEE DANS LE HAMEAU DE VAUX. RARE CAS OÙ LE PORTAIL ET LE MUR DE CLÔTURE ONT ÉTÉ CONSERVÉS MAIS ÉTONNAMMENT, ILS N'APPARAISSENT PAS SUR LE CADASTRE NAPOLÉONIEN.





EXEMPLE D'IMPLANTATION DU BÂTI EN FRONT DE RUE AUTOUR D'UNE COUR FERMÉE DANS LE HAMEAU DE MONTANGLAUST. L'ENSEMBLE A ÉTÉ TRÈS MODIFIÉ.

LE BÂTI D'ORIGINE RURALE

ABORDS DU BÂTI

Les murs de clôture

Le paysage «rural» de Coulomiers est marqué par la persistance de murs de clôture en maçonneries enduites ou à pierres vues, recouverts d'un chaperon en tuile scellées.

Les murs de clôture sont associés aux jardins qu'ils délimitent ou dans la continuité du bâti. Les sentes sont également longées par ces murs qui en font des espaces très qualitatifs.

Ces murs offrent une bonne protection aux vents, apportent de l'ombre en été et peuvent servir de support au développement de végétaux.



Murs de clôture longeant une sente

Les puits

Il subsiste quelques uns des nombreux puits qui apparaissent sur le cadastre napoléonien du début du 19ème siècle. Le puisage des eaux est une pratique ayant été abandonnée avec le raccordement aux réseaux d'adduction d'eau.
Ces puits sont soit intégrés dans les murs de clôture, au milieu des jardins ou dans les cours.
Ils ont pour intérêt d'apporter un équilibrage des nappes phréatiques et une réduction de la pression des remontées capillaires. Leur préservation permet de maintenir un petit patrimoine lié aux anciennes pratiques et usages liés à l'eau.



Murs anciens abritant jardins et terres cultivables.



Murs de clôture avec portail dans un hameau



Murs intégrant un puits



Puits

LE BÂTI D'ORIGINE RURALE

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Les caractères architecturaux du bâti rural «intra-muros» et des hameaux sont assez proches. La particularité de chacun étant dans le mode d'implantation du bâti dans la parcelle et de son rapport à l'espace public.

Caractéres principaux
- constructions peu élevées, comptant généralement un étage carré et un étage sous comble
- peu d'ouvertures en façade. Travées souvent irrégulières, proportions verticales des baies proches de ½, linteaux droits. Présence fréquente d'un occulus en façade.
- toitures à 2 pentes, dépourvues de lucarnes. Souches de cheminée en brique ou enduite. Quelques chassis de toit.

Épaisseur des murs : entre 50 et 60 cm
Part moyenne des surfaces vitrées : +/- 10%

Matériaux et mise en oeuvre :
- murs en moellons calcaires ou de grès avec une finition en enduits couvrants.
- couverture à l'origine en tuile plate traditionnelle en terre cuite de petit moule. Faîtage traité en tuile demi-rondes de terre cuite posées sur lit de mortier (embarrure) et scellées par un bourrelet formant une crête. Le faîtage est légèrement relevé à proximité de la rive pour guider les eaux de ruissellement vers le centre de la toiture.

Ornementation :
- simple corniche plate en plâtre
- éventuels encadrements de fenêtre en plâtre recouvrant un linteau en bois

Élements de second oeuvre :
- Menuiseries de fenêtres en bois à 3 carreaux
- Contrevents pleins à 1 ou 2 battants (à barres horizontales et sans écharpe)

APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

Principaux atouts :
- forte épaisseur des maçonneries apportant une bonne inertie thermique aux constructions (confort en mi saison et en été),
- sols perméables aux abords des constructions,

Principales faiblesses :
- faibles performances thermiques d'hiver (+ peu de possibilités pour une isolation extérieure), surfaces vitrées relativement réduites limitant les apports solaires dans les constructions.



Bati d'origine rurale rue jean bobe.


Bâti rural du faubourg de provins




Bâti rural du hameau de vaux et de montanglaust

PRINCIPALES ÉVOLUTIONS ET ALTÉRATIONS

Le bâti d'origine rurale est un bâti fragile qui fait l'objet de nombreuses modifications qui altèrent les dispositions d'orgines.

Modification de la volumétrie
- adjonctions en façade,
- surélévations.

Modification des percements
- percement de nouvelles baies pour l'aménagement d'un garage,
- remplacement de menuiseries traditionnelles en bois par des menuiseries ou matériaux non traditionnels comme le PVC.

Modification des enduits de façade
- suppression des enduits d'origine et mise à nu des pierres,
- remplacement d'enduits à base de chaux par des enduits à base de ciment,
- ré-enduisage dans des tons très différents des enduits à pierre vue d'origine

Modification de la couverture
- remplacement de la tuile plate de terre cuite de petit moule par un autre matériau ou par une tuile d'un autre module



Cumul d'altérations qui ont efface la lecture d'un ensemble ancien cohérent d'origine rurale





Modification des percements



Modification des enduits de façade



Modification des enduits de façade



Adjonctions de panneaux solaires en toiture



Modification des menuiseries

LE BÂTI ANCIEN

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES COMMUNES A TOUS LES TYPES DE BÂTI

L'emploi de matériaux non étanches

Les constructions anciennes, à l'inverse des bâtiments plus récents, sont conçus sur le principe d'un maintien des échanges entre la construction et son environnement proche.

Pour de multiples raisons, l'eau peut être amenée à pénétrer dans les murs. Les murs traditionnels permettent de laisser s'évaporer l'humidité grâce à l'existence de matériaux non étanches, laissant passer la vapeur d'eau à travers les parois.

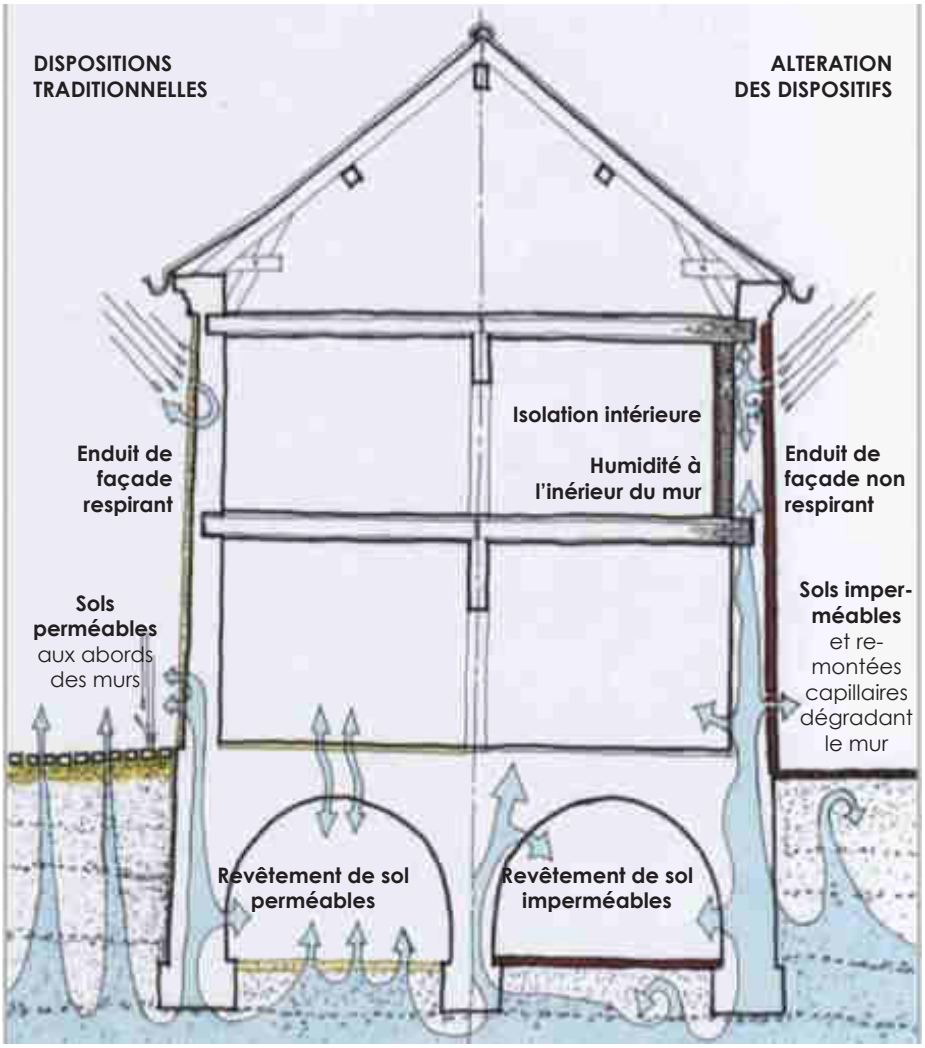
Une évaporation des eaux toujours possible

Le traitement des pieds des façade était conçu à l'origine pour drainer les eaux de pluies tout en laissant une certaine perméabilité aux sols pour une évaporation continue des eaux souterraines (traitements en terre battue ou à revers pavés aux abords des constructions),

Etancher les sols modifie les équilibres

De nombreux sols ont été recouverts de revêtements étanches tels que bitumes, béton ou revêtements jointoyés au mortier de ciment.

Ces traitements présentent les inconvénients suivants:
- suppression des possibilités d'évaporation naturelle des eaux souterraines et donc augmentation de la quantité d'eau aux contact des fondations entraînant une amplification des remontées capillaires dans le bâti ancien (voir schéma),
- réduction du réapprovisionnement des nappes phréatiques,
- augmentation de la quantité d'eaux de ruissellement entraînant parfois la saturation des canalisations pendant certains épisodes pluvieux incapacité de traitement de ces eaux pluviales et pollution possible des cours d'eau liée au lavage des voiries (graisses, hydrocarbures, etc.)



Les revêtements de sols et de murs ont un rôle important dans la gestion des eaux souterraines; A gauche: la nature perméable des sols et des parois permettent l'évaporation des eaux. A droite l'étanchéification des sols et parois augmentent la pression de l'eau dans les maçonneries pouvant entraîner des dégradations irréversibles.

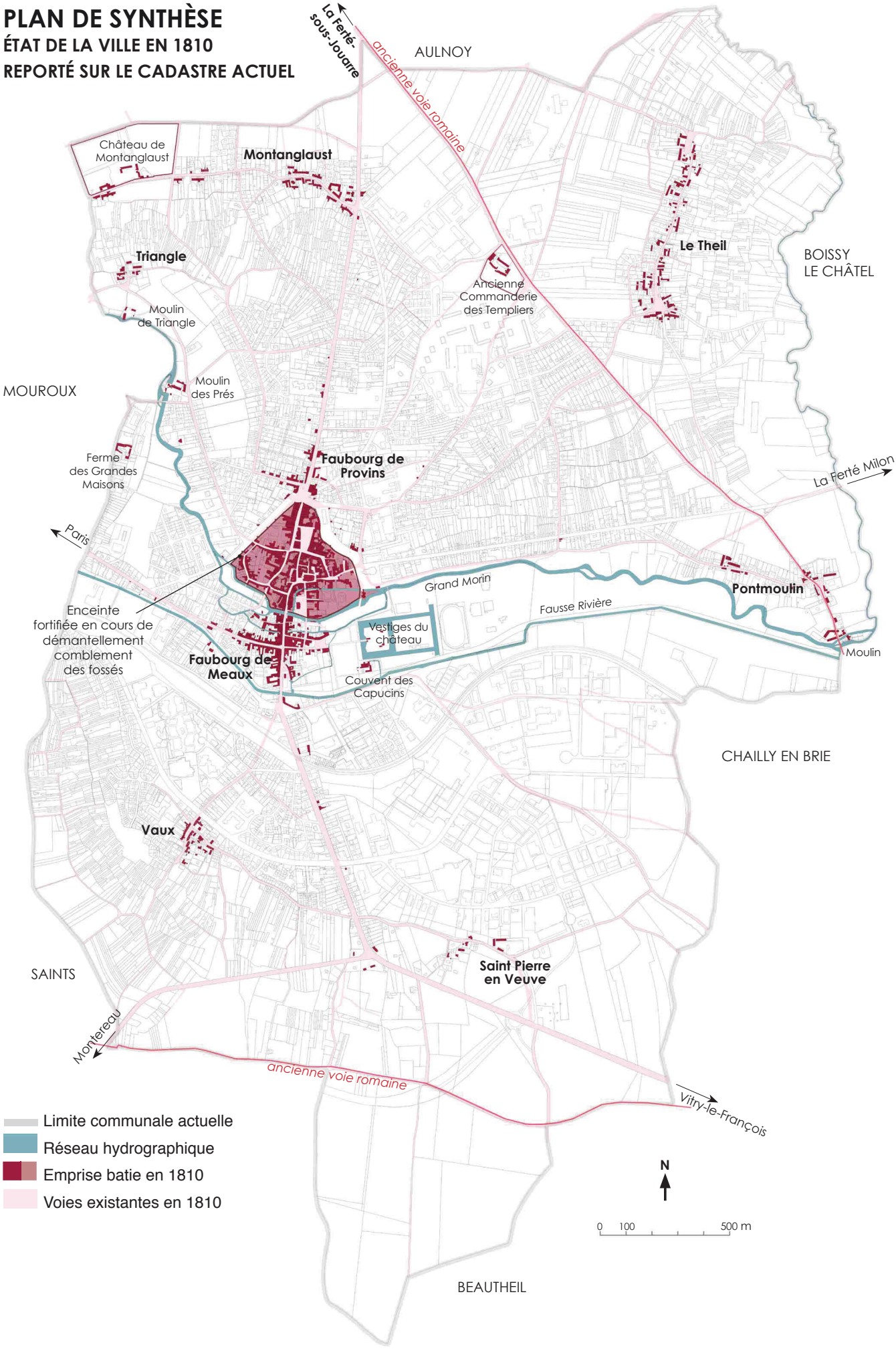


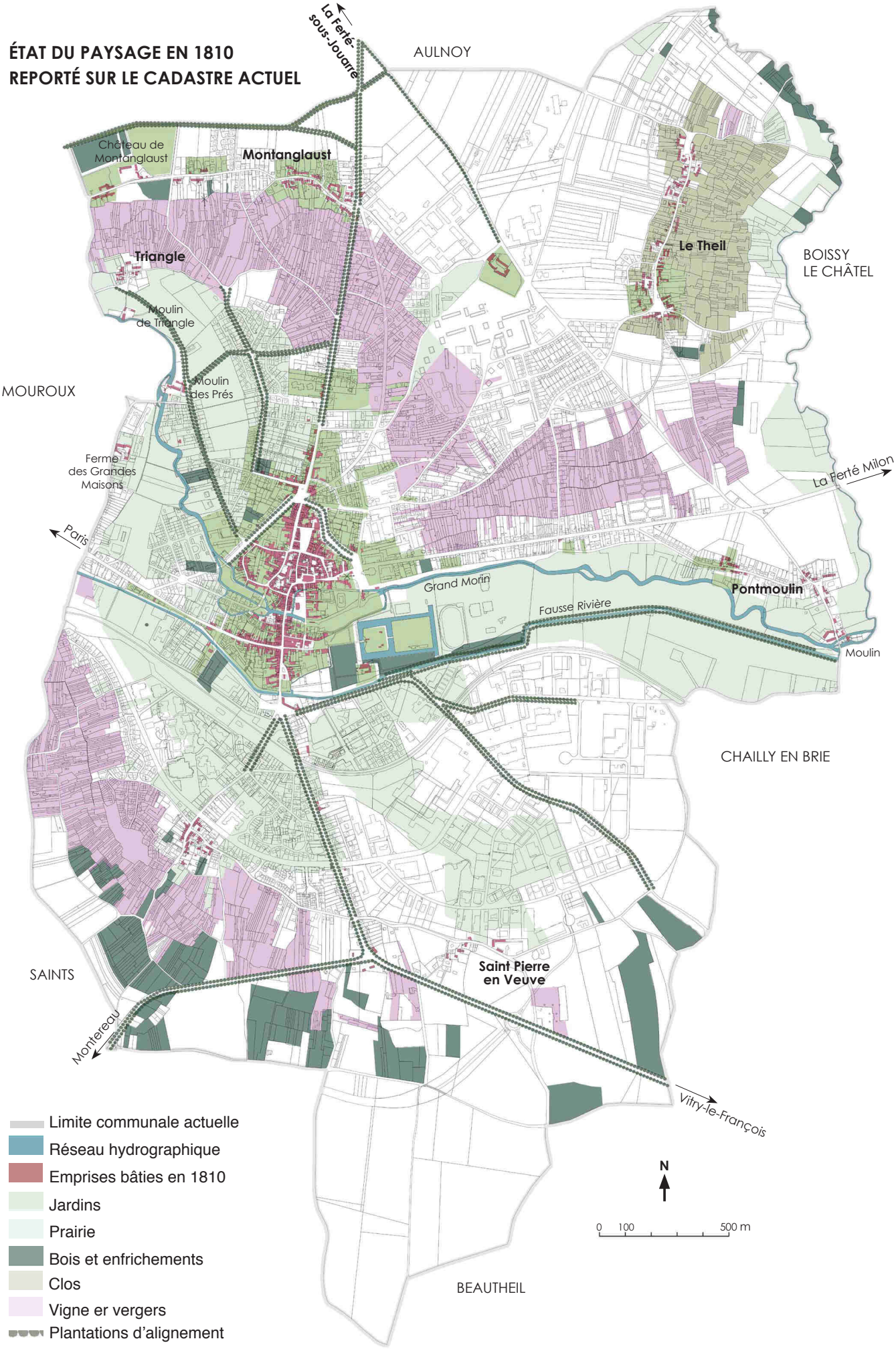
Exemple de revers pavé semi perméables aux abords des murs écartant les eaux de rejaillissement



Sols imperméables amplifiant les remontées capillaires dégradant le mur

PLAN DE SYNTHÈSE
ÉTAT DE LA VILLE EN 1810
REPORTÉ SUR LE CADASTRE ACTUEL




ÉTAT DU PAYSAGE EN 1810
REPORTÉ SUR LE CADASTRE ACTUEL
La Ferté-sous-Jouarre
AULNOY
Château de Montanglaust
Montanglaust
Triangle
Moulin de Triangle
Moulin des Prés
MOUROUX
Ferme des Grandes Maisons
Le Theil
BOISSY LE CHÂTEL
La Ferté Milon
Paris
Grand Morin
Fausse Rivière
Pontmoulin
Moulin
CHAILLY EN BRIE
SAINTS
Saint Pierre en Veuve
Montereau
Vitry-le-François
BEAUTHEIL
Limite communale actuelle
Réseau hydrographique
Emprises bâties en 1810
Jardins
Prairie
Bois et enfrichements
Clos
Vigne er vergers
Plantations d'alignement
N
0
100
500 m

2- ÉVOLUTION DE LA VILLE JUSQU'AU DÉBUT DU 20E SIÈCLE

LES EXTENSIONS DE LA VILLE

CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL AU DÉBUT DU 20E SIÈCLE

GRAND PAYSAGE

Le territoire agricole qui occupe au début des années 1900 une large part du territoire évolue et prend progressivement un nouveau visage avec la disparition progressive de la culture de la vigne.

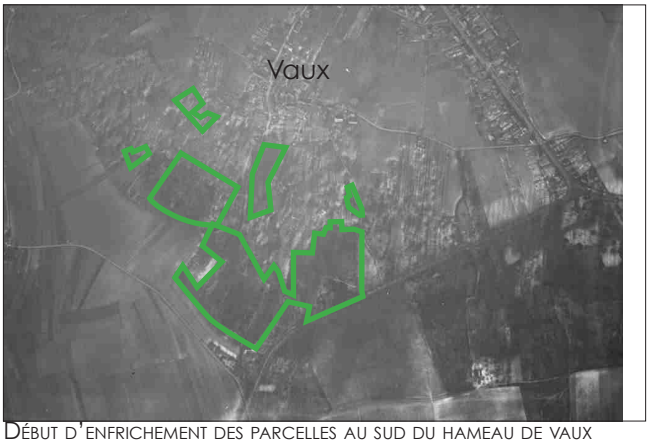
Le déclin des vignes

La fin du 19ème siècle marque une période de transition importante dans l'occupation des sols du territoire. Cette période correspond en effet, au développement de l'épidémie du phylloxera qui attaque irrémédiablement les vignes.

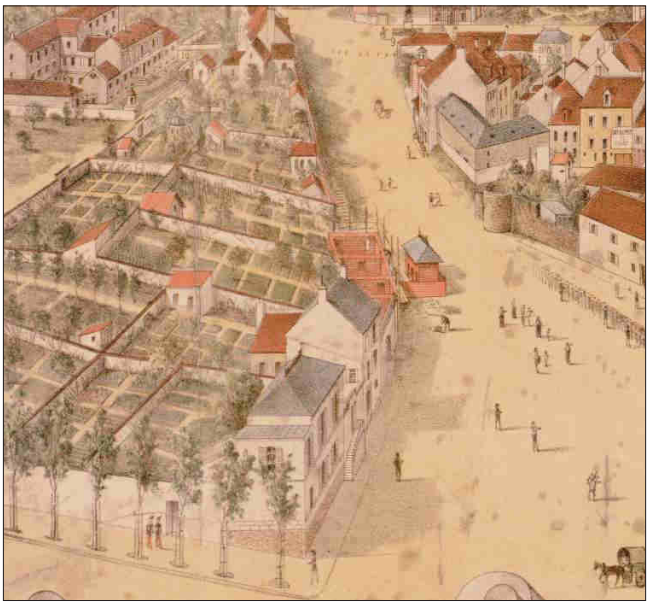
Les espaces viticoles, qui occupent jusqu'alors une large partie des coteaux qui encadrent la vallée du Grand Morin sont peu à peu remplacés par des cultures alternatives notamment par des vergers. Une partie du vignoble communal est d'ors et déjà délaissé et commence à s'enficher. Ce phénomène s'observe plus particulièrement sur les coteaux Sud dont l'exposition est moins propice aux cultures fruitières.

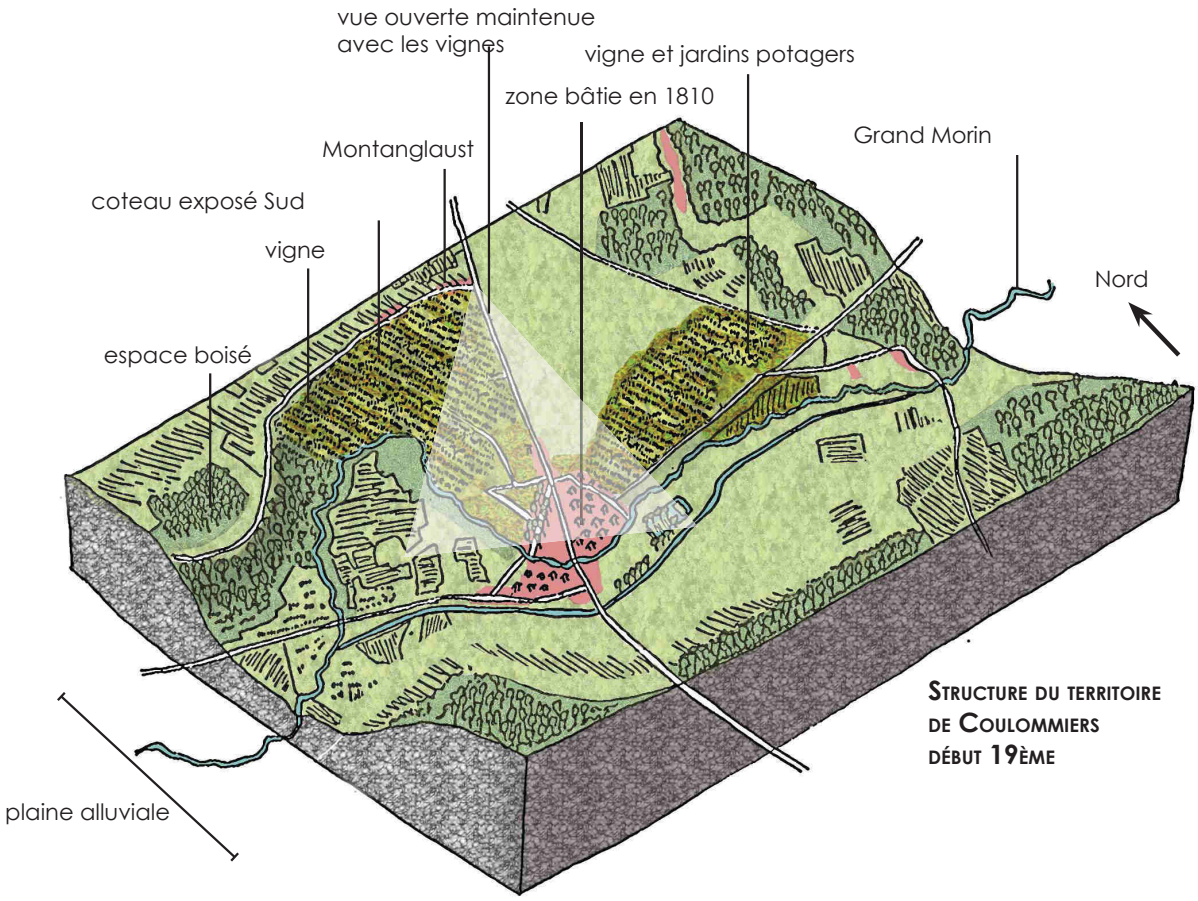
Le développement des jardins maraîchers

Les jardins clos cultivés se développent dans le Faubourg de Meaux. Séparés par des murs, ils forment alors une mosaïque de petites parcelles cultivées qui se répartissent de part et d'autre de la route de La Ferté-sous-Jouarre

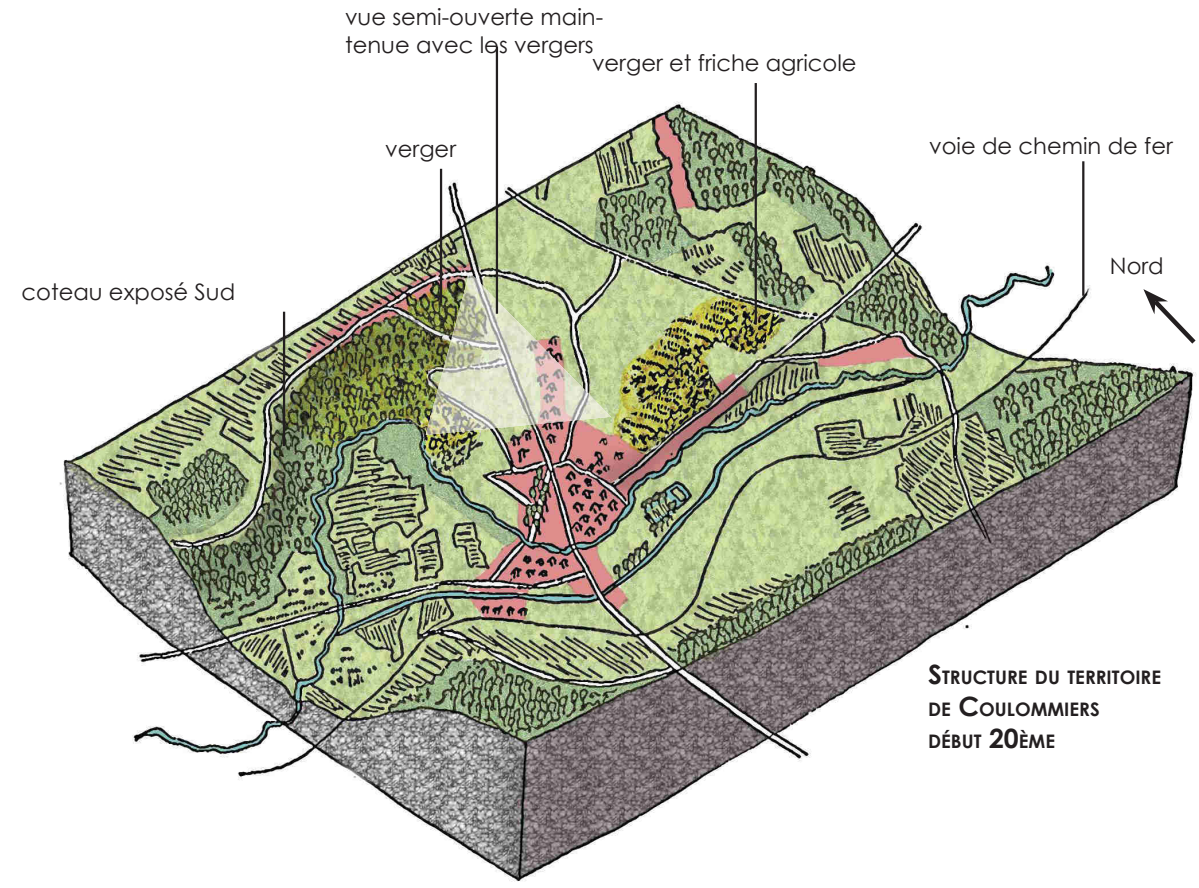


Début d'enfrichement des parcelles au sud du hameau de Vaux


Clos potagers à l'est du Cours Gambetta



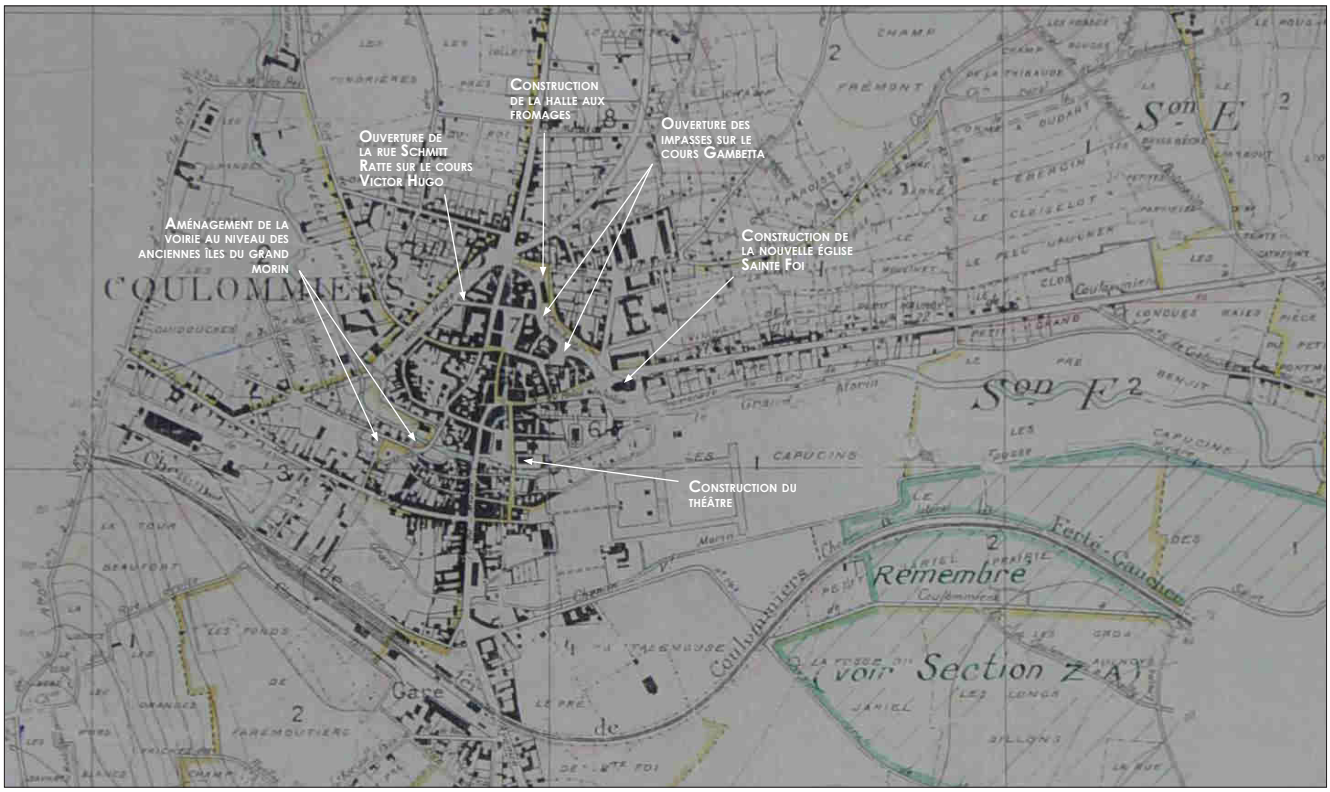
Structure du territoire de Coulommiers début 19ème



Structure du territoire de Coulommiers début 20ème

CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL AU DÉBUT DU 20E SIÈCLE

RÉSEAU VIAIRE ET FERROVIAIRE



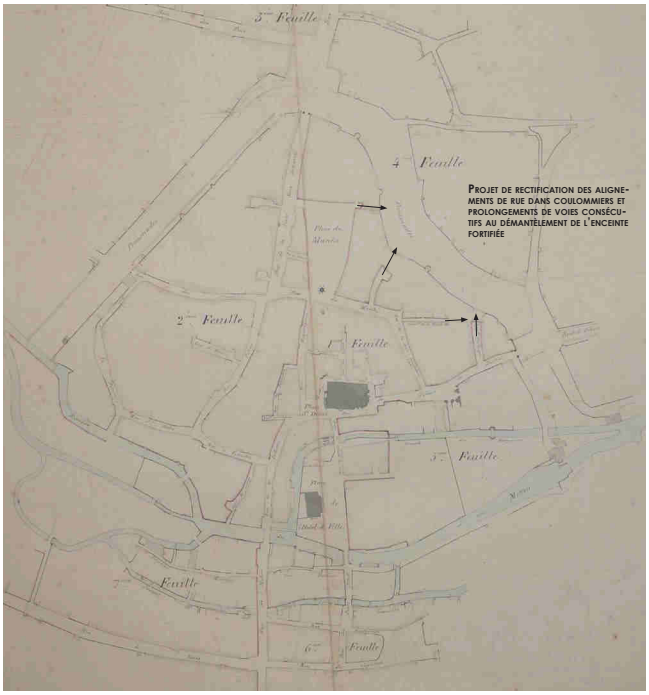
Extrait - Plan cadastral 1910 / Tableau d'assemblage
(Source : Archives communales de Coulommiers)

LE RÉSEAU VIAIRE DU CENTRE

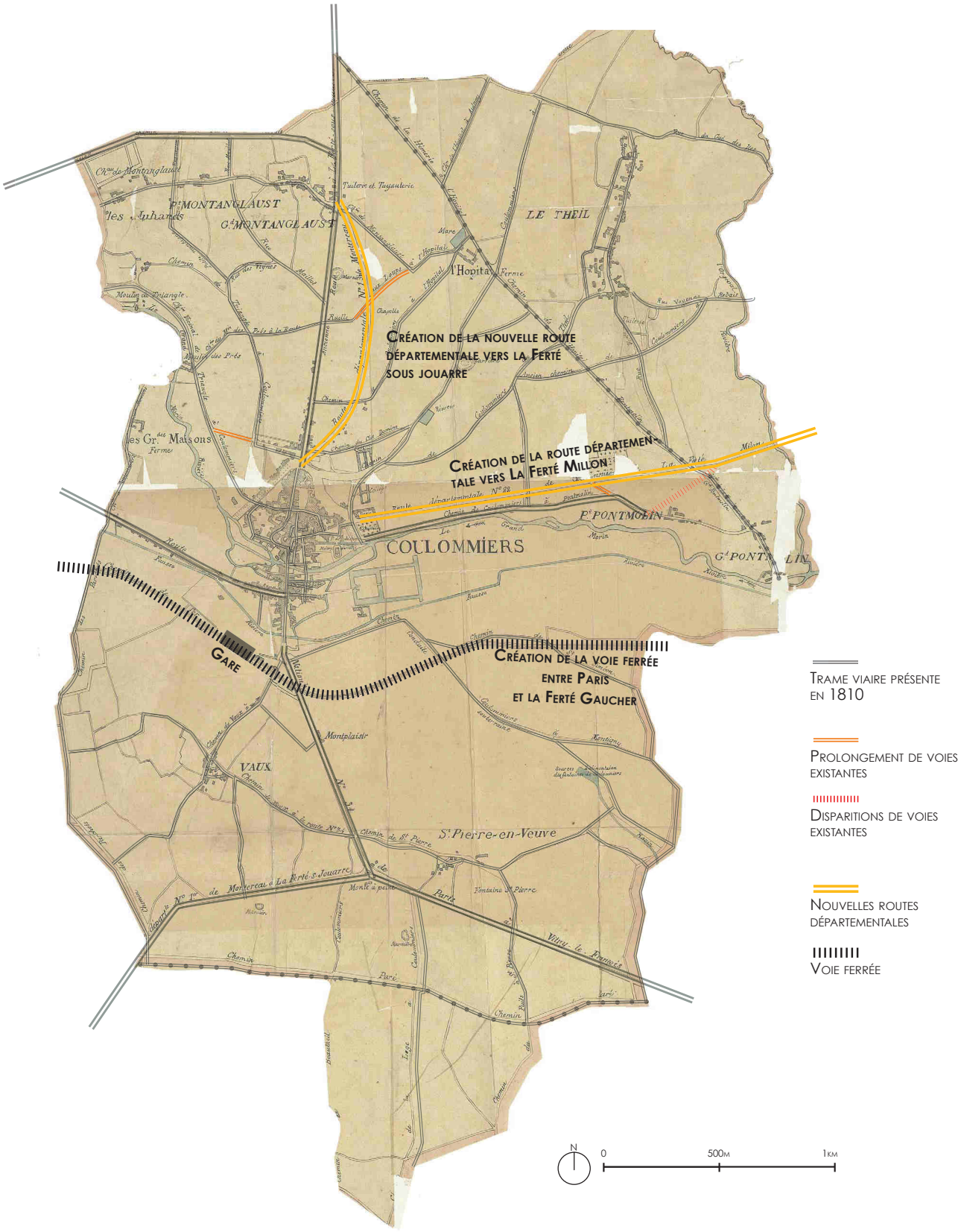
Depuis déjà la fin du 18ème siècle, le réseau viaire de la ville avait commencé à subir de profondes évolutions. En 1778 et 1787, les deux fossés qui s'étendaient au pied de l'enceinte fortifiée de la ville ont été remblayés et des promenades plantées sont créées sur leur tracé. Ces fossés avaient perdu toute utilité à une époque où la guerre a changé de forme.

Les fortifications sont toujours en place, mais sont déjà colonisées par un certain nombre de bâtiments. Elles vont peu à peu tomber en désuétude et être démantelées au cours du siècle. Le comblement des fossés ouvrira plus tard la voie à la création de percements au travers de cette enceinte pour l'aménagement de nouvelles rues dans la deuxième moitié du 19ème siècle.

Au milieu du siècle, la municipalité fait réaliser des plans d'alignement qui permettront de programmer la rectification des alignements de rue dans le centre, améliorant la circulation et la salubrité.



Plan d'alignement de la ville - 1843 / Tableau d'assemblage
(Source : Archives communales de Coulommiers)



PLAN DE LA MONOGRAPHIE COMMUNALE - C. 1888
(SOURCE : ARCHIVES COMMUNALES DE COULOMMIERS)

CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL AU DÉBUT DU 20E SIÈCLE

RÉSEAU VIAIRE ET FERROVIAIRE

Le 19ème siècle est marquée du point de vue des infrastructures de communication par deux éléments : la route et le rail.

Évolution de la trame Viaire

- de nouvelles voies

La trame viaire héritée du 19ème siècle présente au début 20ème quelques évolutions de différents types.

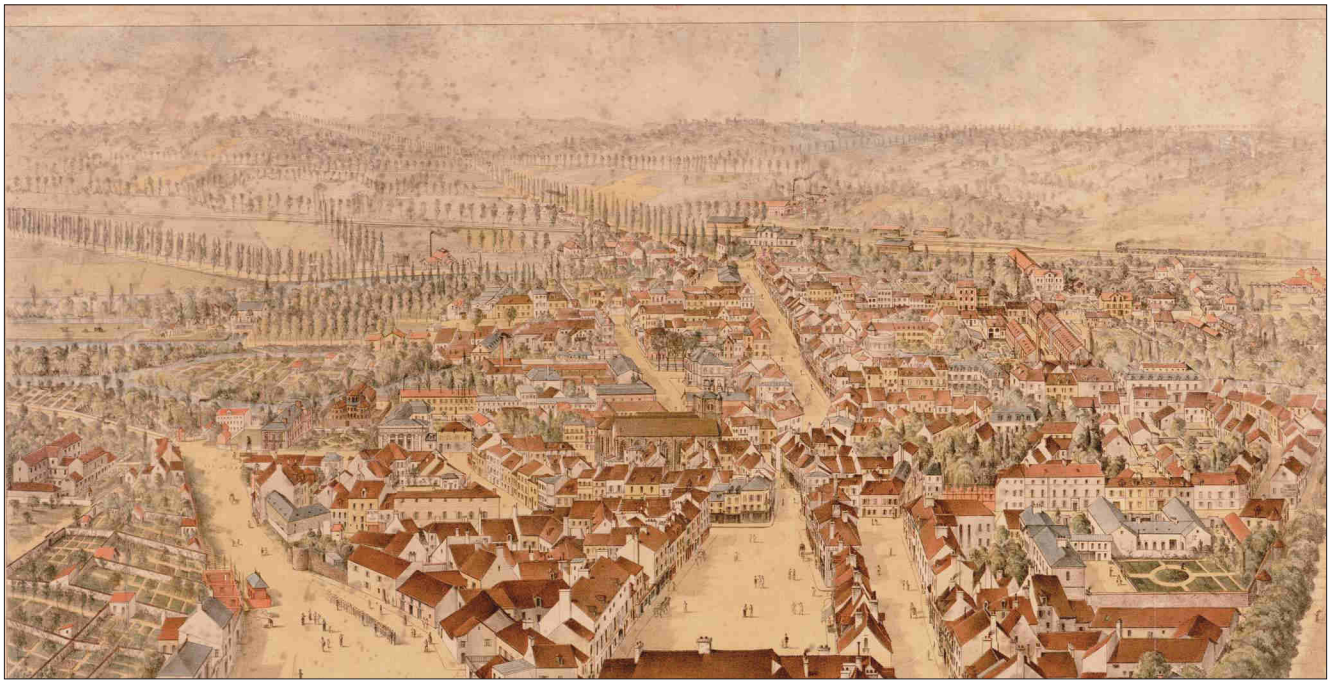
Une première typologie d'évolution correspond à la transformation de voies existantes, comme la route vers Vitry le François dont le tracé qui est rectifié, ou au prolongement de certaines voies secondaires, qui résulte souvent de la formalisation de chemins agricoles en routes. Cette transformation ne bouleverse pas la morphologie du territoire, elle participe cependant à compléter le maillage viaire facilitant ainsi les déplacements au sein du territoire communal.

Le deuxième type d'évolution, nettement plus impactant, correspond à la création de deux nouveaux axes de communication intercommunale : deux nouvelles routes départementales.
La première, la départementale n°22, part de la porte Est de la ville pour rejoindre La Ferté Millon, la seconde, la départementale n°1, vient se substituer à l'ancienne chaussée partant vers le Nord depuis le centre ancien pour rejoindre La Ferté sous Jouarre et Meaux.

La route départementale n°1, correspondant à l'actuelle RD402 constitue une déviation en arc à la route de La Ferté-sous-Jouarre qui assurait jusqu'alors les liaisons vers le Nord de la Commune. Cette déviation s'étend du hameau du Theil à la porte de Meaux au Nord du centre bourg.
La route départementale n°22 correspond, pour sa part, à l'actuelle RD222, son tracé rectiligne permet de se substituer à la promenade du Bord de l'Eau pour une jonction facilité entre le centre-ville et Chambreton. Ce nouvel axe, qui longe la partie basse du coteau, crée de nouveaux points de vue sur le parc du château et le Grand Morin ainsi qu'une perspective fuyante vers l'Est depuis le centre, devenant par là même la principale entrée Est de la ville.

- des axes arborés

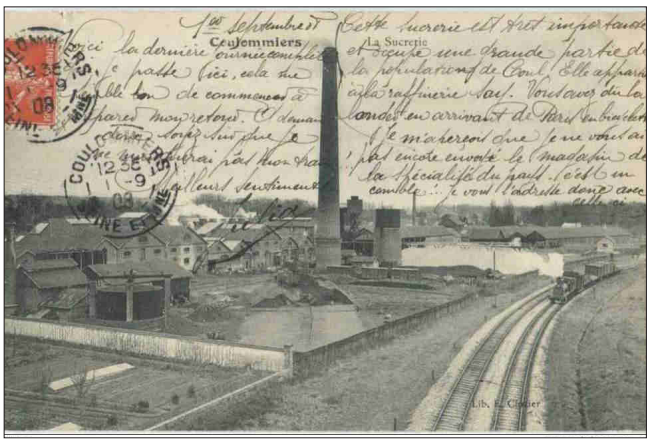
L'observation d'iconographies anciennes et notamment d'une représentation très fidèle du centre bourg communal de 1876 met en évidence l'importance des alignements d'arbres le long des voies de circulation.
Ce motif paysager très marquant sur le territoire, du fait de la faible part des espaces boisés, permettait alors de situer aisément les axes de communication vers les différentes directions tout en créant une ressource de bois aisément exploitable.
Bien que la fiabilité de cette représentation ne soit pas totalement vérifiable, il semble que la majorité des alignements qui encadraient alors les routes étaient constitués de peupliers comme le laisse supposer le port fastigié des arbres de la représentation.



Mise en évidence des alignements d'arbres en bord de voies sur une illustration communale de 1876



La gare de Coulommiers
(carte postale de 1908)



La sucrerie et la voie ferrée à Coulommiers
(carte postale de 1908)

Apparition de la voie ferrée

Dans la seconde moitié du 19ème siècle, une voie de chemin de fer est créée, reliant Paris à la Ferté Gaucher. Elle correspond au prolongement du tronçon Paris Montcerf déjà mis en service par la compagnie des chemins de fer de l'Est.

Cette voie ferrée, ouverte au trafic en 1863, passe dans la vallée, au Sud de la «Fausse Rivière» sur des terres encore inoccupées par du bâti. La gare desservant Coulommiers est construite immédiatement à l'issue du pont qui enjambe la «Fausse rivière» pour rejoindre la route de Vitry le François.

La voie ferrée qui traverse le territoire communal, sans nécessiter la création de merlon ou de tranchée, reste discrète et ne crée pas l'effet de barrière visuelle ou physique souvent critiquable lors des traversées d'agglomérations.

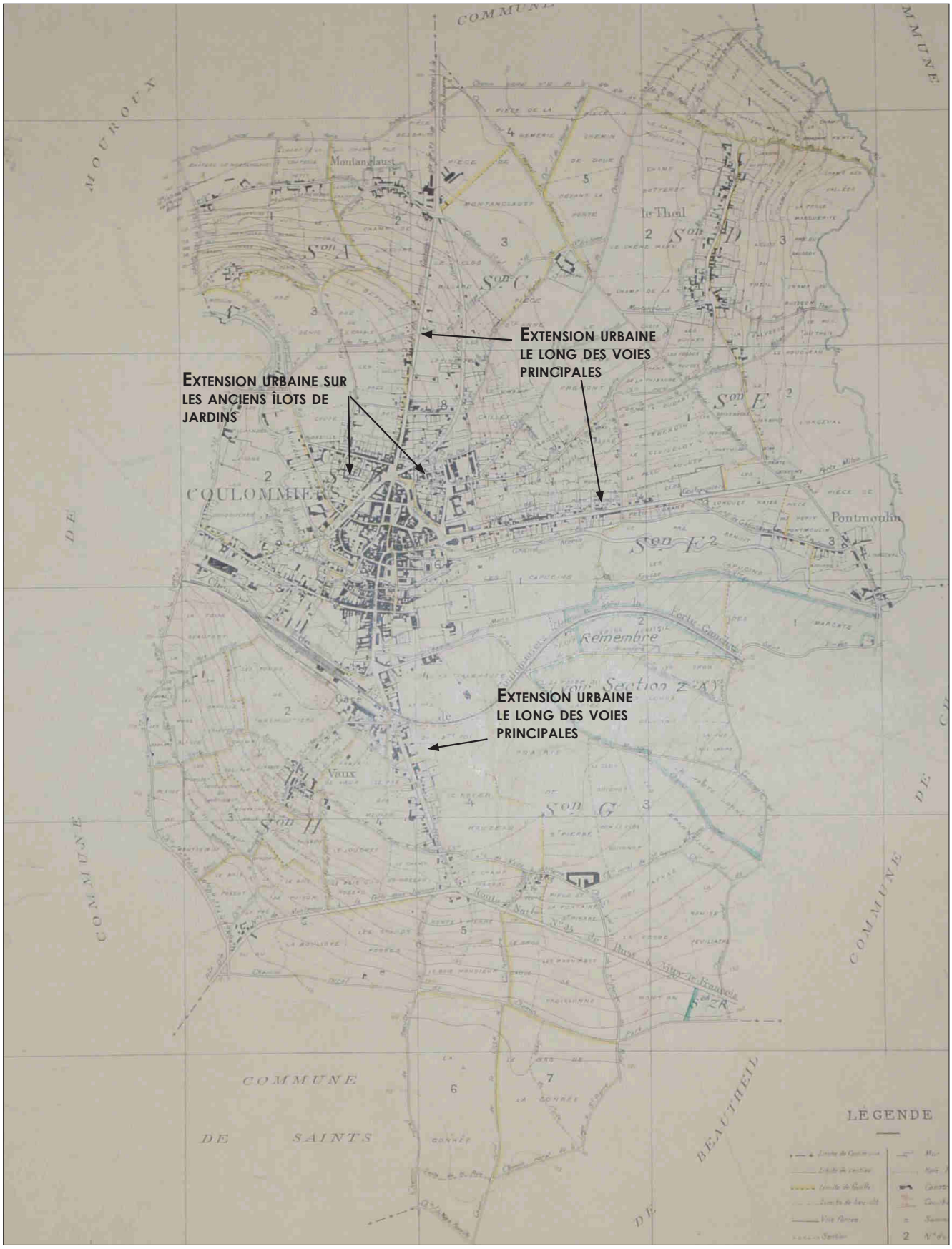
La principale évolution entrainée par sa création au niveau du paysage communal est la traduction indirecte de la facilité d'échanges commerciaux que génère l'apparition de la voie ferrée. En effet la possibilité du transport par fret ferroviaire favorise le développement d'activités industrielles qui constituent un nouveau motif paysager du territoire bâti communal.



Mise en évidence de la présence de la voie ferrée et des motifs industriels une illustration communale de 1876

ÉVOLUTION DES FORMES URBAINES AU DÉBUT DU 20E SIÈCLE

AMÉNAGEMENTS URBAINS



PLAN CADASTRAL 1910 / TABLEAU D'ASSEMBLAGE
(SOURCE : ARCHIVES COMMUNALES DE COULOMMIERS)

La période révolutionnaire qui s'achève à l'aube du 19ème siècle a quelques conséquences sur la physionomie de la ville. L'une des principales est l'expulsion des institutions religieuses et la vente des biens qu'elles détenaient. Ainsi le prieuré de Sainte Foy est démantelé, les religieuses de Notre Dame quittent les anciens bâtiments de «l'hôtel des Salles» qui seront occupés par une institution d'enseignement, les Capucins sont chassés de leur couvent fondé à proximité de l'ancien château de la duchesse de Longueville, l'ordre des Hospitaliers est dissous et la commanderie vendue. Elle devient la Ferme de l'Hôpital. L'Hôtel Dieu de la ville est conservé et prend le nom d'Hospice de Coulommiers.

C'est aussi à cette période que les limites de la commune vont considérablement évoluer lors du remembrement conjoint avec la commune voisine à l'Ouest : Mouroux.

Les édifices publics

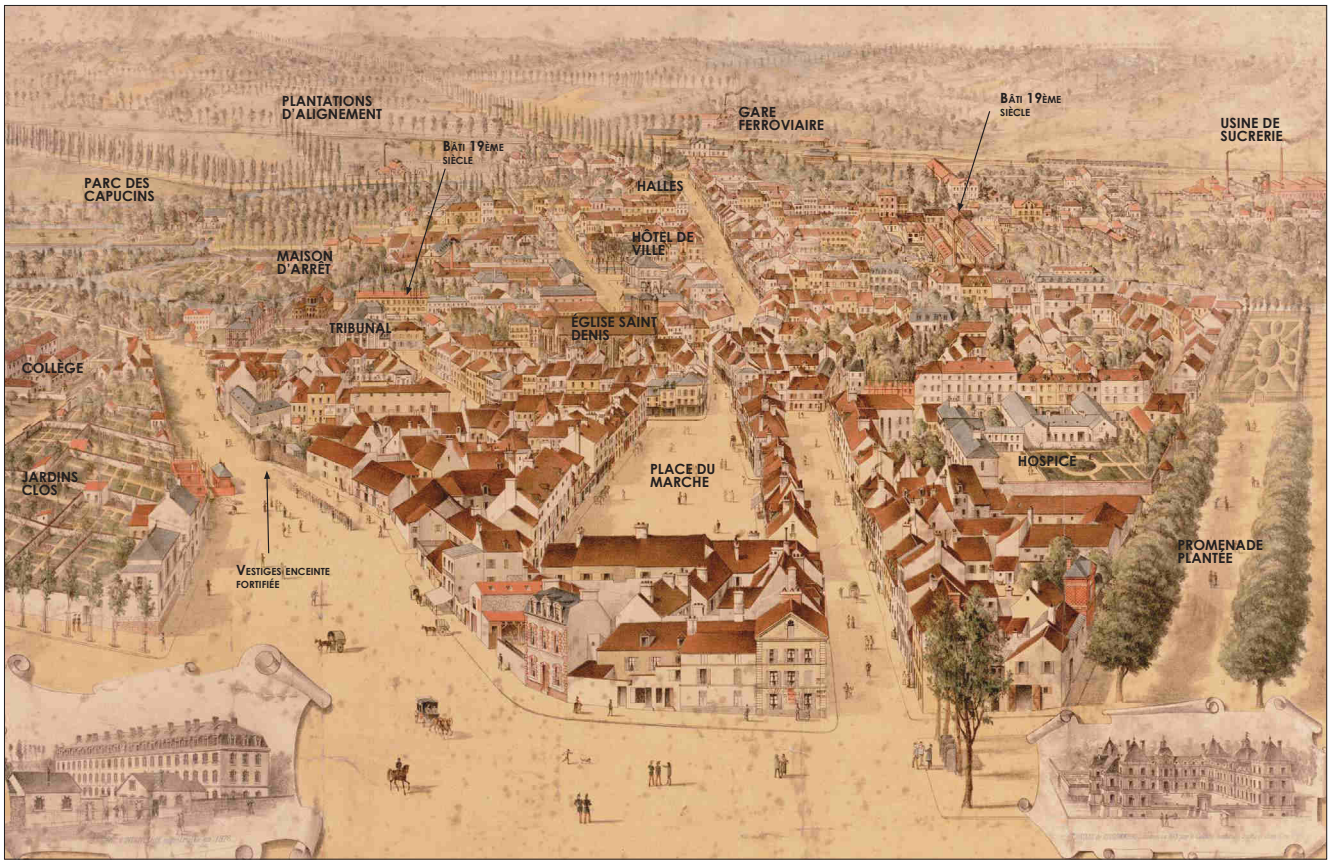
Le passage de la monarchie à la République, de la religion à la laïcité va avoir des conséquences sur les édifices publics de la commune. A partir de la révolution, un certain nombre de bâtiments sont édifiés ou réutilisés. Ainsi la Prison, la Gendarmerie et le Tribunal et vont être aménagés dans les anciens bâtiments du prieuré Sainte Foy avant que ces derniers soient finalement détruits. pour laisser place a des nouveaux bâtiments en 1851 (Prison) et 1863 (Gendarmerie et Tribunal).

En ce qui concerne l'administration municipale, nous savons que le conseil se réunissait à l'origine dans l'une des salles de l'Hôtel Dieu. En 1844, la construction de la nouvelle Mairie est achevée sur l'emplacement de l'ancien château médiéval.
Les écoles primaires et secondaires publiques quant à elles étaient installées dans différents bâtiments situés dans le centre ancien jusqu'à la construction en 1778 du nouveau Collège et en 1886 de la nouvelle Ecole Primaire. Ces deux bâtiments sont installés à l'Est du centre ancien, à proximité de la route départementale conduisant à la Ferté Milon.

A la même époque et dans la même zone, une Caserne militaire est construite pour recevoir un régiment d'infanterie.

Enfin le Cimetière de la ville, qui avait été une première fois déplacé lors de la construction de l'église Saint Denis est une nouvelle fois transféré à plusieurs centaines de mètre à l'Est, le long de la route départementale.

Au tout début du siècle suivant, trois autres édifices publics seront construits prolongeant l'effort engagé au 19ème siècle. L'église Saint Denis étant très dégradé et souffrant de défauts de conception anciens, il est décidé de la construction d'une nouvelle église pour la paroisse. La nouvelle église Sainte Foy sera implantée sur le site de l'ancien cimetière récemment transféré, et ce grâce au legs d'une habitante de la commune.



«Panorama de Coulommiers », par Hugo d'Alési - c. 1900
(Source : Archives communales de Coulommiers)

ÉVOLUTION DES FORMES URBAINES AU DÉBUT DU 20E SIÈCLE

AMÉNAGEMENTS URBAINS

A proximité de la Mairie, on va également édifié un Théâtre, dont la construction s'achève en 1905. Enfin sur le cours Gambetta, la commune fait construire une Halle aux Fromages pour accueillir les marchés consacrés à la vente de ce produit réputé de la Commune.

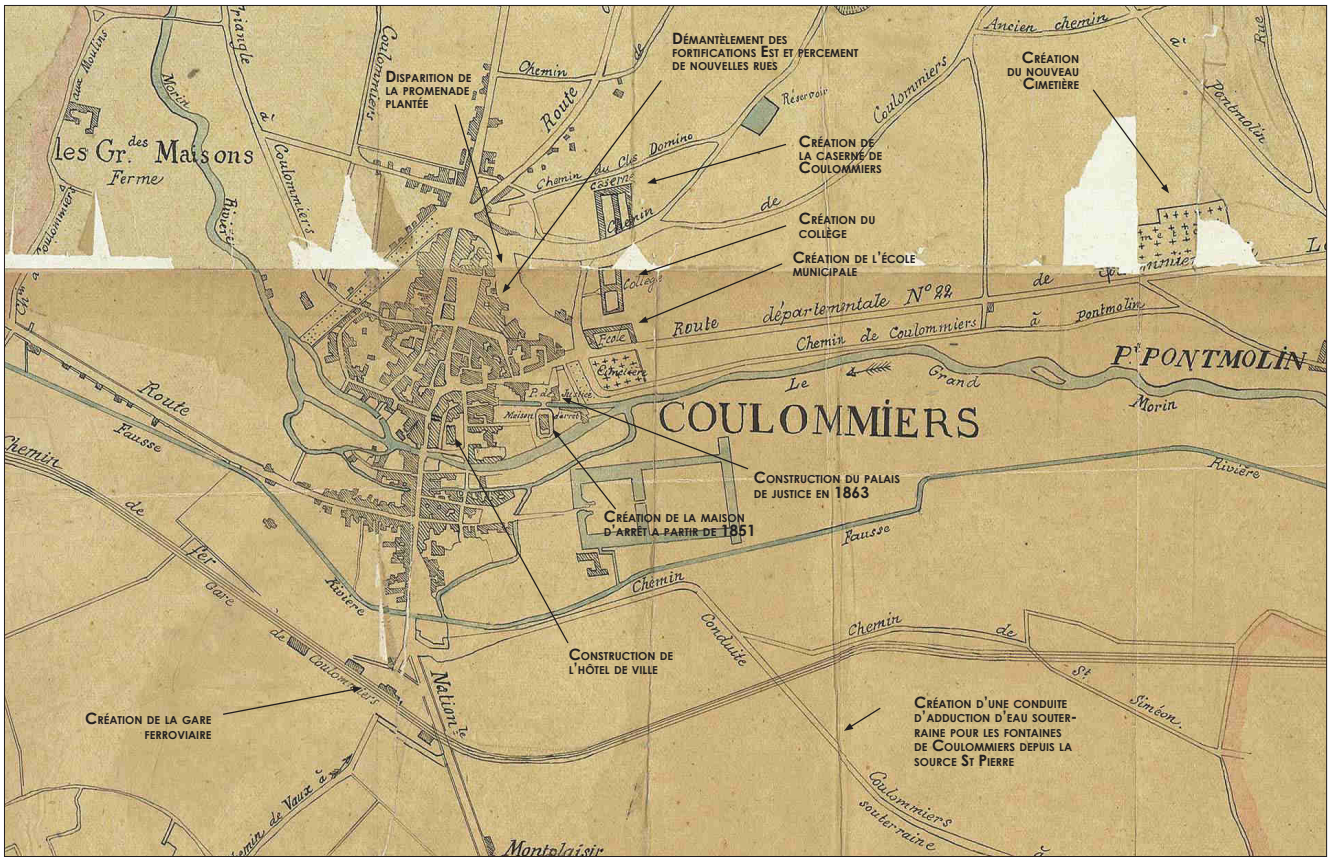
RENOUVELLEMENT DE LA VIE ÉCONOMIQUE

Les transformations que subit la commune pendant le 19ème siècle accompagnent et facilitent l'expression d'une vie économique florissante. Deux infrastructures à vocation agricole vont être ainsi construites. Une sucrerie et des abattoirs pour l'équarrissage du bétail élevé à Coulommiers. Ces deux bâtiments seront construits au Sud-ouest de la ville à proximité de la rivière.

Outre son agriculture, la ville dispose d'une industrie non négligeable, on constate en 1888 l'existence d'une papeterie à Pontmoulin, d'une imprimerie, d'une usine de produits chimiques, d'une activité importante et ancienne de tannerie, d'une distillerie et de nombreuses autres petites activités industrielles. D'après la monographie communale de l'Instituteur, conservé aux archives départementales, l'activité économique de Coulommiers occupe alors près d'un milliers d'hommes.

Cet essor a deux conséquences. D'une part le tissu urbain se renouvelle, on voit apparaitre dans le centre ancien ou à son pourtour des ateliers ou des logements d'ouvriers construits de manière linéaire le plus souvent en briques (ancienne île du château médiévale), on voit également apparaitre quelques immeubles liées à la banque ou au commerce (Caisse d'Epargne).
L'autre conséquence et l'augmentation de la population de la commune qui va nécessiter l'extension des zones bâtis au delà du centre ancien et des vieux faubourgs. Cette extension se fera de manière privilégiée à proximité des nouveaux bâtiments publics (à l'Est) et le long des nouveaux axes de communication (Gare, routes départementales). Ce phénomène prendra notamment de l'ampleur à la toute fin du 19ème siècle et au début du 20ème siècle.

Le 19ème siècle est également marqué par quatre grands phénomènes que l'on retrouve dans la plupart des villes françaises de l'époque. Le centre de la commune voit à la fois un remodèlement de son réseau viaire et l'implantation de nombreux bâtiments publics caractéristiques de l'époque. Du point de vue du territoire communal, cette période est marquée par la création ou l'amélioration des réseaux de communication. Enfin, du point de vue du bâti, on observe une lente évolution pendant la seconde moitié du 19ème siècle.



DÉTAIL - PLAN DE LA MONOGRAPHIE COMMUNALE - C. 1888
(SOURCE : ARCHIVES COMMUNALES DE COULOMMIERS)

AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC

L'évolution des fossés

Les anciens fossés de la ville subissent une transformation importante entre 1810 et 1910. Entièrement arborés au début 19ème, les parties Est et Ouest prennent à la fin du siècle deux apparences distinctes.

La partie Ouest des anciens fossés semble subir plusieurs modifications notamment la création durant une période d'un jardin à la Française en partie Sud de l'emprise des fossés. Les informations sur l'existence de ce jardin structuré sont malheureusement minces en ne permettent pas d'avoir de précision sur sa période d'existence.

Les informations sur la partie Nord de cette portion des anciens fossés de la ville sont plus nombreuses et permettent de définir un portrait fiable de l'espace à cette époque. Cet espace large est traité en promenade, il est alors bordé de part et d'autre de marronniers conduits en arbres-tiges de haut jet qui contribue à resserrer cet axe visuellement large par rapport aux bâti environnant.



La promenade Ouest terminée par un jardin à la française



Photographie de 1908 montrant l'Avenue Victor Hugo, promenade plantée de hauts marronniers.

La partie Est des fossés, qui correspond au cours Gambetta, perd quant à elle totalement sa trame arborée. L'espace devient alors un vaste cours ouvert qui accueillera à partir de 1887 la Halle aux fromages.
Cet édifice à charpente métallique permet d'occuper une partie de cet espace dont la largeur paraît hors d'échelle au vu de la faible hauteur du bâti environnant.



La halle aux fromages et le cours Gambetta en 1908

ÉVOLUTION DES FORMES URBAINES AU DÉBUT DU 20E SIÈCLE

NOUVELLES TYPOLOGIES DU BÂTI

Au 19ème siècle et du début du 20ème siècle, la ville continue de se reconstruire sur elle-même et s'étend le long des principaux axes de communication.





Mise au gout du jour des maisons de ville : adjonction de combles mansardés, utilisation de matériaux industrialisés.

Une partie des maisons de ville du centre sont remises au goût du jour, ou reconstruites sur des parcelles restées vides ou regroupées, mais cette période reste surtout marquée par une évolution tant des programmes que des modèles architecturaux avec l'apparition de la villa ou maison de maitre et du pavillon qui se développent essentiellement en périphérie de la ville autour de voies rectilignes comme l'avenue Gastellier au Nord ou l'avenue de Strasbourg au Sud ou le long du cours Victor Hugo.

Ce type de bâti introduit une rupture dans la forme urbaine par son mode d'implantation dans le parcellaire, en retrait de l'alignement sur rue. La maison est précédée d'une cour ou d'un jardin fermé sur la rue par un mur bahut surmonté d'une grille ajourée. Quelques opérations de lotissement présentent une succession de maisons en bande identiques.

Le 19ème siècle est marquée par l'émergence d'une grande diversité de courants architecturaux. Contrairement aux périodes antérieures utilisant généralement des matériaux d'origine locale (chaux, sables et moellons de pierres issus de carrières locales) cette période est marquée par la révolution industrielle et le développement des transports qui fournissent un choix plus large de matériaux de construction et de parements. Les motifs décoratifs employés sont d'inspiration classique, Renaissance ou encore néo gothique.

L'apparition du fer puis du béton armé autorise également la réalisation plus fréquente de balcons ou de bow-windows. Les façades principales font l'objet d'un grand soin dans le traitement des maçonneries (compositions de pierre, brique, meulière, etc.) et concentrant la plus grande partie du décor.

Les villas ou maisons de maître

Ce sont généralement des constructions de grande taille, implantées au centre de vastes terrains Les pavillons sont des constructions de taille plus réduite et de facture plus modeste. Ils sont implantées sur des terrains plus étroits, hérités du découpage parcellaire préexistant d'origine rurale. Du fait de la surface limitée des terrains, ces constructions s'implantent généralement en retrait derrière un petit avant jardin et en adossement sur un des mitoyens.

Les immeubles

Très ponctuellement dans le centre, et en périphérie de la ville ancienne apparaissent des immeubles de commerce ou de logement. Edifiés entre limites séparatives et à l'alignement sur rue, il sont caractéristiques de la densification relative à cette période.

L'immeuble comprend au moins trois niveaux, introduisant une rupture totale avec l'échelle du bâti avoisinant.

Les styles employés sont très divers regroupés sous le terme d'éclectique. Ils font souvent appel à des références du passés (néo-gothique et renaissance...)

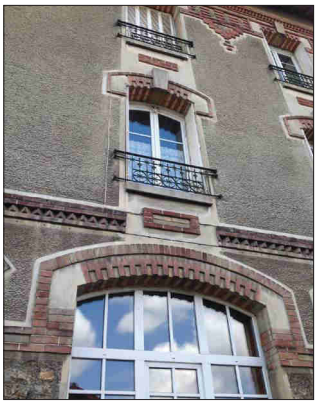


Immeuble de la caisse d'épargne (1897) cours Gambetta

Le bati industriel

L'activité liée à l'essor de la ville fait naitre un certain nombre d'édifices industriels qui présentent à l'image du reste du bâti une architecture soignée.





Bâtiment industriel

BÂTI DU DÉBUT DE 20E SIÈCLE

ABORDS DU BÂTI

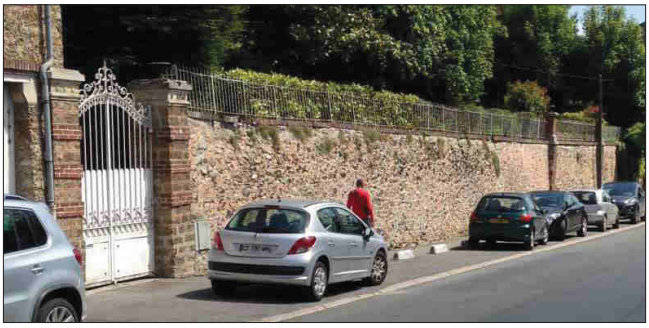
LES CLÔTURES

Au 19ème et début du 20ème siècle la clôture sur rue constitue un élément architectural en accord avec le bâtiment situé en arrière plan. A leur image, ces clôtures sont toujours très soignées et présentent des styles constructifs et ornementaux d'une grande variété.
Les clôtures forment un ensemble indissociable du bâti.

Souvent regroupées sous forme de séquences, les clôtures participent de manière forte à la cohérence architecturale de l'ensemble et à la qualification de l'espace public.

On observe différents types de clôtures :
- les murs pleins continus constitués de maçonneries enduites ou non avec chaperon continu ou interrompu au droit des portes d'accès,
- les murs bas (murs « bahuts ») surmonté de grilles ajourées ou semi ajourées en métal ou en bois.





EXEMPLES DE MURS DE CLÔYUTE HAUT





LA VILLA OU MAISON DE MAITRE ET LE PAVILLON

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

La grande diversité architecturale de ces constructions ne permet pas une description exhaustive des styles constructifs et ornementaux. Cependant, le point commun majeur de ces constructions est un grand soin apporté à la composition et au traitement des façades qui utilisent dans leur grande majorité des parements décoratifs.





MAISONS DE MAITRE

CARACTÉRES PRINCIPAUX
- constructions peu élevées, comptant un ou deux étages sous comble,
- proportions verticales des baies proches de 1 pour 2, à linteaux droits
- toitures à 2 ou 4 pentes, équipées de lucarnes ou de clochetons ou épis de faîtage, etc.

ÉPAISSEUR DES MURS : entre 35 et 45 cm
PART MOYENNE DES SURFACES VITRÉES : 40 à 50%

MATÉRIAUX ET MISE EN OEUVRE :
- maçonneries mixtes constituées de briques monochromes ou polychromes, de pierres calcaires ou de meulières, relevées par des décors en enduit plâtre ou de ciment (bandeaux, chaînages, corniches,, etc.)
- utilisation ponctuelle de pans de bois décoratifs (en bois plaqué ou ciment)
- couverture utilisant la tuile plate en terre cuite traditionnelle, l'ardoise ou le zinc.

ORNEMENTATION :
- grande richesse ornementale (appareilage de brique, céramiques, pierre sculptée...)

ÉLEMENTS DE SECOND OEUVRE :
- fenêtres bois à petits carreaux, balcons, marquises en bois sur consoles, etc.
- contrevents en bois persiennés ou métalliques persiennés se repliant en tableau.





MAISONS DE MAITRE

APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

PRINCIPAUX ATOUTS :
- présence fréquente d'oriel ou véranda jouant le role de capteur solaire ou de tampon thermique
- surface vitrée des baies relativement importante
- épaisseur des maçonneries apportant une relativement bonne inertie thermique aux constructions (confort en mi saison et en été),
- sols perméables aux abords des constructions,

PRINCIPALES FAIBLESSES :
- faibles performances thermiques d'hiver
- très peu de possibilités pour une isolation intérieure et extérieure en raison de la présence des parements décoratifs.



PAVILLON ACCOLÉ

PRINCIPALES ÉVOLUTIONS ET ALTÉRATIONS

Globalement, les altérations observés sur les villas, pavillons et maisons de maitre sont plutôt peu nombreuses. Elles touchent principalement le second oeuvre.
Certaines dispositions d'origine telles que les finitions de façade en rocaillage sont difficile à restaurer et font l'objet de reprises grossières.

Modification de la volumétrie
- création de surélévations et extensions
- modification complète du volume de la construction par la suppression de la toiture d'origine (cas rare)

Modification des percements
- modification des baies existantes
- remplacement de menuiseries traditionnelles en bois pour des menuiseries ou matériaux non traditionnels comme le PVC.

Modification des façades
- mauvaise restauration ou disparition du rocaillage
- la suppression partielle ou totale des décors au cours d'une surélévation ou d'une extension
- pose d'équipements non intégrés sur les façades (paraboles, antennes hertziennes..)

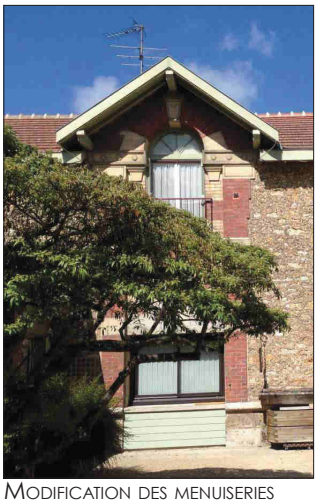
Modification de la couverture
- remplacement de la tuile plate de terre cuite de petit moule par un autre matériaux ou par une tuile d'un autre module



Modification de la proportion de baies, modification des menuiseries, reprise grossière du rocaillage en façade



Mise en peiinture de l'ensemble de la façade

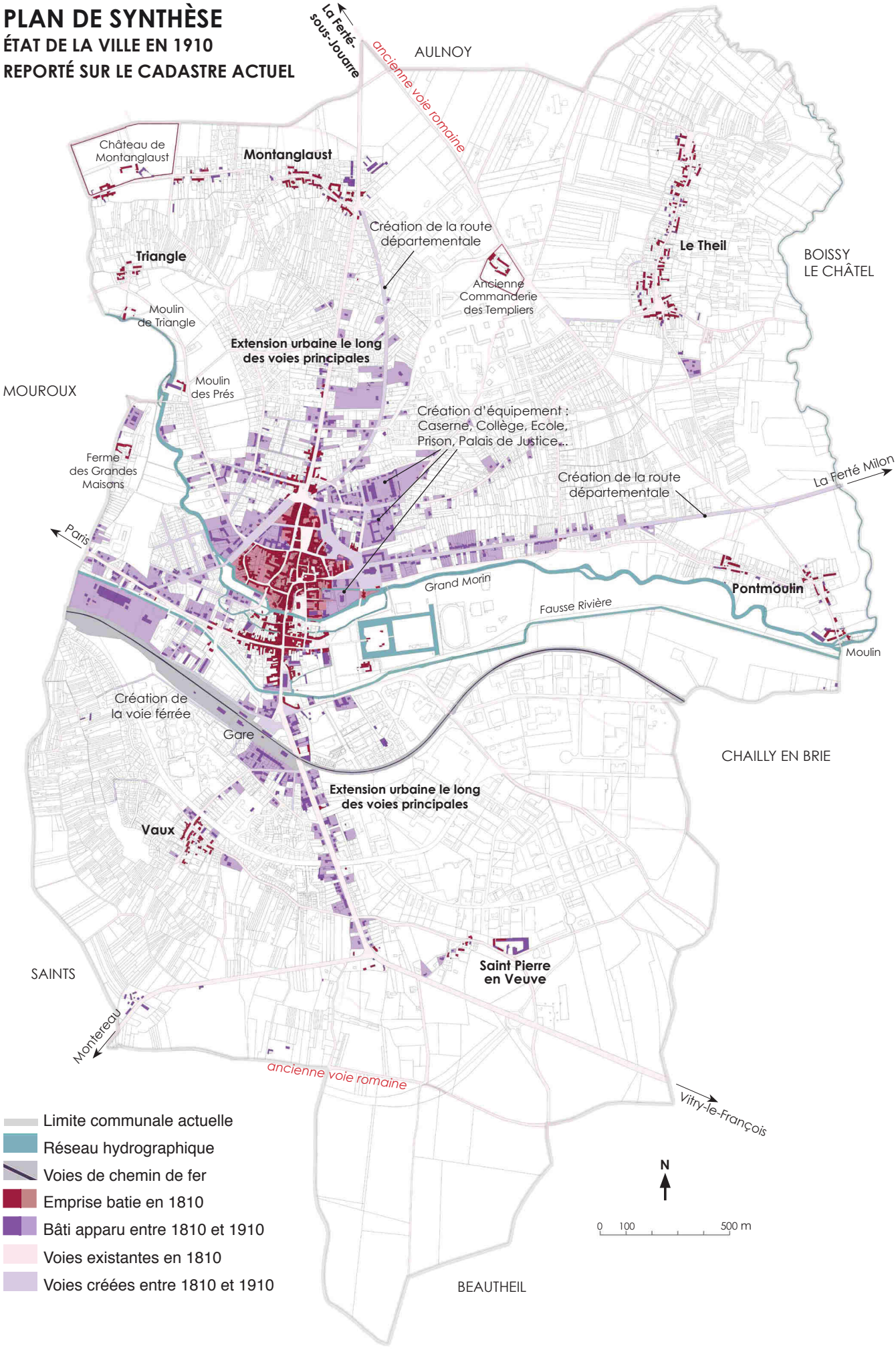


Modification des menuiseries



ADJONCTION DE VOLETS ROULANTS

PLAN DE SYNTHÈSE
ÉTAT DE LA VILLE EN 1910
REPORTÉ SUR LE CADASTRE ACTUEL




ÉTAT DU PAYSAGE EN 1910
REPORTÉ SUR LE CADASTRE ACTUEL
La Ferté-sous-Jouarre
AULNOY
Château de Montanglaust
Montanglaust
Triangle
Moulin de Triangle
Moulin des Prés
MOUROUX
Ferme des Grandes Maisons
Le Theil
BOISSY LE CHÂTEL
La Ferté Milon
Paris
Grand Morin
Fausse Rivière
Pontmoulin
Moulin
CHAILLY EN BRIE
SAINTS
Saint Pierre en Veuve
Montereau
Vitry-le-François
BEAUTHEIL
Limite communale actuelle
Réseau hydrographique
Emprises bâties en 1910
Jardins
Prairie
Bois et enfrichements
Clos
Vigne
Plantations d'alignement
N
0
100
500 m

3- ÉVOLUTION DE LA VILLE JUSQU'EN 1960

LES PREMIÈRES OPÉRATIONS D'HABITAT COLLECTIF

CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL EN 1960

GRAND PAYSAGE

La disparition des vignes, enfrichement

Les vignes qui commencent à disparaître au début du siècle sont réduites à l'état de traces en 1960.

Les vergers occupent alors la majeure partie des coteaux Nord alors qu'au Sud le phénomène d'enfrichement s'amplifie et commence à former l'écrin boisé qui constitue aujourd'hui l'arrière-plan communal.

La disparition des cultures basses que constituaient les vignes a pour conséquence une disparition des covisibilités qui existaient entre le hameau de Montanglaust et le centre bourg.



L'enfrichement des parcelles sur les coteaux Sud de Coulommiers



Des vergers qui occupent la quasi-totalité du parcellaire viticole

La diminution des territoires agricoles

Face à la pression foncière, les terres agricoles sont progressivement grignotées par l'étalement urbain. Deux typologies d'étalement bien distinctes interviennent et tendent à coloniser l'ensemble du territoire communal.

Le premier type d'étalement correspond à une expansion longitudinale, le long des axes viaires. Les maisons se succèdent respectant plus ou moins un alignement sur rue.
La conséquence de ce développement est la création d'îlots enfrichés qui ne sont aujourd'hui plus desservis que par quelques sentes qui cheminent en fond de parcelles.

Le second type correspond à l'apparition des premiers lotissements, on pourra différencier les opérations d'initiative publique, à l'image des HBM construites en 1932 à l'Ouest du centre bourg, et les lotissements de maisons individuelles.



Les différents types d'étalement urbain et l'apparition d'isolats enfrichés

Le développement des jardins individuels

L'étalement urbain sur les terres agricoles se traduit par l'apparition au cours du 20ème siècle de nombreux jardins individuels. Situés en arrière des propriétés ces terrains qui s'inscrivent bien souvent dans le parcellaire laniéré d'origine viticole sont alors principalement nourriciers.

Quelques parcelles privées se démarquent cependant par un parcellaire étendu constituant de vastes jardins d'agrément.



Petites parcelles jardinées le long l'Avenue de Rabelais



Grande parcelle associée à une villa entre l'avenue Jehan de Brie et l'Avenue Castellier

CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL EN 1960

GRAND PAYSAGE

Le parc des capucins

Le vaste parc de l'ancien château est légué à la ville de Coulommiers en 1915 par Abel Leblanc président de la Société d'Horticulture de l'arrondissement de Coulommiers.
Il est ouvert au public dès 1917, mais il faudra attendre 1945 pour que le parc prenne sa structure actuelle avec la création du jardin anglais et du jardin à la française par M.Houdry.
L'emprise des anciens jardins à la française du château, sont alors convertie en stade qui se développera progressivement sur les prairies qui séparent le Grand Morin de la Fausse Rivière.

Ce parc est aujourd'hui au coeur de l'espace urbain et constitue un véritable atout paysager pour la ville. Il offre aux columériens et aux touristes un lieu de vie où il fait bon flâner en rêvant à son glorieux passé, au milieu des magnifiques parterres fleuris ou encore sur son île le long de la fausse rivière qui entourait autrefois le château.



Le Parc des Capucins en 1958

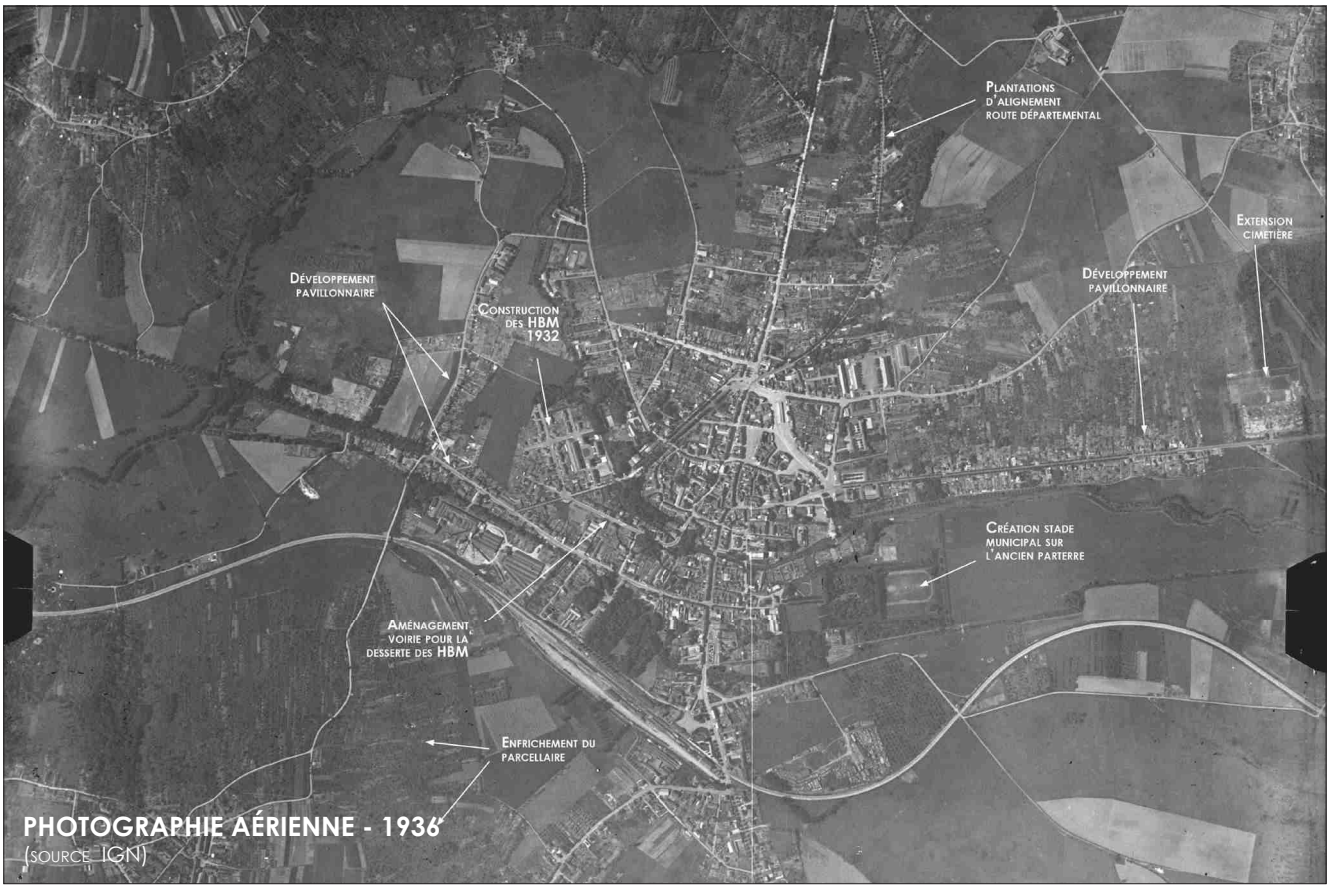




Le Parc des Capucins aujourd'hui

ÉVOLUTION DES FORMES URBAINES EN 1960

AMÉNAGEMENTS URBAINS



PHOTOGRAPHIE AÉRIENNE - 1936
(SOURCE IGN)



PHOTOGRAPHIE AÉRIENNE - 1958
(SOURCE IGN)

ÉVOLUTION DES FORMES URBAINES EN 1960

AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC

L'évolution des fossés

Les fossés adoptent dans le courant du 20ème siècle leur aspect définitif. La principale modification intervient au niveau de l'avenue Victor Hugo. La promenade qui existait jusque-là est remplacée par un axe routier bordé d'un nouvel alignement conduit en rideau.
Cette voie devient alors l'un des axes majeurs de circulation et permet la liaison entre la départementale 934 en provenance de Paris et la départementale 402 (vers la Ferté) sans avoir à traverser le centre de l'agglomération.

Le cours Gambetta ne présente quant à lui pas d'évolution notoire, il bénéficie cependant à son extrémité Sud d'un nouvel élément structurant, l'église Sainte-Foy qui, érigée en 1911 constitue un point d'appel visuel majeur dans l'axe de cette percée urbaine.



Structure définitive de l'Avenue Victor Hugo en 1960

NOUVELLES TYPOLOGIES DU BÂTI

Après la Première Guerre mondiale, la question du logement devient cruciale : «assurer à la classe des travailleurs un logement présentant le maximum de confort matériel et de conditions d'hygiène» pour reprendre les mots d'Henri Sellier.

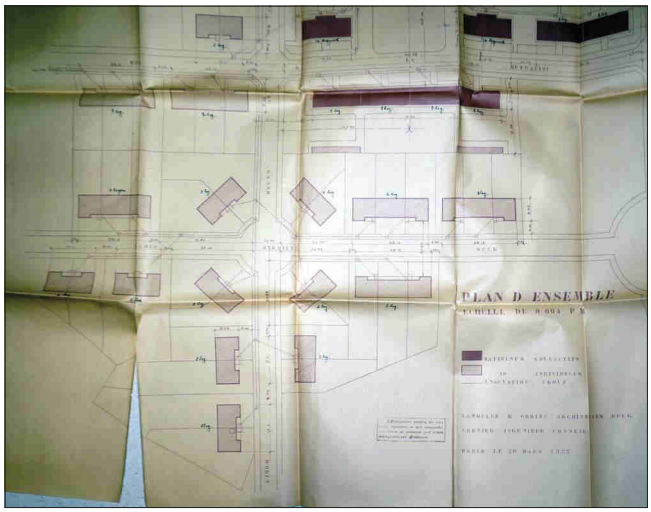
A Coulommiers comme ailleurs, les réponses seront de deux ordres :
- l'une, d'initiative privée et non structurée, les lotissements,
- l'autre d'initiative publique de type HBM, « habitations à bon marché ».

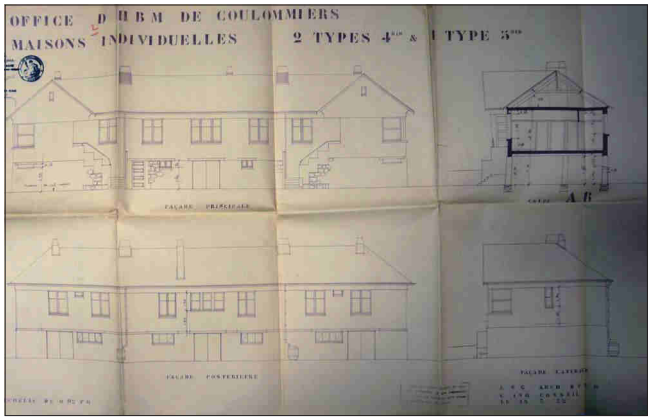
LES H.B.M

L'opération menée en 1932 par l'Office HBM de Coulommiers, sous le nom de «Cité de Varenne» consistait en la réalisation de logements collectifs et logement individuels sur un terrain situé à l'Est de la ville. Les HBM possédaient leur propre lavoir.

Cette cité a conservé une grande unité architecturale. Les modifications apportées tant aux immeubles qu'aux maisons individuelles concernent essentiellement des éléments de second oeuvre (remplacement des menuiseries, fermeture du sas d'entrée, clôtures...)

Une autre opérations mélant logements colectifs et maisons individuelles sera menée dans les années 50, rue du Général de Gaulle.





CITÉ DU PARC DE LA VARENNE - OFFICE H.B.M. DE COULOMMIERS - 1932
DÉTAIL DU PLAN D'ENSEMBLE ET ÉLÉVATIONS DES MAISONS INDIVIDUELLES
(SOURCE ARCHIVES COMMUNALES DE COULOMMIERS)

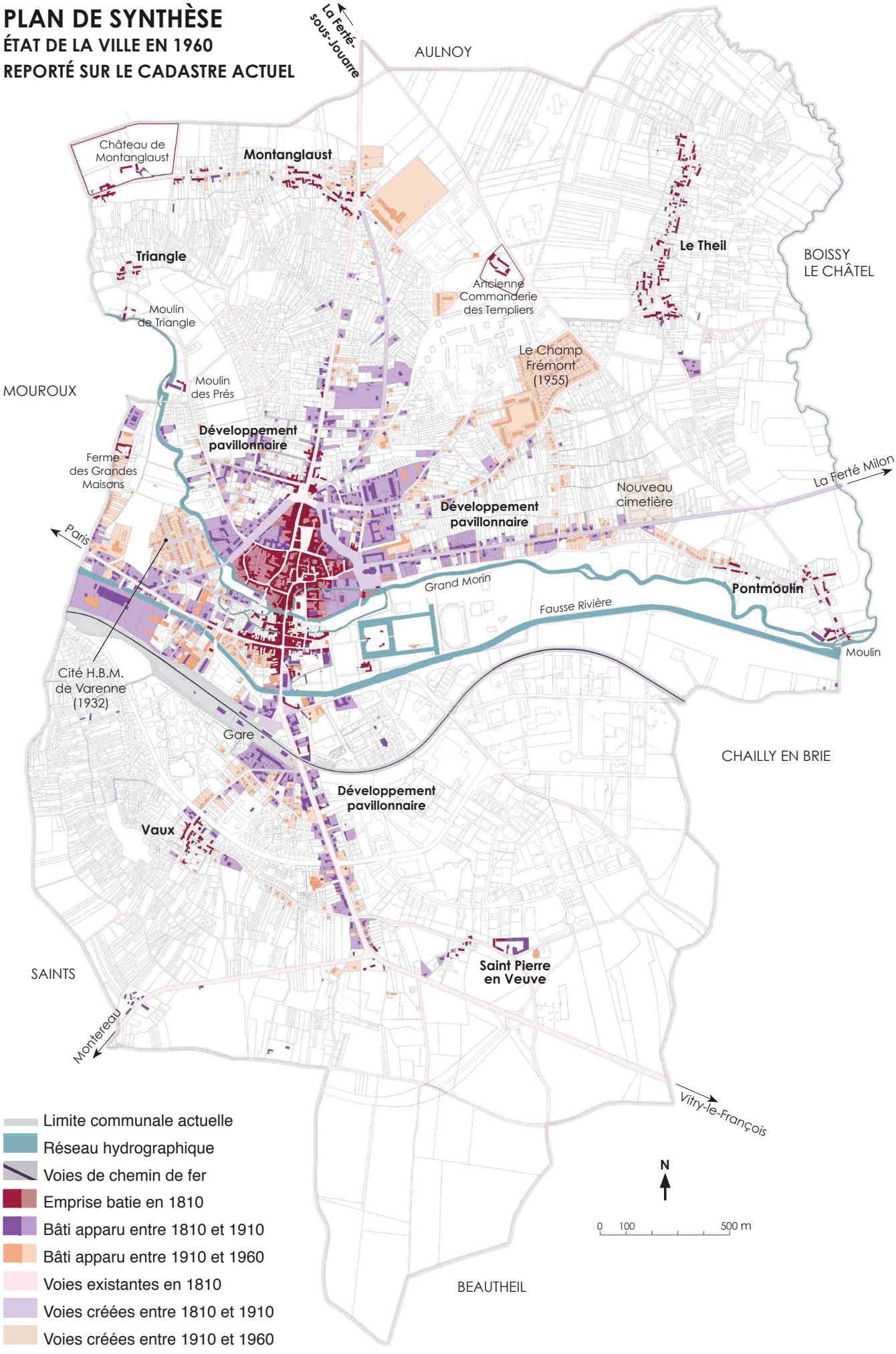


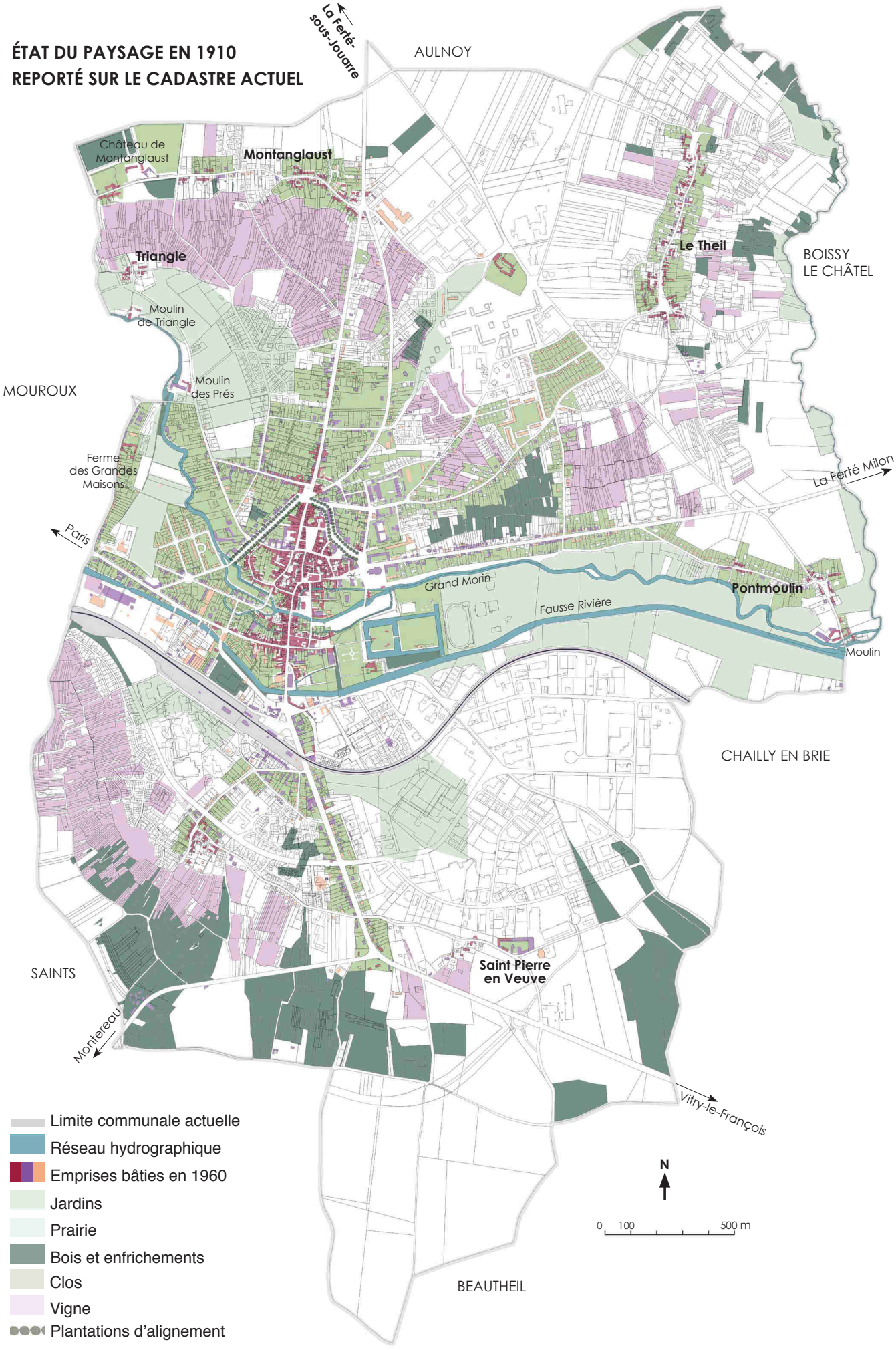




CITÉ DU PARC DE LA VARENNE (VUES ACTUELLES)

PLAN DE SYNTHÈSE
ÉTAT DE LA VILLE EN 1960
REPORTÉ SUR LE CADASTRE ACTUEL




ÉTAT DU PAYSAGE EN 1910
REPORTÉ SUR LE CADASTRE ACTUEL
La Ferté-sous-Jouarre
AULNOY
Château de Montanglaust
Montanglaust
Triangle
Moulin de Triangle
Moulin des Prés
MOUROUX
Ferme des Grandes Maisons
Le Theil
BOISSY LE CHÂTEL
La Ferté Milon
Paris
Grand Morin
Fausse Rivière
Pontmoulin
Moulin
CHAILLY EN BRIE
SAINTS
Saint Pierre en Veuve
Montereau
Vitry-le-François
BEAUTHEIL
Limite communale actuelle
Réseau hydrographique
Emprises bâties en 1960
Jardins
Prairie
Bois et enfrichements
Clos
Vigne
Plantations d'alignement
N
0
100
500 m

4- ÉVOLUTION DE LA VILLE JUSQU'À AUJOURD'HUI

LE RENOUVELLMENT DU BÂTI ET L'ÉTALEMENT URBAIN

CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL AU DÉBUT DU 21E SIÈCLE

GRAND PAYSAGE

L'abandon des vergers

L'avancée dans le 20ème siècle marque le déclin des cultures et plus particulièrement celle des vergers et des jardins potagers.
L'abandon des vergers au cours des dernières décennies a entraîné un enfrichement massif des coteaux dont le parcellaire laniéré viticole n'est aujourd'hui lisible que sur le cadastre.

La densification des boisements a fini de refermer les vues qui subsistaient entre Montanglaust et le centre. Il ne reste aujourd'hui plus que la longue perspective offerte par l'Avenue de Gastellier pour se rendre compte de la dénivellation.

L'enfrichement se traduit également par une disparition des sentes qui, tombées en désuétude ne sont plus entretenues que sur de faibles longueurs par quelques habitants cultivant toujours la terre.


État d'enfrichement actuel des coteaux nord de la ville

Quelques vergers sont toujours entretenus en contrebas des jardins d'agrément qui entourent aujourd'hui les maisons rurales de Montanglaust ou du Theil.
D'autres, abandonnés se devinent par la présence, d'un cerisier ou encore d'un pommier noyer noyé dans la végétation. La vigne également resurgit, redevenue sauvage.


Anciens vergers progressivement étouffés par la végétation spontanée


État d'enfrichement actuel des coteaux sud de la ville


Départ de sente depuis la rue Pidoux de Montanglaust

La disparition des terres agricoles et le développement des lotissements

L'explosion démographique que connaît Coulommiers sur la seconde moitié du 20ème siècle (9502 habitants en 1962 pour 14708 habitants en 2012), se traduit par une extension importante du tissu urbanisé qui prend le pas sur les terres agricoles.

L'extension urbaine se développe massivement sous la forme de lotissement fermés sur eux même. Ces nouveaux quartiers de maisons neuves créent de nouveaux paysages urbains très homogènes et sans valeur paysagère particulière.

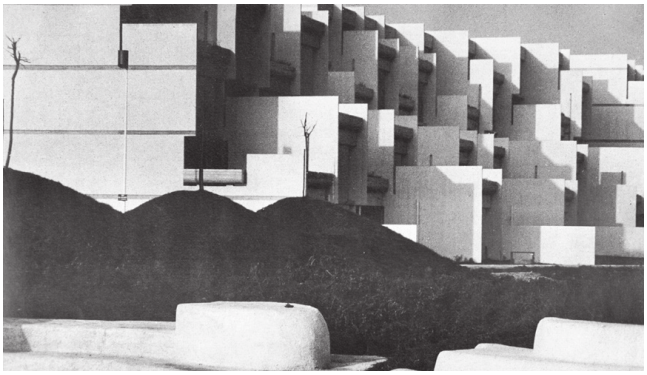
Les maisons, souvent non alignées sur rue et relativement basses donnent à ces lotissements un aspect très ouvert où la voirie garde un aspect principalement routier.

Le développement des lotissements est particulièrement important vers le nord, de part et d'autre des deux axes que forment la RD402 et l'Avenue Gastellier, et vers le Sud-Ouest où le tissu urbain s'étend désormais de manière continue jusqu'à l'ancien hameau de Vaux.
Les lotissements de maisons individuelles ne sont pas les seuls à se développer en lieu et places des anciens terrains agricoles communaux. De vastes opérations de logements collectifs sont réalisées dont certaines apparaissent aujourd'hui comme de véritables curiosités architecturales relativement bien intégrées au tissu urbain.

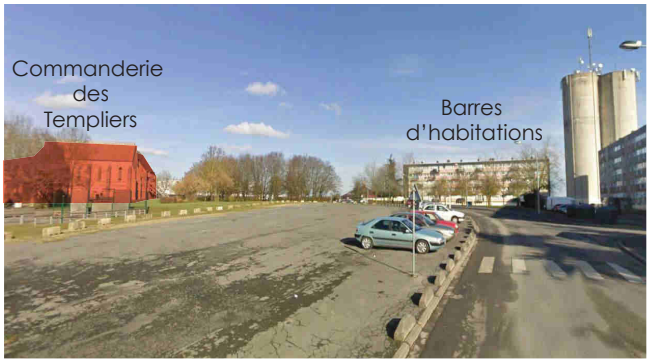
Le Nord Est communal change radicalement d'aspect au cours de cette deuxième moitié du 20ème, de vastes opérations de logements collectifs créent une ville haute à l'aspect radicalement différent du reste de l'agglomération. Les barres d'immeubles du quartier des Templiers, le complexe scolaire ainsi que le centre hospitalier de Coulommiers finissent d'enclaver la Commanderie des Templiers qui apparaît aujourd'hui bien peu mis en valeur, protégée par un mince espace enherbé et planté de quelques bosquets.



Lotissement récent à l'Ouest de l'Avenue Gastellier présentant une structure refermée sur elle même



Logements collectifs conçus entre 1971 et 1977 par les architectes Andrault et Parat .



La Commanderie des Templiers, aujourd'hui noyée dans un environnement dominé par les barres de logements et des espaces publics dégradés

CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL AU DÉBUT DU 21E SIÈCLE

GRAND PAYSAGE

Le développement de la zone industrielle de la prairie

La création puis l'extension de la zone industrielle de la Prairie au sud de la voie ferrée constitue, avec l'expansion du tissu urbanisé vers l'ancien hameau de Vaux, la principale modification profonde du territoire. Cet espace presque entièrement minéralisé qui s'étend sur plus de 60 hectares est devenu le premier élément visible en découvrant le territoire communal depuis le Sud.

Sa situation en fond de vallée, là où s'étendaient auparavant de vastes prairies assure néanmoins une moindre visibilité des installations depuis le bourg et les hameaux.



La zone industrielle de la Prairie depuis l'arrivée vers Coulommiers via la D934

Le développement des jardins d'agrément

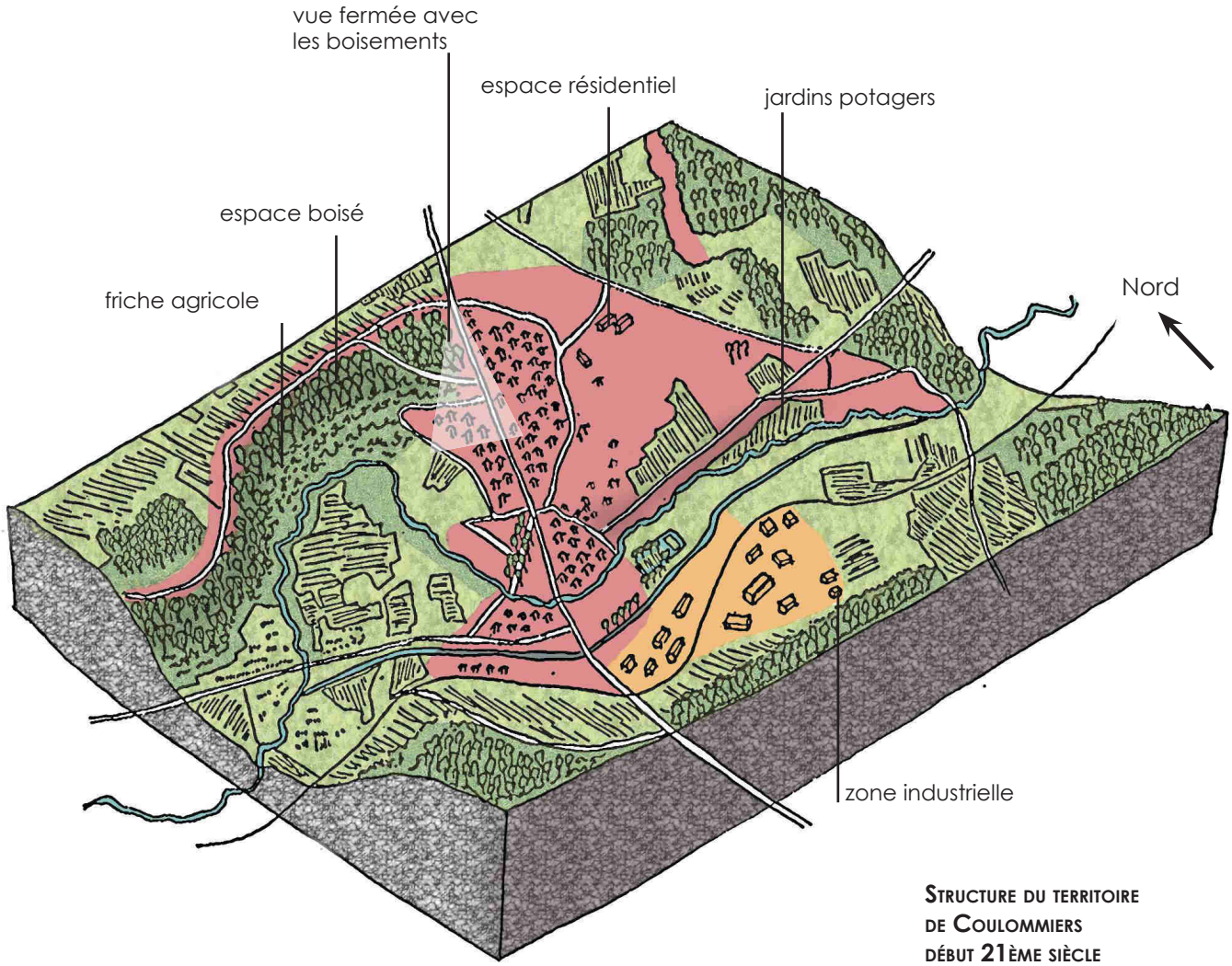
L'évolution des moeurs et le développement des commerces entraînent une transition d'usages des parcelles privées. Les jardins qui jusqu'à la deuxième moitié du 20ème siècle avaient pour principale vocation la culture potagère deviennent progressivement des jardins d'agrément, contribuant à donner à la ville un paysage verdoyant et qualitatif. Si la plupart sont de taille modeste, certaines grandes parcelles ont été préservées du morcellement et constitue avec un bâti cossu des ensembles de grande qualité paysagère. Les grands jardins présentent souvent la particularité de posséder un patrimoine arboré de très grands sujets créant autant de points d'appel visuels le long des axes viaires.



Grand jardin associé à une villa malheureusement partiellement incendiée le long de la RD402



Successions de jardins richement arborés le long de la Promenade du Bord de l'Eau



STRUCTURE DU TERRITOIRE DE COULOMMIERS DÉBUT 21ÈME SIÈCLE

- enfrichement des parcelles de vignes et de vergers,
- les coteaux se ferment
- les extensions urbaines se développent sur les parcelles agricoles
- développement de la zone industrielle et l'espace résidentiel autour de la commanderie des templiers

CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL AU DÉBUT DU 21E SIÈCLE

RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE

Un patrimoine hydrographique à valoriser

Le Grand Morin ainsi que les Brassets font partie intégrante du paysage urbain communal. Ces canaux multiples constituent une image récurrente de la ville et lui confère une atmosphère particulière. Très bien entretenus sur une partie du centre bourg, ils présentent par endroits des altérations qui nuisent à la qualité paysagère de l'ensemble.

La volonté de fleurissement des abords de voirie entraîne également par endroits une occultation trop importante des cours d'eau. Il est à noter également qu'en dehors du circuit de découverte écologique qui longe les rives de la Fausse Rivière et du Grand Morin il n'est pas prévu de circulation piétonne le long des bras d'eau dont les berges ne sont pas maçonnées.



Une végétation parfois trop importante tend à occulter le Grand Morin et les Brassets



L'eau apporte une plus-value paysagère importante au centre bourg

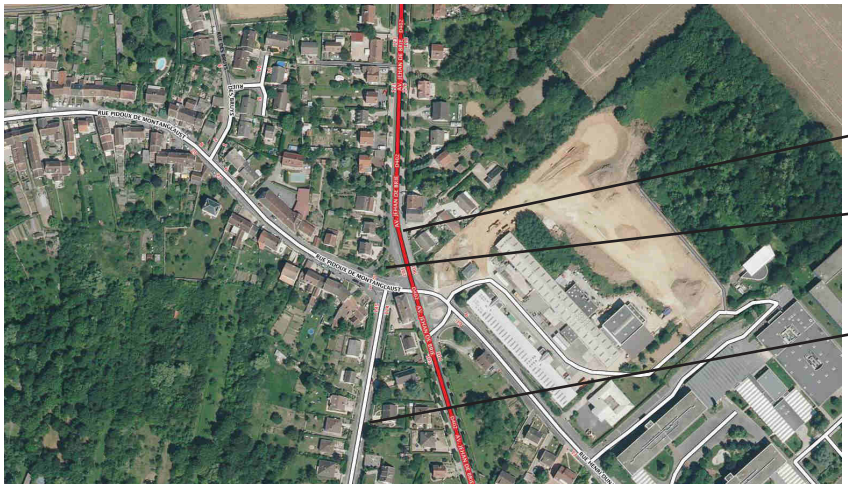


Dégradation visible des berges

RÉSEAU VIAIRE

Des axes visuels fermés

L'urbanisation du 20ème siècle a laissé place à une perte des axes structurants de la ville, en particulier au niveau des entrées et des sorties de la commune. En fait, la ville basse maintenue à l'intérieur des remparts possédait des voies rectilignes structurant la ville. Ces voies étaient très lisibles et visibles pour mettre en relation les coteaux, les vignes et le bâti.

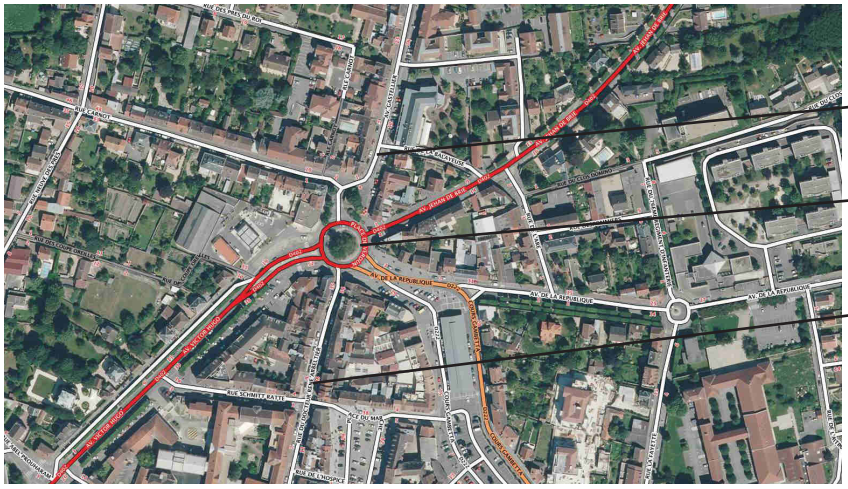


Entrée de la commune, partie haute

Élément de voirie boisé fermant la perspective sur la vallée

ancienne voie principale, lien entre la ville basse de 1810 et le hameau de Montanglaust

L'arrivée sur la ville basse en venant de Montanglaust illustre également la fermeture des axes visuels et des perspectives que l'on peut avoir sur les coteaux et la ville. Les ronds-points boisés viennent créer une véritable barrière visuelle sur l'axe historique de la ville.



Entrée sur la vieille ville, partie haute

Élément de voirie boisé fermant la perspective sur l'axe

ancienne voie principale dans l'enceinte des remparts

L'arrivée sur l'église est rendue difficile et peu lisible par la présence de croisement et d'éléments de voirie boisés qui ne donnent que peu de place au parvis. De plus, la présence de la rivière et de l'axe historique n'est pas visible. Le maillage viaire de la ville n'est pas en relation avec les éléments patrimoniaux et les axes historiques de la ville.



Entrée sur la vieille ville, et la halle

Élément de voirie boisé fermant la perspective sur l'axe et l'église

Église, point d'appel majeur

CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL AU DÉBUT DU 21E SIÈCLE

RÉSEAU VIAIRE

Les dessertes pavillonnaires

La pression foncière qui s'exerce sur les espaces ruraux au cours de la fin du 20ème siècle entraîne l'apparition d'un nouveau maillage viaire qui vient s'ajouter à la trame déjà présente de Coulommiers.

Ces nouvelles voies de circulation desservent les lotisements qui viennent peu à peu s'étendre sur les coteaux et les terres agricoles en particulier des vignes. Ces dessertes pavillonnaires se caractérisent le plus souvent par un tracé sinueux qui dessert de petites parcelles bâties et se termine en cul-de-sac sur une aire de retournement.

Ce type d'organisation, typique de l'urbanisme des années 70 à 90 se veut intimiste par la multiplicité des petites places sans issue. La volonté de recréer à l'échelle d'un microquartier l'aspect d'un village traditionnel où la courbe de la rue vient créer l'intimité en cassant les perspectives lointaines vers les coteaux et l'horizon du plateau. Ce type d'aménagement est également le reflet de la place importante que prend la voiture comme symbole de la modernité et de réussite sociale. Les parcelles qui se succèdent sans cohérence d'ensemble viennent perturber la lecture la ville et de sa relation avec les espaces agricoles.

Malgré une volonté de créer un environnement traditionnel et bucolique, ces espaces semblent bien souvent très artificiels.

La desserte des lotissements possède le plus souvent un accès unique au réseau routier principal, il en résulte un usage exclusivement riverain et un manque de perméabilité de la trame viaire urbaine.
La rue se termine sur des aires de retournement dépourvues d'aménagements qualitatifs qui sont autant d'espaces stériles en plus.





Des sentes et chemins agricoles qui disparaissent

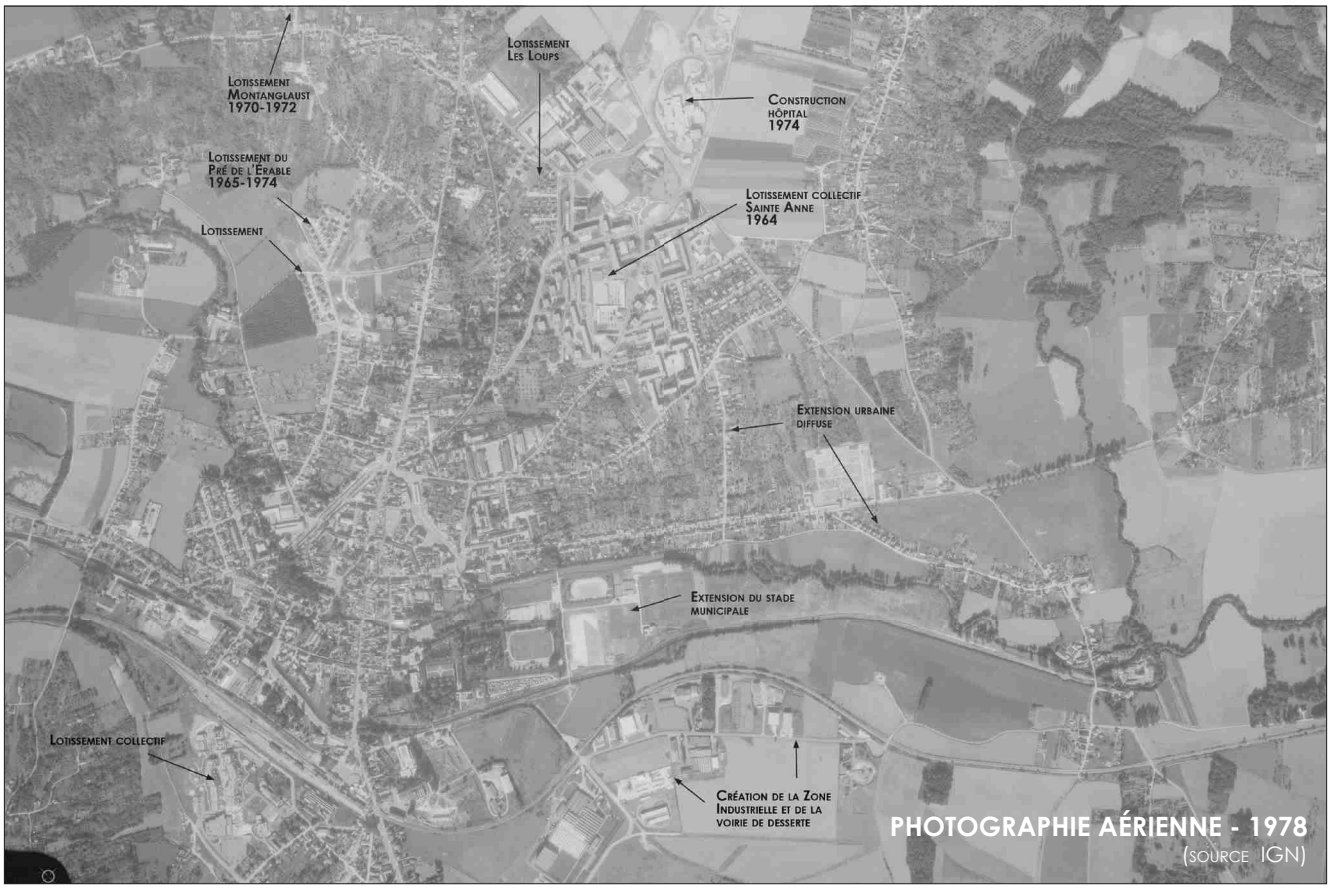
La présence des parcelles de vignes est encore marquée par le réseau des chemins de desserte agricole. La densité forte du maillage parcellaire est marquée par la fermeture du paysage. En particulier les accès s'enfichent ou ne sont peu ou pas entretenus. La grande richesse de ses éléments en font des éléments qu'il faudrait valoriser pour des liaisons douces vers la ville basse. Ce sont des dessertes essentielles pour faire le lien entre les hameaux des coteaux et la ville basse dans la vallée.



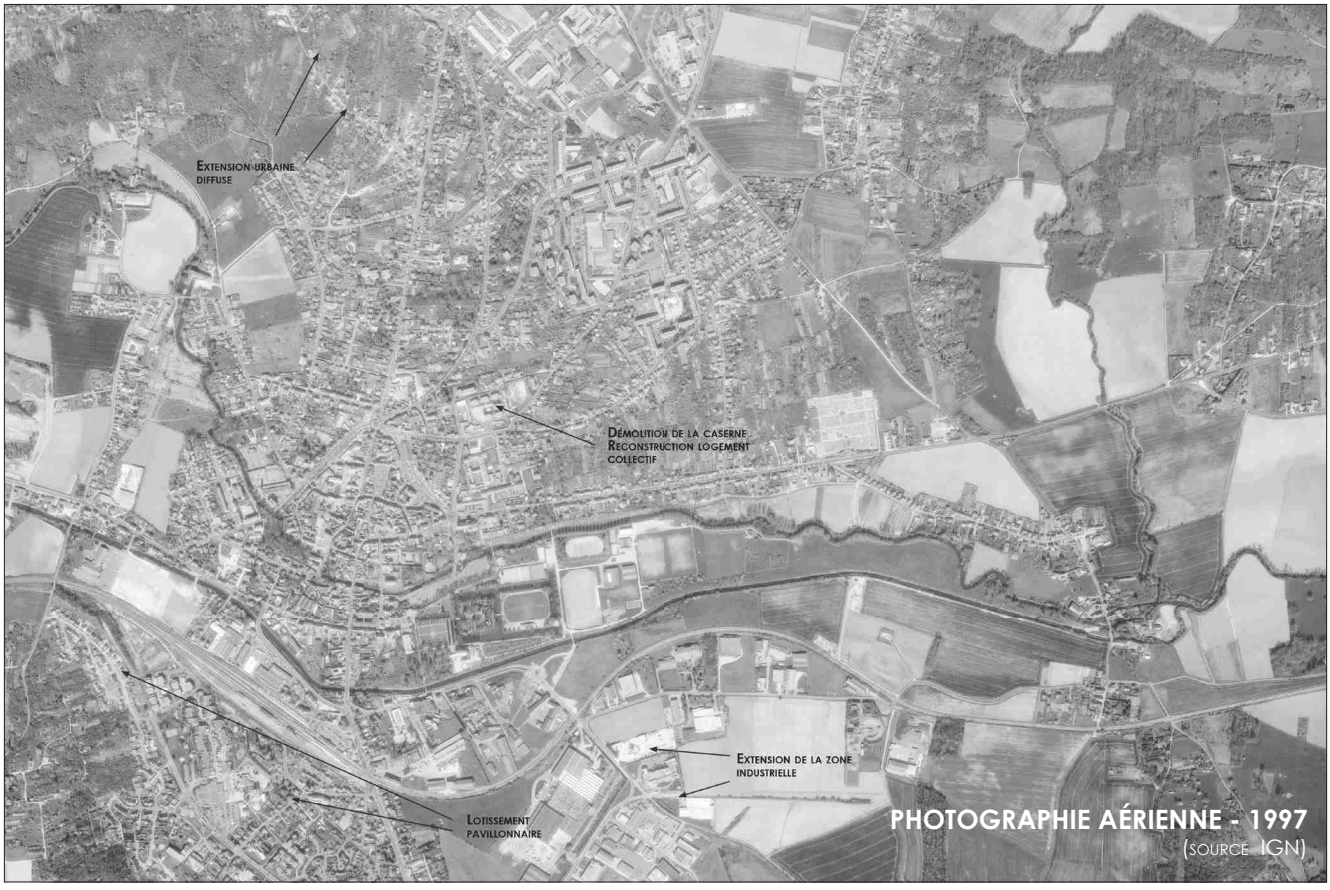


ÉVOLUTION DES FORMES URBAINES AU DÉBUT DU 21E SIÈCLE

AMÉNAGEMENTS URBAINS



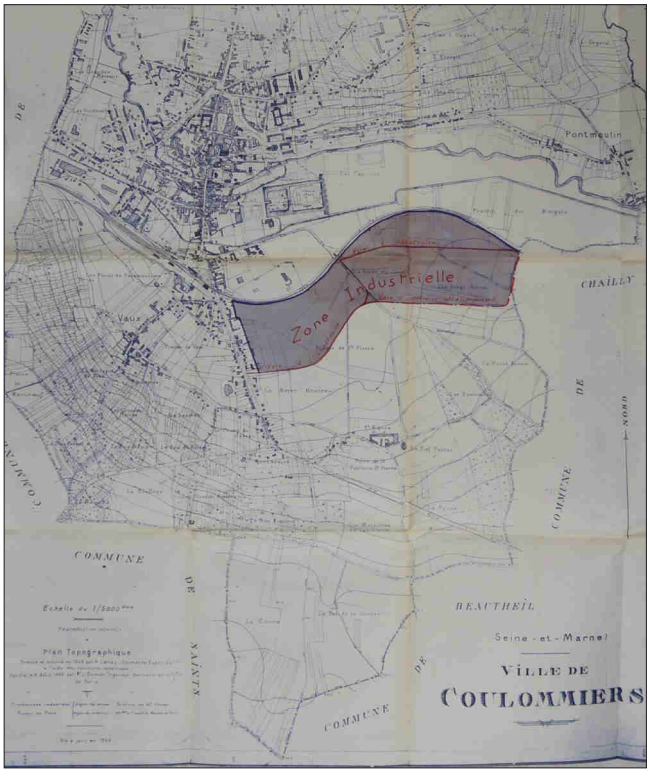
PHOTOGRAPHIE AÉRIENNE - 1978
(SOURCE IGN)



PHOTOGRAPHIE AÉRIENNE - 1997
(SOURCE IGN)



PHOTOGRAPHIE AÉRIENNE - 2000
(SOURCE IGN)



PLAN DE SITUATION DE LA Z.I. - 1961
(SOURCE ARCHIVES COMMUNALES DE COULOMMIERS)

ÉVOLUTION DES FORMES URBAINES AU DÉBUT DU 21E SIÈCLE

AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC

L'impact du stationnement

Le développement de l'automobile au cours du 20ème siècle a entraîné une mutation profonde de l'aspect des villes. Coulommiers à l'instar de nombreuses autres agglomérations françaises a ainsi dû composer avec l'augmentation constante du nombre de véhicules auxquels il a fallu trouver des places.

De vastes poches de stationnements ont ainsi été créées, pour certaines de toutes pièces sur des terrains jusqu'alors bâtis, comme c'est le cas pour le parking de la rue Le Valentin, ou encore sur des espaces cultivés dans le cas du parking des Tanneurs.

Dans d'autres cas, le stationnement est venu s'inscrire dans des espaces ouverts préexistants modifiant profondément la lecture du tissu urbain. La transformation en parking de la place du marché du cours Gambetta en constitue un des exemples les plus marquants. Ces espaces, autrefois ouverts, et laissant à voir l'alignement des façades sont aujourd'hui colonisés par les voitures qui en deviennent de fait l'élément le plus visible.





Construction du parking des Tanneurs sur l'emprise des anciens jardins potagers (évolution entre 1963 et 2013)





Construction du parking rue Le Valentin sur l'emprise d'un ancien bâti industriel (évolution entre 1963 et 2013)





La place du stationnement sur la place du marché, la disparition d'un espace ouvert (évolution entre 1908 et 2015)





La place du stationnement sur le Cours Gambetta, la disparition d'un espace ouvert (évolution entre 1910 et 2015)

La végétalisation des espaces publics

La ville de Coulommiers a valorisé la végétalisation et le fleurissement de ses espaces publics. Cette démarche de valorisation du cadre de vie confère au coeur de bourg un aspect verdoyant.

Le travail paysager des espaces résiduels a cependant tendance à prendre par endroits une trop grande importance entraînant une perte de lisibilité de certains espaces ouverts ou encore la mise en valeur de certaines vues.

À titre d'exemple, on prendra le cas des plantations arborées qui occupe aujourd'hui le terre-plein triangulaire qui donne sur l'église Sainte-Foy. Si la végétalisation permet d'intégrer au mieux le stationnement qui y prend place, elle tend à masquer le parvis de l'église qui constitue un point d'appel visuel majeur.
On retrouve le même cas de figure dans l'axe du cours Gambetta du fait des plantations arborées du giratoire.





ÉVOLUTION DES FORMES URBAINES AU DÉBUT DU 21E SIÈCLE

AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC

UNE HÉTÉROGÉNÉITÉ DE TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS

Les espaces publics de Coulommiers et plus particulièrement du centre ancien présentent une grande variation des matériaux de revêtement de sols ainsi que du mobilier urbain. Les revêtements vieillissants de certaines parties du centre-ville contrastent avec le traitement qualitatif d'espaces emblématiques tels que la place du marché.
On peut ainsi observer un patchwork de pavés béton teintés de différentes formes, de pavés grés, de bétons et enrobés...
Il est intéressant également de noter la persistance par endroits de la trame pavée ancienne en pied d'immeubles.
À noter également que si le centre bourg à bénéficié d'un enfouissement des réseaux, la mise en place de lanternes suspendues impacte visuellement la perception des voies du centre.



MULTIPLES REVÊTEMENTS DE SOLS OBSERVABLES EN CENTRE BOURG

NOUVELLES TYPOLOGIES DU BÂTI

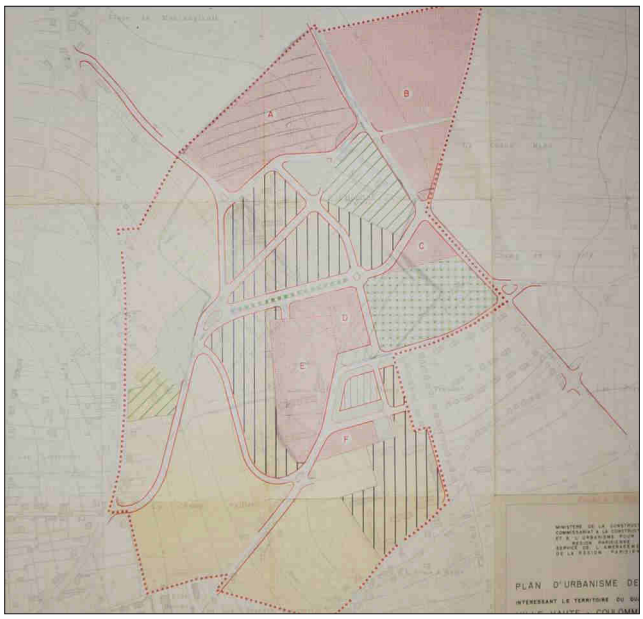
La reprise brutale de la croissance démographique dans l'après guerre et au cours de la seconde moitié du 20ème siècle va engendrer un étalement urbain encore plus conséquent. La période est marquée par la coexistence de grands programmes d'immeubles collectifs et l'implantation de lotissements de maisons individuelles.

Cette accroissement de l'aire urbaine va se faire essentiellement sur le plateau à proximité de l'ancienne commanderie des templiers. deux lotissements d'immeubles collectifs sont bâtis (Champs Frémont en 1958) complétés par un troisième (Saint Anne). Au Sud de la gare, une autre opération voit le jour au pied des coteaux : la ZAC de Vaux. En parallèle, les lotissement de maisons individuelles se multiplient sur toute la commune (Montanglaust, Les loups, Près de l'érable).

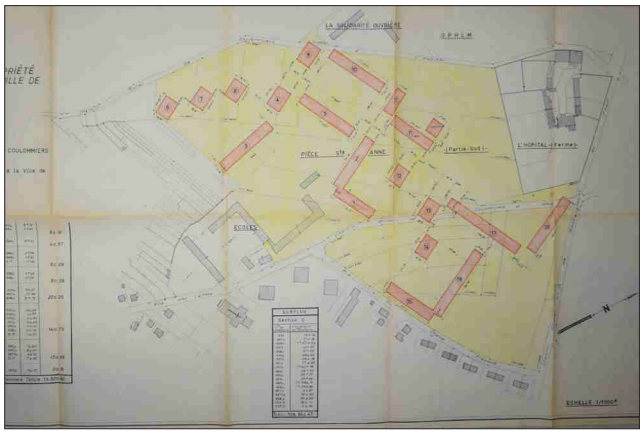
Les infrastructures sociales et économiques sont délocalisés à l'extérieur de la ville: ainsi l'hôpital ancien est transporté dans le quarter des templiers, la zone industrielle et la zone commerciale se développent , elle, sur la vaste praire se trouvant au Sud-est du Grand Morin.

Des voiries seront aménagées pour permettre la dessert de ces nouveaux quartiers.

D'autre part quelques opérations de requalification ont lieu dans le centre.



PLAN DE LA VILLE HAUTE - 1960
(SOURCE ARCHIVES COMMUNALES DE COULOMMIERS)



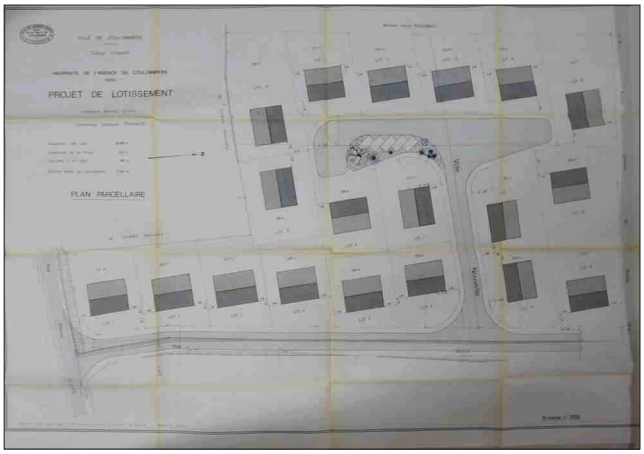
PLAN DE LA CITÉ SAINTE ANNE - 1964
(SOURCE ARCHIVES COMMUNALES DE COULOMMIERS)

LA ZAC DE VAUX

Le programme de cette ZAC consistait en des logements collectifs, un centre commercial, des écoles primaire et maternelle, et une halte-garderie qui seront réalisés entre 1972 et 1979 par l'Office Public d'HLM de Coulommiers. La conception et le suivi de la réalisation de cet ensemble ont été confiés à l'agence d'architecture ANPAR (Michel Andrault et Pierre Parat).

Les logements collectifs pourvu d'un « jardin suspendu » individuel : une grande terrasse sans vis-à-vis et avec un accès quasi individuel. Ces logements ont apporté leur contribution au concept d'« habitat intermédiaire » au centre des préoccupations à cette époque.

Les logements collectifs de Vaux sont une déclinaison d'un modèle dit «pyramide» mis au point par les deux architectes à Epernay en 1963/1969. Fortement soutenus par le Plan Construction du ministère, Andrault et Parat vont multiplier les chantiers «pyramides» dans de nombreuses villes et villes nouvelles, en région parisienne comme en province. En 2008, le label «Patrimoine du 20ème siècle» a été décerné à l'opération «pyramide» de Villepinte.



PLAN DU LOTISSEMENT «CHAMP CHAPELLE» À MONTANGLAUST - 1970
(SOURCE ARCHIVES COMMUNALES DE COULOMMIERS)

ÉVOLUTION DES FORMES URBAINES AU DÉBUT DU 21E SIÈCLE

NOUVELLES TYPOLOGIES DU BÂTI

Les constructions réalisées depuis les années 60 jusqu'à nos jours sont en grande partie des maisons individuelles mais également des immeubles collectifs ou semi collectifs.

Les maisons individuelles sont implantées dans des lotissements, établis sur des terrains restés libres ou aux franges de l'urbanisation existante.

Les immeubles sont plutôt issus d'opération de renouvellement urbain.

Contrairement aux constructions plus anciennes d'avant guerre de nombreuses maisons de la seconde moitié du 20ème siècle sont des maisons de constructeurs, proposées sur catalogue et construites en série.
Cette reproductivité atténue fortement l'intérêt architectural de ces constructions. Aussi, hormis quelques rares cas, tels que les bâtiments de Andrault et Parat au sein de la ZAC de Vaux, le bâti récent ne semble pas présenter un intérêt patrimonial nécessitant des protections particulières au titre de l'AVAP.

Cependant, ce bâti conçu selon des méthodes semi industrielles et dans une période d'énergie à bon marché, présente **un fort potentiel d'amélioration thermique et énergétique.**



Pavillons en frange de l'urbanisation rue Abel Prouharam



Zac de Vaux - logements semi-collectifs des architectes Andrault et Parat - 1972



Opération de logements collectifs dans un ilot du centre



Immeuble

LE BÂTI DE LA SECONDE MOITÉ DU 20E SIÈCLE

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES MAISONS INDIVIDUELLES

Caractéres principaux
constructions peu élevées, comptant un ou deux étages sous comble
- travées souvent régulières, proportions plutôt horizontales
- toitures à 1, 2 ou à 4 pentes

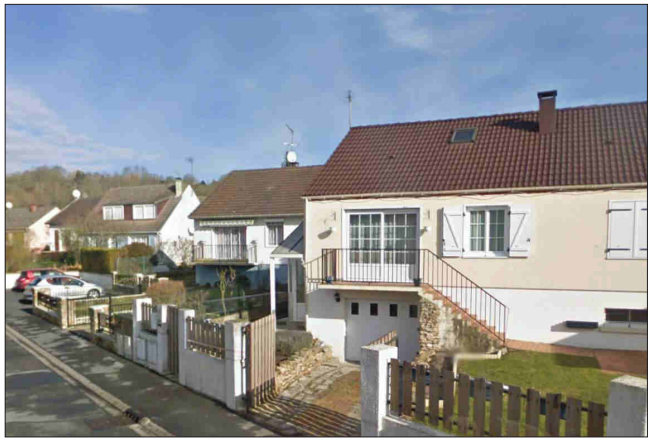
Matériaux et mise en oeuvre :
- murs en parpaings de ciment ou en briques alvéolaires recouvertes par un enduit hydraulique taloché,
- panneaux préfabriqués dans les années 1970
planchers en béton ou en poutrelles et hourdis dans une continuité de matériau avec la façade
- couverture à 2 pentes en tuile à emboîtement (tuile mécanique) avec chevrons débordant. Sur certaines toitures, une lucarne rampante de grande taille permet d'habiter le comble

Ornementation :
-pas de décors hormis quelques formes d'encadrements de fenêtre,

Élements de second oeuvre :
- Menuiseries de fenêtres en bois, alu ou PVC
- Contrevents pleins à 2 battants à écharpe en bois ou PVC, volet roulants.

Épaisseur des murs : 25 à 30 cm enduits compris

Part moyenne des surfaces vitrées : 25% environ



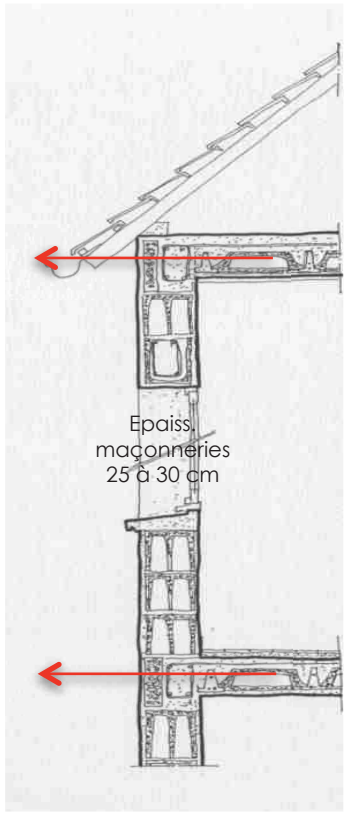


DIFFÉRENTS TYPES DE PAVILLONS

APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

Principaux atouts :
Facilités techniques pour réaliser :
- une isolation des combles perdus
- une isolation thermique extérieure

Principales faiblesses :
- très faible inertie des murs due à leur faible épaisseur et leur faible masse volumique
- présence de ponts thermiques importants liés à la continuité murs / planchers
- importantes surfaces vitrées à l'origine en bois simple vitrage

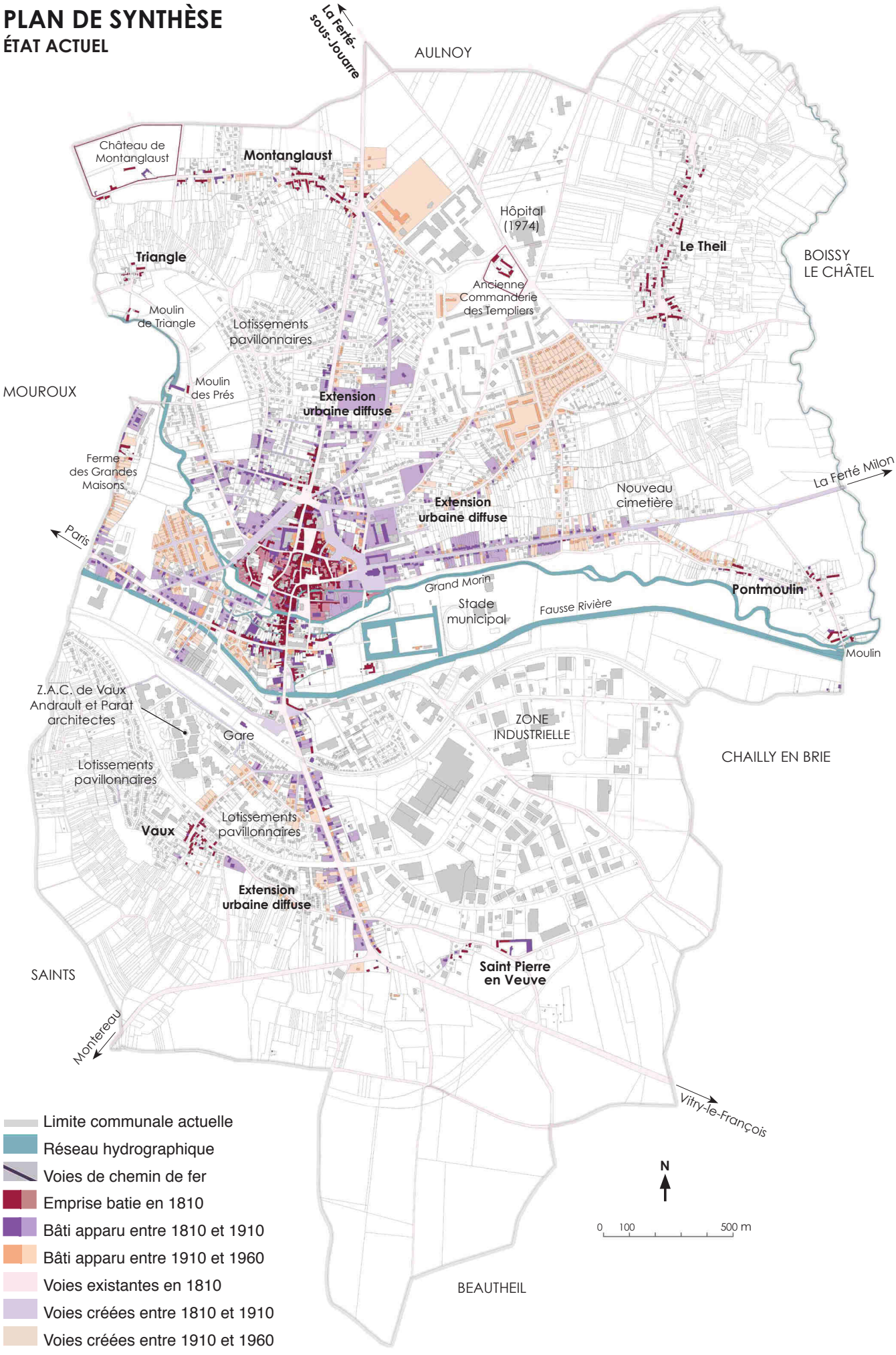


Pont thermique

pertes pouvant aller jusqu'à 1/3 des déperditions totales

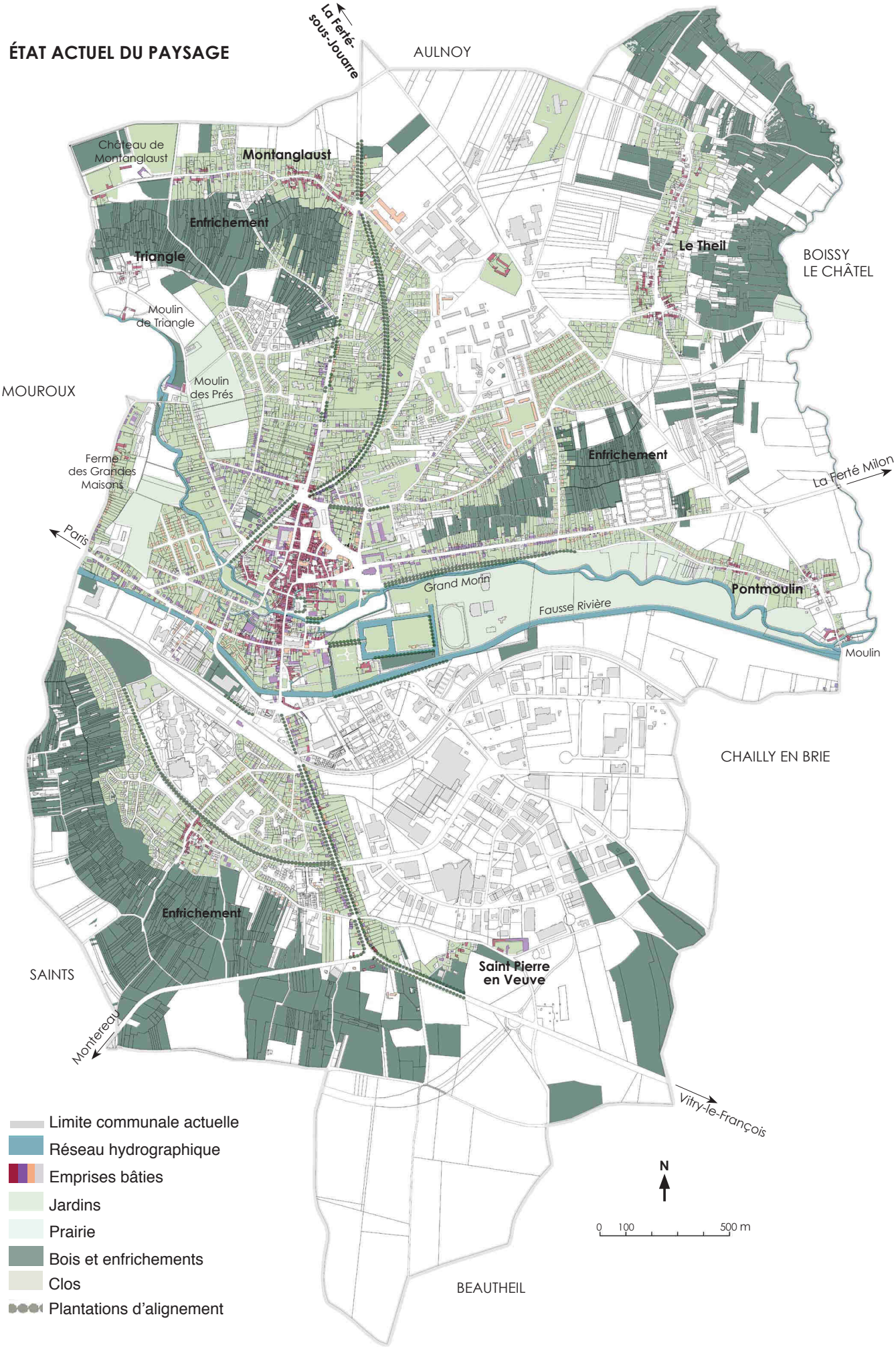
Fuite de chaleur par les structures
= Pont thermique

PLAN DE SYNTHÈSE
ÉTAT ACTUEL



- Limite communale actuelle
- Réseau hydrographique
- Voies de chemin de fer
- Emprise batie en 1810
- Bâti apparu entre 1810 et 1910
- Bâti apparu entre 1910 et 1960
- Voies existantes en 1810
- Voies créées entre 1810 et 1910
- Voies créées entre 1910 et 1960

ÉTAT ACTUEL DU PAYSAGE



5- CONCLUSION

PERSISTANCES ET EFFACEMENTS

SYNTHÈSE HISTORIQUE

Pour mener cette étude il a été nécessaire de combiner un travail de recherche historique et une enquête de terrain.

Le travail historique a permis de comprendre l'évolution de la ville à travers le temps, les périodes charnières, de replacer l'histoire de la ville dans la grande Histoire. Le travail de terrain quant à lui a permis à la fois d'apporter des éléments de compréhension sur cette même Histoire, mais aussi de faire un état des legs du passé.
En guise de bilan, nous les présenterons ici, pour chaque période, que ce soit des édifices remarquables ou des aménagements faits par l'homme, des interventions sur le paysage.

ANTIQUITÉ

Nous l'avons vu, Coulommiers n'a pas été durant l'antiquité un grand centre urbain. Les seuls héritages de cette période se trouvent donc sous la surface du sol. Hormis les éléments qui ont déjà été extraits lors des précédentes fouilles, dont certains sont conservés au musée de la ville, de nombreuses zones n'ont jamais fait l'objet d'investigations. Il est donc très difficile de rendre compte de la richesse du patrimoine archéologique qui pourrait être encore présent dans le sous-sol.
Les seuls héritages visibles de cette période sont les tracés des deux voies romaines qui traversaient la commune. Elles sont aujourd'hui reprises par des routes, des rues, des chemins ou bien encore des limites parcellaires.

MOYEN-AGE ET ANCIEN RÉGIME

Le patrimoine hérité de la période médiévale et de l'ancien régime est beaucoup plus important et divers.

Une grande partie du réseau viaire à l'échelle du centre ancien ou à l'échelle de la commune a été préservée. Elle constitue la base de la trame viaire actuelle. Le tracé des routes anciennes à l'échelle du territoire communal a relativement peu évolué. Ces voies présentent un profil sinueux. Leurs implantations répondent à un double impératif : le réseau principal assure la communication entre le centre ancien et les villes et villages voisins, le réseau secondaire permet une desserte de l'ensemble des parcelles cultivées afin d'en rendre l'exploitation la plus aisée possible. Cette implantation va ainsi dépendre de la dimension des parcelles, et par conséquent du type de culture. On peut ainsi retrouver un réseau dense et ramifié sur les coteaux où était cultivée la vigne (petites parcelles), un réseau plus simple pour les parcelles occupées par des terres labourables ou des prés/prairies (grandes parcelles).

La trame viaire dans le centre ancien et dans ses faubourgs a été globalement conservée même si elle a été un peu dénaturée pendant les périodes récentes. Les rues sont pour la plupart sinueuses, relativement étroites, des places aux fonctions déterminées ponctuent cet espace urbain (place du marché, ancienne cour du château, place de l'église paroissiale). Le réseau viaire était complété par des cours intérieures ou des impasses permettant de desservir les parcelles au cœur des grands îlots.
De la même manière, les aménagements réalisés sur le cour de la rivière du Grand Morin ont été intégralement conservés, que ce soit les brassets creusés sous l'impulsion des Comtes de Champagne ou la Fausse rivière percée sur les ordres de la Duchesse de Longueville. Ces «bras» de rivière ont totalement façonné le développement du faubourg de Provins, où les maisons s'organisent le long de ces brassets. Certaines îles étant peu ou pas urbanisées, la végétation y est encore très présente.

Du point de vue de l'aménagement du paysage, on a en partie conservé de cette période le parc de l'ancien château de la Duchesse de Longueville. Le jardin à la française a disparu, tandis que la partie orientale du parc a progressivement été occupée par des infrastructures sportives. En revanche les fossés en eaux et les tracés du domaine ont été conservés.
De cette époque, on a en partie gardé les aménagements sur le Grand Morin, notamment les moulins. Ceux-ci ont subi de profondes modifications au fil de leurs évolutions successives, mais certains éléments anciens ont très probablement été préservés (Triangle, Pontmoulin).

Du point de vue des édifices publics ou religieux, on a conservé relativement peu d'éléments : le château de la Duchesse de Longueville a été détruit entre 1736 et 1742 (seuls les deux pavillons Mansart marquant son entrée ont été conservés), l'hôtel des Salles a été progressivement démantelé entre le 18ème et le 19ème siècle, le prieuré Sainte Foy a été détruit dans la première moitié du 19ème siècle, l'église Saint Denis, dernier vestige de cette époque, a été rasé en 1968.

Les fortifications ont été démantelées au cours du 19ème siècle et la plupart des murailles, tours et tourelles ont disparu. Seule une petite section de l'enceinte a été conservée à l'extrémité Sud du boulevard Victor Hugo.



LES VESTIGES DE L'ENCEINTE FORTIFIÉE

Seuls le couvent des Capucins (17ème s.) dans le parc du nouveau château, la commanderie templière (13ème-18ème s.) située au Nord-est de la ville, et la chapelle Sainte Marguerite (13ème s.) au hameau du Grand Pontmoulin ont été bien préservés, très probablement grâce à leur situation excentrée et/ou à la possibilité de réemploi plus aisée des bâtiments (granges, ferme, etc...).







LA CHAPELLE DES CAPUCINS,
LA COMMANDERIE DES TEMPLIERS
LA CHAPELLE SAINTE MARGUERITE.

Enfin du point de vue du parcellaire et du bâti, il est certain que de nombreuses parcelles ont conservé leur disposition ancienne (cadastre napoléonien), voire même leur bâti d'origine. On peut toutefois noter la présence de certains bâtiments exceptionnels : le manoir de Patras, demeure datant du 12ème siècle, ou l'hôtel de l'Orme Chaumont, dont certaines parties datent du 16ème siècle.





L'HÔTEL DE L'ORME DE CHAUMONT ET LE MANOIR PATRAS

On peut noter également la persistance de dispositions originales dans l'ilot situé à l'Est du cours Gambetta. A l'origine cet ilot était uniquement occupé par des jardins enclos de murs. Ces dispositions ont persisté jusqu'à nos jours même si ces murs ont en partie disparu et que du bâti s'est implanté sur cet ilot.



ILÔT AYANT CONSERVÉ SES JARDINS CLOS

Dans les hameaux dispersés sur le territoire communal, la répartition du bâti et sa disposition ont été en grande partie conservées, puis complétées aux époques suivantes. Le bâti a globalement été préservé, mais victime de nombreuses dégradations.

19ème siècle-début 20ème siècle

A l'échelle du territoire de la commune, les transformations intervenues ont eu un impact fort sur la commune. On a ainsi conservé les deux routes départementales tracées vers le Nord et vers l'Est, ainsi que la ligne de chemin de fer traversant la commune au Sud de la rivière. Le bâtiment de la Gare desservant la commune est encore existant de nos jours.



LA GARE

Dans le centre ancien, outre l'ouverture de nouvelles rues ou la prolongation de voies existantes, le principal aménagement sont les deux boulevards Victor Hugo et Gambetta installés sur les anciens fossés de l'enceinte fortifiée. A l'origine simples promenades plantées, ces deux larges voies ont été peu à peu ouvertes à la circulation routière. Elles sont aujourd'hui intégralement circulables, les plantations d'alignement d'origine ont en partie disparu laissant place notamment à des zones de stationnement.

Sur le plan architectural, le 19ème siècle et le début du 20ème siècle ont laissé de nombreux témoignages qui nous sont parvenus. Nous retrouvons ainsi les édifices publics bâtis dans le centre ancien ou à son pourtour, et qui, maintenus pour la plupart dans leur usage, ont été parfaitement conservés : Hôtel de Ville (1844), ancienne Caisse d'Epargne (av. 1888) devenu bâtiment de la Poste, Tribunal d'Instance (1863), l'ancienne Gendarmerie et la Maison d'Arrêt (1851), aujourd'hui transformée en Bibliothèque municipale, les bâtiments de l'Hospice (1877) devenus aujourd'hui une antenne de l'Hôpital Abel Leblanc, l'Ecole primaire (1886) et le Collège (1878).



L'HÔTEL DE VILLE (1844)



LE TRIBUNAL D'INSTANCE (1863)

Au tout début du 20ème siècle, trois nouveaux édifices, toujours en place, viendront compléter ces équipements: le théatre en 1905, la nouvelle église paroissial Sainte Foy en 1910 et enfin la halle aux fromages.



LE THÉATRE

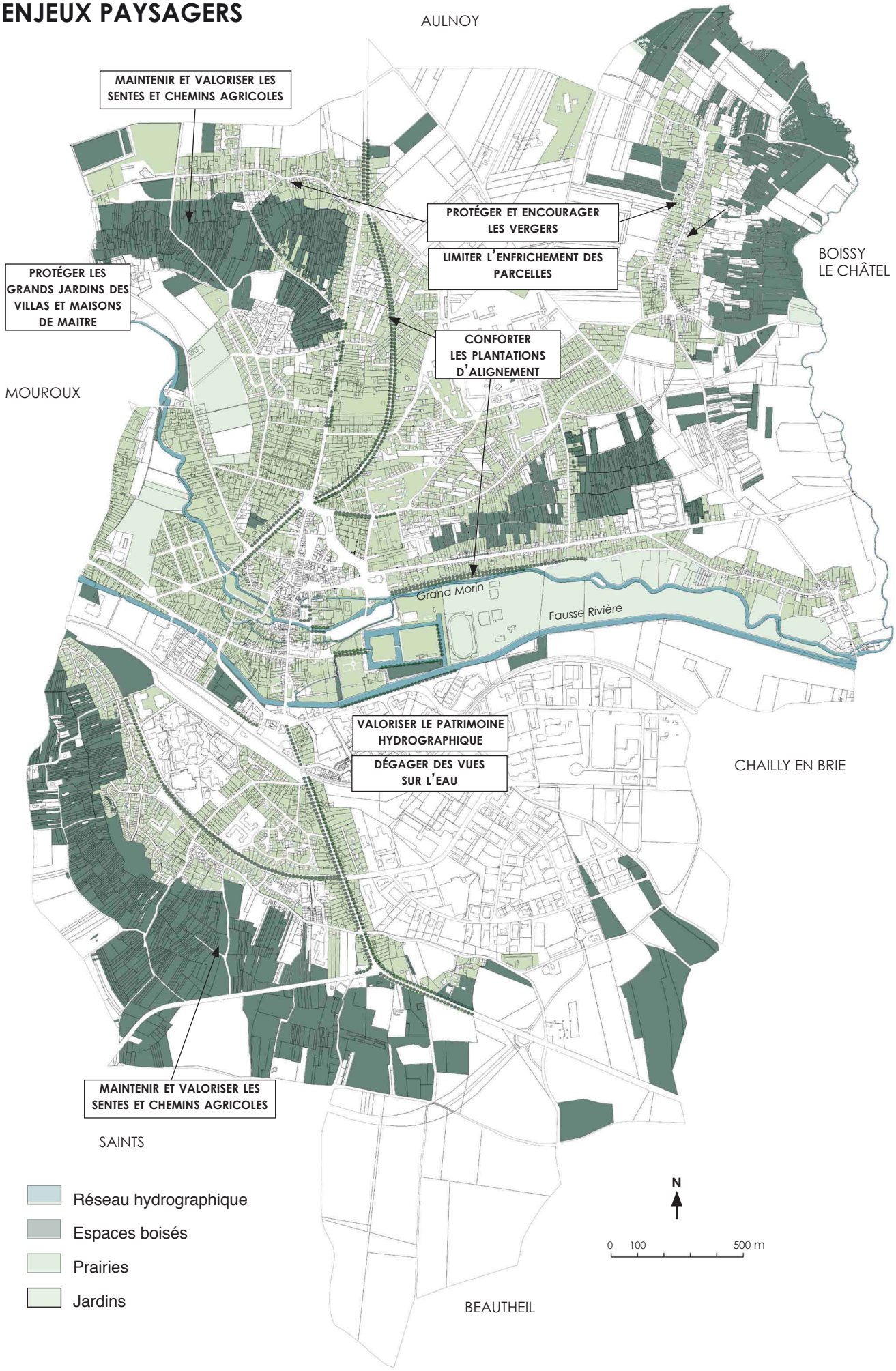
Les édifices du 19ème siècle liés à l'agriculture ou à l'industrie ont également été bien préservés : la Sucrerie, au Sud-ouest du centre ancien, reconvertie dans les années 80 en centre socio-culturel, les Abbatoirs (1881), à l'Ouest du centre ancien, les anciens bâtiments de l'imprimerie Brodard situés place Abel Leblanc récemment reconvertis, les bâtiments de l'ancienne usine pharmaceutique située impasse Venet Rotival, une ancienne manufacture rue Ménager.



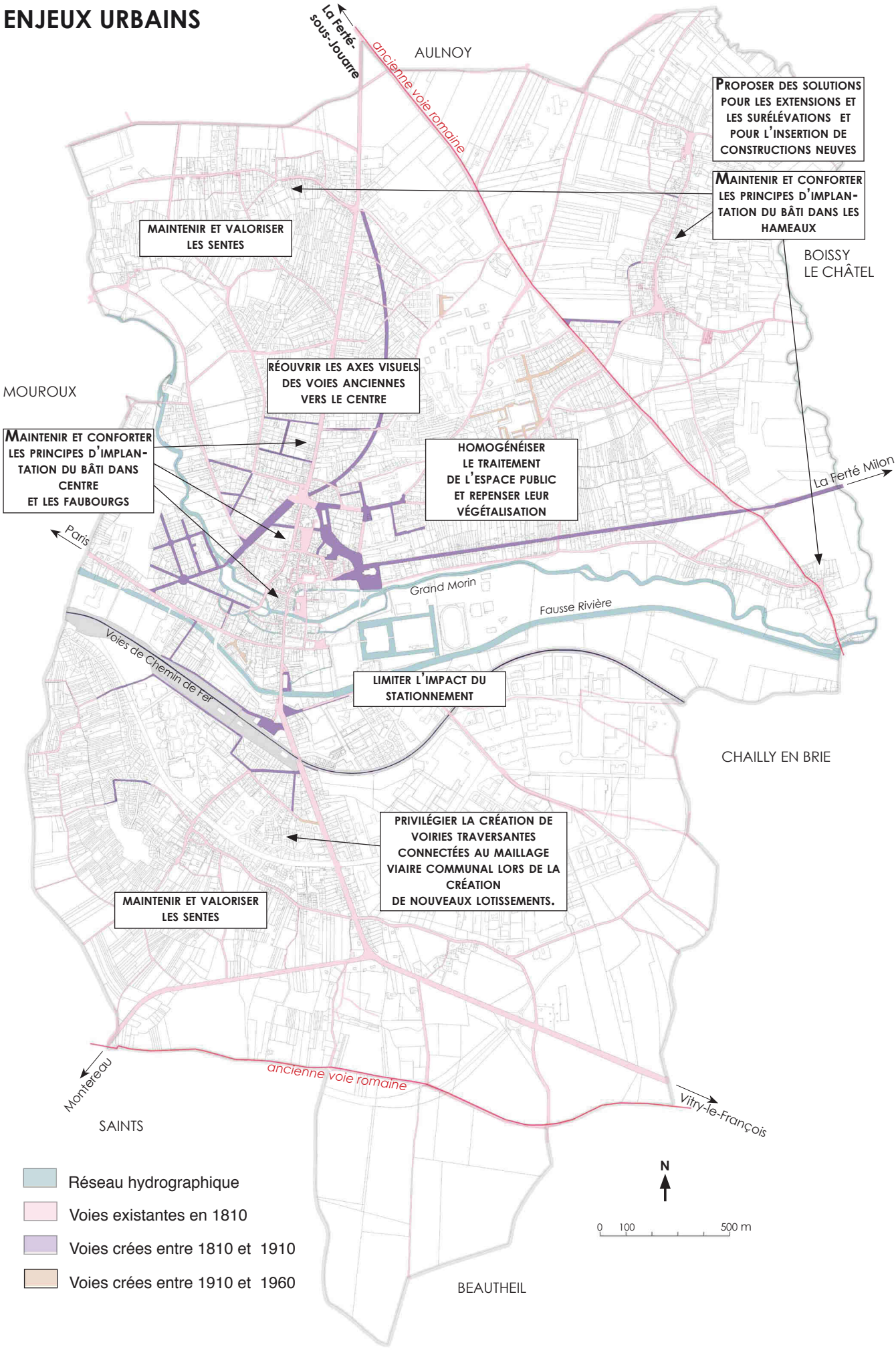
LES ABATOIRS

Le 19ème siècle est également marqué par la construction de bâtiments à vocation industrielle sur les sites où sont présents des moulins, le long du Grand Morin. On retrouve ces bâtiments au moulin des Près ou encore au moulin de Pontmoulin (ancienne papeterie).

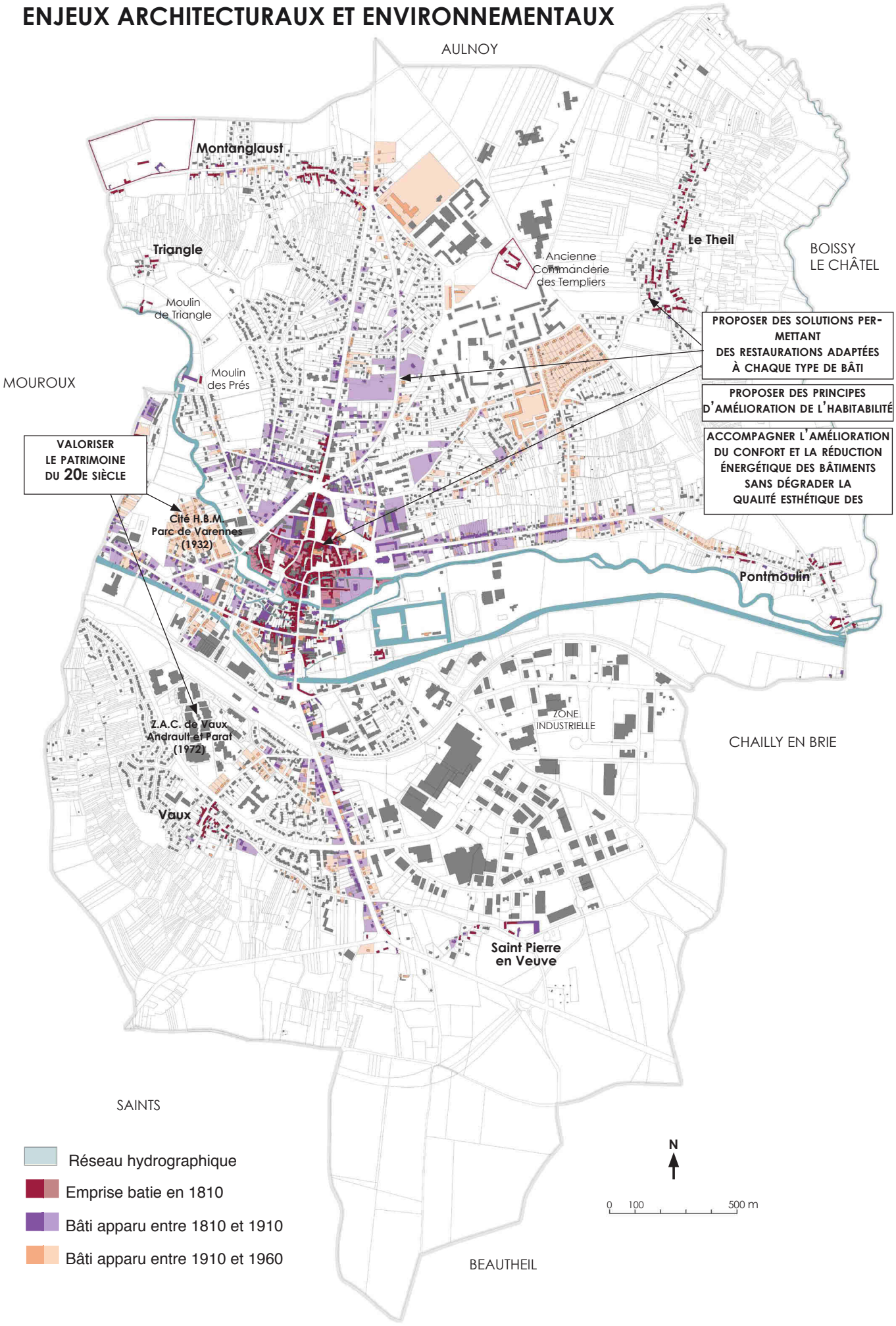
ENJEUX PAYSAGERS



ENJEUX URBAINS



ENJEUX ARCHITECTURAUX ET ENVIRONNEMENTAUX



Département de Seine-et-Marne

Commune de COULOMMIERS

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°2-2 : RAPPORT DE PRESENTATION

Analyse de la capacité de densification
et de mutation des espaces bâtis
Justification des choix retenus
Evaluation Environnementale







Révision du PLU Document arrêté le : 13 décembre 2018	Document approuvé le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

IngESPACES

Urbanisme, Environnement, Déplacements

Siège social : 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24 - Email : ingespaces@wanadoo.fr

SOMMAIRE

I. LES PREVISIONS ECONOMIQUES ET DEMOGRAPHIQUES 7

II. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ESPACE BATI 9

A. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERES DEPUIS L'APPROBATION DU PLU 9

B. ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS 10

III. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 16

A. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES NOTAMMENT AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE ET NATIONAL 16

1. Conforter le rayonnement urbain, économique et touristique de la ville 17
2. Renforcer la capacité d'attraction de la ville et améliorer son accessibilité 24
3. Préserver la qualité urbaine, les paysages et l'environnement 24

B. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 26

1. Objectifs et enjeux 26
2. Justifications des orientations d'aménagement 27
3. Justification des orientations de programmation 32

C. RAISONS QUI JUSTIFIENT LE CHOIX OPERE AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES 35

IV. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES APPLICABLES 37

A. LE ZONAGE 37

B. LE REGLEMENT 41

1. Justifications des principales règles édictées aux articles 1, 2 et 3 41
2. Justifications des principales règles édictées à l'article 4 47
3. Justification des principales règles édictées à l'article 5 51
4. Justification des principales règles édictées à l'article 6 51
5. Justification des principales règles édictées à l'article 7 52
6. Justifications des principales règles édictées à l'article 8 52
7. Justifications des principales règles édictées à l'article 9 53
8. Justification des limitations du droit à construire au titre des articles L. 151.19 et L.151-23 du code de l'urbanisme 54

C. LA VOCATION DES EMPLACEMENTS RESERVES 55

D. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET DE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES 56

V. COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, DU REGLEMENT ET DU ZONAGE AVEC LES BESOINS COMMUNAUX 57

VI. JUSTIFICATION DU PLU AU REGARD DES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX ET DE LA REPONSE AUX BESOINS DE LA COMMUNE 63

A. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU BASSIN DE VIE DE COULOMMIERS 63

B. LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN DE LA REGION ILE-DE FRANCE 65

C. LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE) DES DEUX MORIN 65

D. LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE 66

VII. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT 67

PREAMBULE : AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE D'ILE-DE-FRANCE 67

A. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT : CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT 67

1. Analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement naturel – scénario « fil de l'eau » 67
2. Caractéristiques de ces zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du plan, perspectives d'évolution et mesures envisagées 69

B. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU NATUREL ET CONSEQUENCES SUR LA PROTECTION DES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE POUR L'ENVIRONNEMENT 74

1. Incidences sur le réseau NATURA 2000 74
2. Incidences sur les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique 76
3. Les milieux humides 76
4. Les autres espaces 77
5. Bilan des Espaces Boisés Classés (EBC) 78

C. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU PHYSIQUE 81

1. Ressource en eau 81
2. Les risques naturels 83

D. BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES 86

E. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE PATRIMOINE, L'ARCHITECTURE ET LE PAYSAGE 87

1. Le patrimoine architectural et paysager 87
2. Le patrimoine archéologique 88

F. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LES DEPLACEMENTS, LES RISQUES, LES NUISANCES ET L'ENERGIE 90

1. Les voies de communication et les déplacements 90
2. Les risques technologiques 90
3. Les nuisances sonores 91
4. La qualité de l'air 91
5. L'énergie 91

VIII. RESUME NON TECHNIQUE ET METHODOLOGIQUE SUIVIE POUR L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 93

A. RESUME DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL 93
1. CONTEXTE SUPRACOMMUNAL 93
2. CONTEXTE COMMUNAL 96

B. RESUME DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES 104

C. RESUME DES INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET DES MESURES ENVISAGEES 105

D. METHODOLOGIE SUIVIE POUR L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 107

IX. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU 109

I. LES PREVISIONS ECONOMIQUES ET DEMOGRAPHIQUES

Les prévisions démographiques et économiques concernant la commune de Coulommiers sont prescrites par les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin de Vie de Coulommiers approuvé le 3 mars 2014.

Développement démographique et du parc immobilier

A l'horizon 2034, la commune de Coulommiers présente un objectif de création de 2580 logements. Pour cela, la commune peut envisager l'urbanisation de 43 ha d'espaces naturel et agricole pour répondre aux objectifs de production (60 % des logements créés doivent être réalisés dans le tissu urbain constitué et 40 % en extension de l'urbanisation).

Extrait du Document d'Orientation et d'Objectif du SCoT du Bassin de vie de Coulommiers :

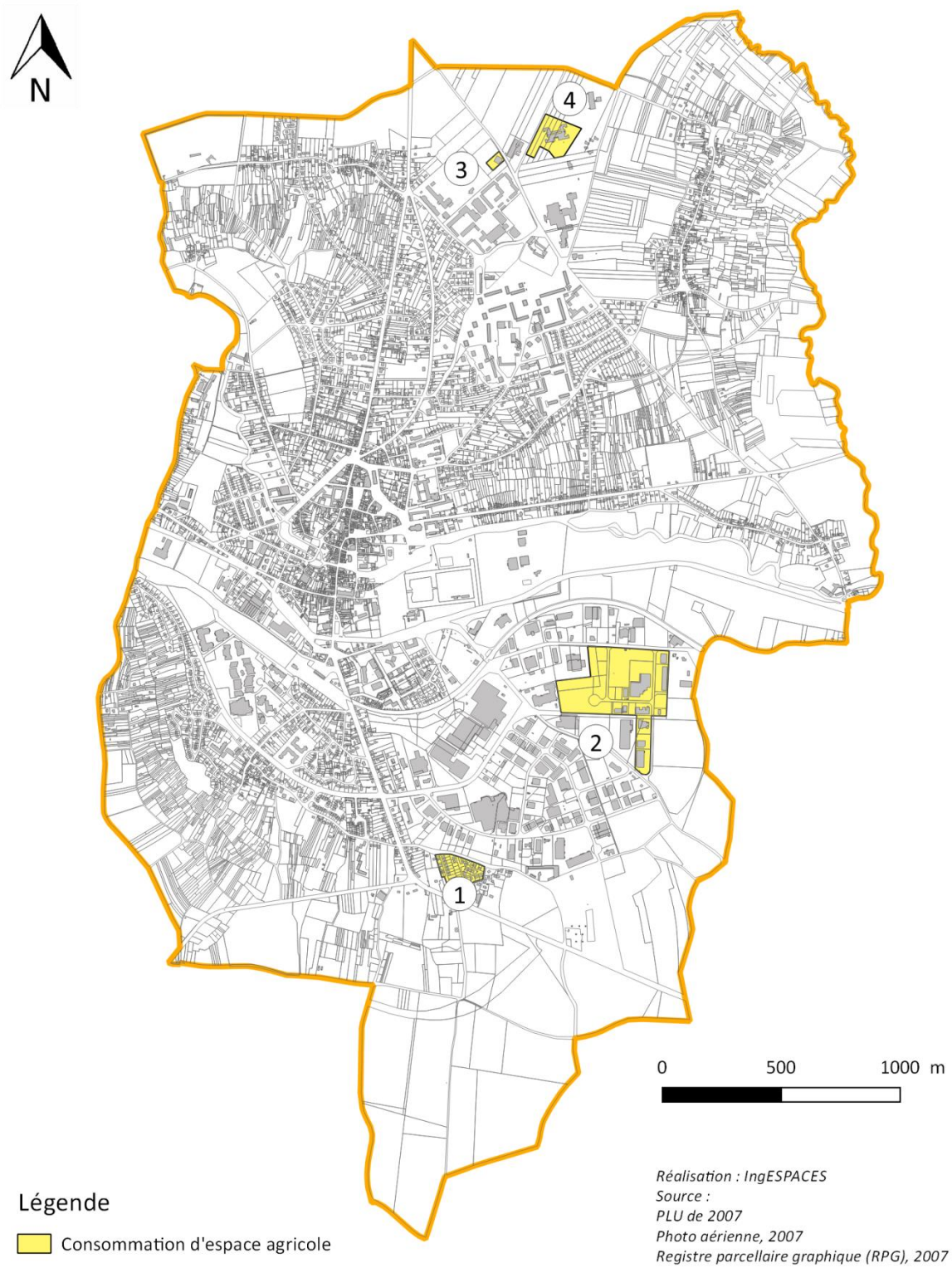
« Les objectifs de production de logements sont des indicateurs qui ne revêtent pas de caractère opposable et ne peuvent être interprétés comme des seuils minimaux ou maximaux. »

« Les différents indicateurs que sont : la part de logements à réaliser dans les tissus existants, la répartition de la programmation résidentielle entre logements collectifs et logements individuels, les densités résidentielles et les coefficients VRD, revêtent un caractère opposable selon un principe de compatibilité (ce qui implique qu'ils peuvent être adaptés à la marge au regard des capacités des communes et sous réserve de justification) ».

Développement des activités économiques

En matière d'emploi, sur l'ensemble du territoire du bassin de vie de Coulommiers, 4250 emplois doivent être créés. La commune devra donc participer à la création de ces emplois notamment en développant des activités industrielles et commerciales par l'optimisation du foncier disponible au sein de la zone d'activités existante ainsi que le maintien et le développement des activités diffuses sur le territoire (commerçants, artisans…).

BIAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES ET FORESTIERES DEPUIS L'APPROBATION DU PLU DE 2007



II. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ESPACE BATI

A. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERES DEPUIS L'APPROBATION DU PLU

Conformément aux lois Grenelle I et II et à la loi ALUR, le présent rapport de présentation établit un bilan de la consommation des espaces naturels et agricoles sur la commune depuis la dernière révision générale du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2007.

Seule de la consommation d'espaces agricoles a été réalisée durant cette période :

N°	Superficie	Destination
1	20363 m²	**Logements** : création de 41 lots à bâtir
2	126238 m²	**Activités économiques** : poursuite du développement de la zone d'activités des Longs Sillons
3	2971 m²	**Equipements** : création d'une mosquée
4	23884 m²	**Equipements** : création d'une maison d'accueil spécialisée
TOTAL	**173 456 m²**	**-**

Depuis 2007, environ 17 ha d'espaces agricoles ont été consommés pour le développement de l'habitat, des activités économiques et des équipements publics ou d'intérêt collectif.

B. ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

La capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis présente sur la commune de Coulommiers a été évaluée selon trois angles :

- Les espaces libres (juxtaposition de parcelles non bâties, dents creuses ou divisions parcellaires),
- Les opérations de renouvellement urbain,
- Le potentiel en diffus.

L'ensemble du potentiel est répertorié sur les trois cartes présentées à la fin du présent chapitre.

Pour tous les espaces identifiés, une estimation du nombre de logements constructibles a été réalisée, en fonction de la localisation de l'espace, de l'accessibilité et de leur faisabilité après discussion avec la municipalité.
La commune poursuivant une réflexion importante sur les logements aidés pour les années à venir (opération de renouvellement urbain du quartier des Templiers notamment et diverses opérations en cours de réflexion), les possibilités de création de ce type de logements ont également été évaluées.

A titre d'information, les espaces ayant fait l'objet de constructions récentes (non représentées sur le cadastre) et les espaces ayant fait l'objet d'un permis de construire accordés sont identifiés. Ils ne sont pas comptabilisés dans la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis puisqu'ils sont considérés comme réalisés.

En outre, plusieurs projets en cours de réflexion, dont une large part de logements aidés sont pris en compte dans le potentiel de densification :

Les projets en cours de réflexion

N°	Nbre de logements envisagés	% de logements aidés	Nbre de logements aidés envisagés
A	60	50 %	30
B	36	100 %	36
C	48	0 %	0
D	40	100 %	40
Total	**184**	**-**	**106**

Ainsi, la commune de Coulommiers envisage la réalisation de 184 logements dont 106 logements aidés à court terme / moyen terme. Ces espaces non réalisés en décembre 2018 constituent une capacité de densification et de mutation des espaces bâtis.

Les espaces libres et les opérations de renouvellement urbain

N°	Densité	Surface (m²)	Nbre de logements potentiels	% de logements aidés	Nbre de logements aidés envisagés
1	15	1827	3	25%	0
2	20	3554	7	25%	2
3	15	4802	7	25%	2
4	35	2903	10	25%	3

N°	Densité	Surface (m²)	Nbre de logements potentiels	% de logements aidés	Nbre de logements aidés envisagés
5	35	3282	11	25%	3
6	37	1484	6	25%	2
7	20	6624	13	25%	4
8	20	4843	9	25%	3
9	15	10427	15	25%	4
10	20	2092	4	25%	1
11	80	2081	16	25%	4
12		16549	46	25%	12
13	15	7857	11	25%	3
14	15	13384	20	25%	5
15	75	18364	137	30%	42
16	180	2991	55	30%	17
17	150	10618	159	30%	48
18	105	9922	105	25%	27
19	100	8011	80	30%	24
20	34	5022	11	25%	2
21	15	4279	6	25%	2
22	24	4493	10	25%	3
23	15	5156	7	25%	2
24	75	2926	21	30%	7
25	75	17441	127	30%	39
			896		**261**

Ainsi, les espaces libres et les opérations de renouvellement urbain représentent un potentiel de création de 896 logements dont 261 logements aidés.

Le potentiel en diffus

N°	Surface (m²)	Nbre de logements potentiels
1	874	2
2	623	1
3	520	1
4	1099	3
5	401	1
6	854	2
7	549	1
8	510	1
9	1166	1
10	3637	3
11	531	1
12	1911	4
13	1614	2
14	812	2
15	1206	7
16	538	1
17	470	1
18	539	1

N°	Surface (m²)	Nbre de logements potentiels
19	2516	6
20	622	1
21	711	2
22	744	5
23	1343	3
24	834	12
25	857	2
26	3552	5
27	1567	3
28	465	2
29	370	1
30	2232	5
31	438	1
32	641	1
33	1736	4
34	2148	3
35	1072	4
TOTAL		**95**

Le potentiel en diffus représente un potentiel de création de 95 logements.

Bilan

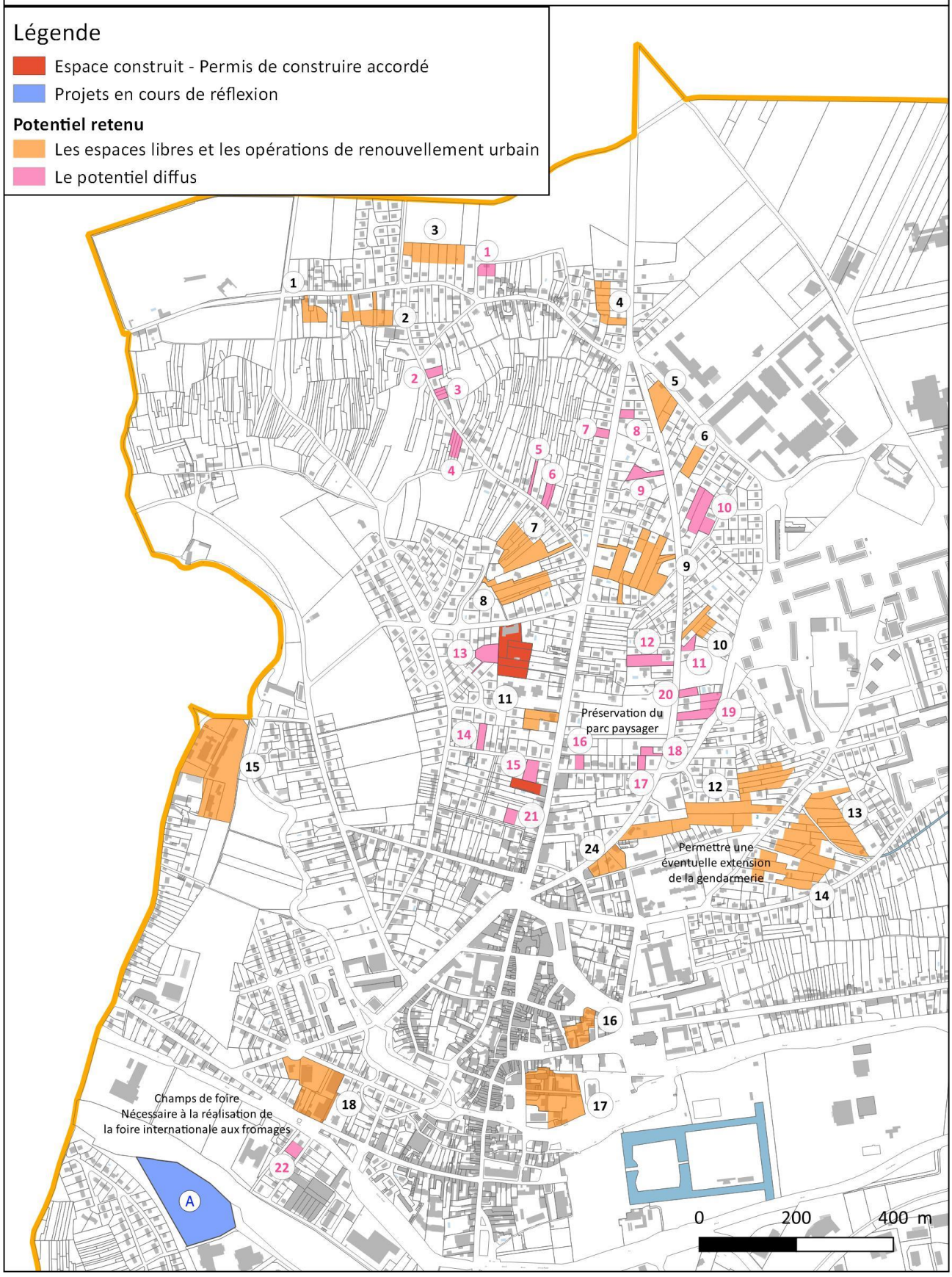
	Lgts	dont logements aidés
Projets en cours de réflexion ou réalisés	184	106
Potentiel sur les espaces libres et les opérations de renouvellement urbain	896	261
Potentiel en diffus	95	0
TOTAL	1175	367

Ainsi, l'espace bâti de Coulommiers présente une capacité de densification et de mutation d'environ 1175 logements dont 367 logements aidés.

TAUX DE RETENTION

Dans la suite du présent document, il est pris pour hypothèse un taux de rétention de 10 % pour le potentiel sur les espaces libres, les opérations de renouvellement urbain et le potentiel en diffus. Ce taux de rétention assez faible prend en compte le fait que la commune est très attractive et que les opérations en densification se sont multipliées ces dernières années, comme en témoignent les nombreux permis de construire accordés au sein du tissu.

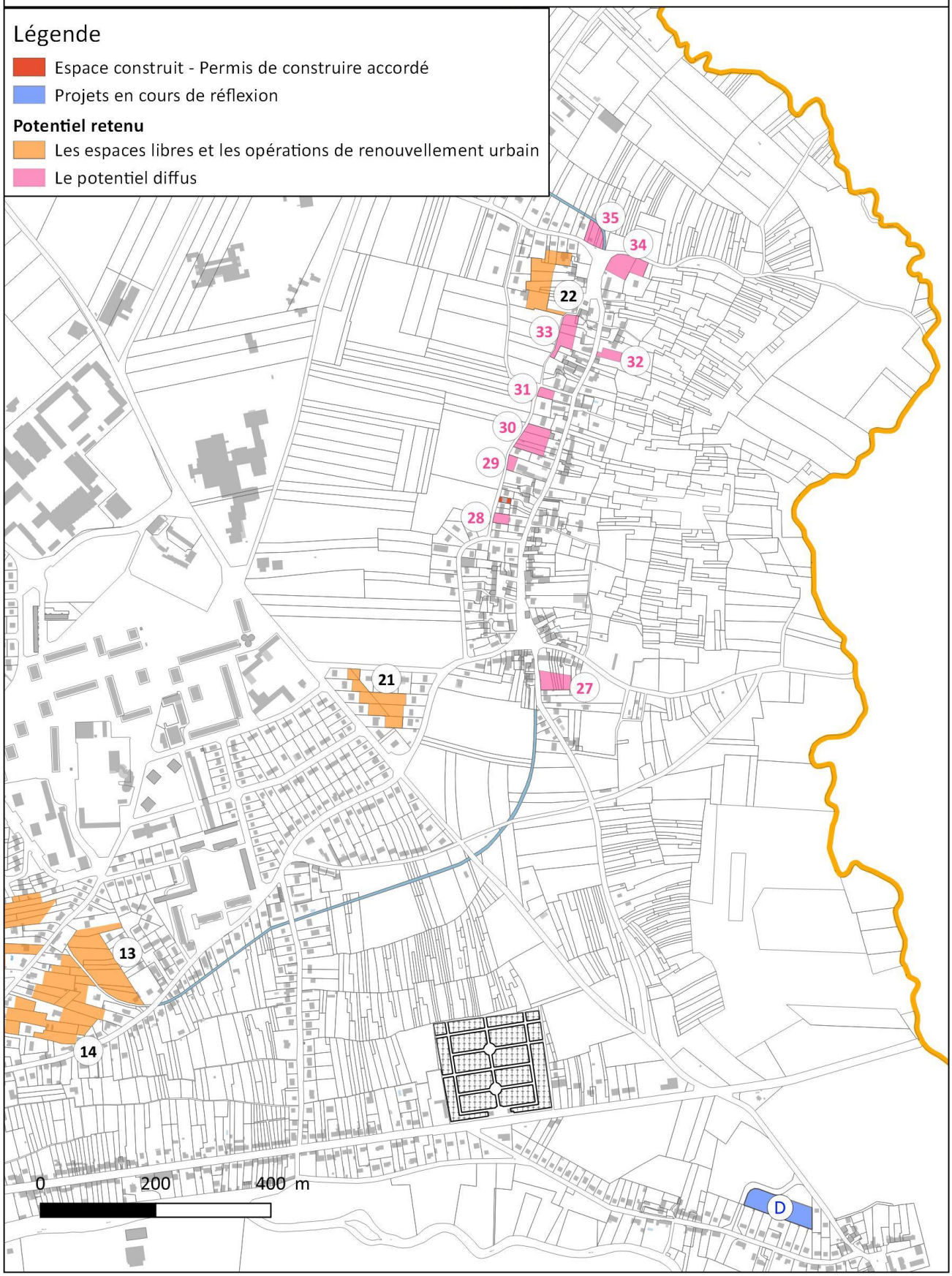
Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis
SECTEUR NORD-OUEST



Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis
SECTEUR SUD-OUEST



Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis
SECTEUR NORD-EST



III. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES NOTAMMENT AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE ET NATIONAL

Afin de répondre à l'ensemble des enjeux socio-économiques communaux et supra-communaux et des enjeux environnementaux, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune s'articule autour de 3 grands thèmes :

- Conforter le rayonnement urbain, économique et touristique de la ville,
- Renforcer la capacité d'attraction de la ville et améliorer son accessibilité,
- Préserver la qualité urbaine, les paysages et l'environnement.

Une réponse équilibrée aux objectifs de protection de l'environnement établis aux niveaux international, communautaire et national.

Le PLU apporte des éléments de réponse aux objectifs nationaux et internationaux de protection de l'environnement, parmi lesquels :

- la lutte contre l'artificialisation des sols (objectif de la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche et des lois Grenelle 1 et 2),
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'amélioration de l'efficacité énergétique et développement des énergies renouvelables (objectifs de la loi de transition énergétique pour la croissance verte de 2015),
- la réduction de la pollution atmosphérique (objectif de la directive concernant l'évaluation et la gestion de la qualité de l'air ambiant),
- le maintien ou restauration du bon état écologique des eaux (objectif de la directive cadre sur l'eau)
- le maintien de la biodiversité, notamment en préservant ou en restaurant le bon état des continuités écologiques (objectif des directives oiseaux, habitats-faune-flore, de la stratégie nationale pour la biodiversité, des lois Grenelle 1 et 2),
- la lutte contre les effets nuisibles de l'exposition au bruit dans l'environnement (objectif de la directive sur le bruit ambiant).

Le PLU intègre également les objectifs de protection de la qualité de la ressource en eau (eau potable, eaux pluviales et usées...).

C'est globalement l'ambition d'un développement durable du territoire qui a guidé la rédaction du PLU, en veillant à répondre de façon équilibrée aux enjeux environnementaux, sociaux et économiques. Les choix retenus sont détaillés ci-après. Les incidences en matière d'environnement sont particulièrement détaillées dans le chapitre VII du présent rapport de présentation.

1. Conforter le rayonnement urbain, économique et touristique de la ville

a) Développer l'offre de logements et maintenir la diversification du parc pour affirmer le rayonnement urbain de la ville

Estimation du point mort

Le point mort mesure la production de logements qui correspond à la stabilité démographique. Il permet donc d'évaluer le nombre de logements qui n'apportera pas de population supplémentaire. Il est calculé en tenant compte de la variation des logements inoccupés et du desserrement des ménages.

Les hypothèses sont les suivantes :

- Une diminution de la taille des ménages à l'horizon 2034 à 2 personnes/ménage. La taille des ménages est en diminution depuis 1968.
  En 2015, d'après les données de l'INSEE, celle-ci est estimée à 2,17 personnes par ménage[1].
- Une stabilisation du taux des résidences secondaires, des logements occasionnels et des logements vacants, l'une des hypothèses du SCoT.

	1999-2012	2012-2034
Evolution des logements inoccupés	78	226
Renouvellement du parc		0
Taille moyenne des ménages	**2,4 -2,2**	**2,0**
Desserrement	687	733
Point Mort	**765**	**959**

Au vu de l'estimation du point mort sur la période 2012-2034, période correspondant à celle du SCoT du bassin de vie de Coulommiers, il apparaît que pour stabiliser le niveau de population actuel et pallier le desserrement des ménages, il est nécessaire de réaliser 959 logements sur la période 2012-2034**.**

[1] Données INSEE : 14772 habitants (population des ménages) pour 6813 ménages en 2015.

Objectif démographique et besoin en logements

En cohérence avec les orientations du SCOT en matière de développement du parc de logements, l'objectif démographique communal se situe autour de 17 800 habitants à l'horizon 2034, soit environ 1 % de croissance annuelle moyenne.

Afin de permettre à la commune d'atteindre l'objectif démographique (fixé par le SCOT), de poursuivre la diversification de l'habitat, de programmer de nouveaux équipements publics et de poursuivre le développement des activités économiques, des zones d'urbanisation nouvelle ont été créées au Nord-Est du bourg. Leur localisation a été choisie en continuité directe avec l'urbanisation existante et en particulier au Nord-Est, où la future urbanisation permettra de recoudre le tissu urbain entre le quartier des Templiers et le hameau du Theil mais également de favoriser la réhabilitation du quartier des Templiers

Cependant, le SCOT limitant à 43 ha les extensions à vocation d'habitat et d'équipements, et le pôle SDIS/Usine des eaux devant être comptabilisé dans cette extension, le PLU ne classe pas la totalité des espaces prévus par le projet des Templiers en zone à urbaniser. Une partie de ceux-ci, prévus en phase 6 du projet, seront ouverts à l'urbanisation par une évolution ultérieure du PLU, en compatibilité avec les orientations du présent PADD qui affichent le projet dans sa globalité.

En effet, le SCOT sera très probablement révisé dans les prochaines années, afin de mieux correspondre aux dernières évolutions en matière d'intercommunalité (création de la CACPB).

La programmation correspondant aux zones ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU correspond quant à elle à environ 17 600 habitants et 2420 logements.

Programmation du PLU (nécessitant une évolution règlementaire pour ouvrir la totalité des zones AU des Templiers) : Objectif démographique de 17 800 habitants

	Référence	Programmation du PLU avec le secteur Ouest rue de la Thibaude non ouvert à l'urbanisation dans le présent PLU	
	2012	**2012-2034**	
Objectif démographique	**14708**	**17810**	**0,96%**
Croissance de population 2012-2034		**3102**	
Taille des ménages		2,00	
Nombre de logements assurant une croissance démographique		1551	
Point mort		959	
Nombre de logements supplémentaires programmés entre 2012 et 2034		**2510**	
Parc de logements à terme	7276	9786	

Pour répondre à cet objectif démographique de 17 800 habitants, il est nécessaire de prévoir la création d'environ 2500 logements environ à l'horizon 2034.

Programmation du présent PLU à l'horizon 2034 : Objectif démographique de 17 600 habitants

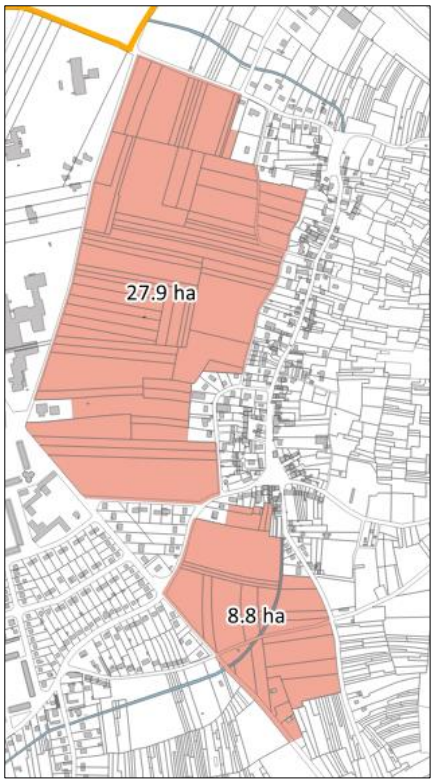
	Référence	Programmation du PLU	
	2012	**2012-2034**	
Objectif démographique	**14708**	**17650**	**0,92%**
Croissance de population 2012-2034		**2942**	
Taille des ménages		2,00	

Nombre de logements assurant une croissance démographique		1471
Point mort		959
Nombre de logements supplémentaires programmés entre 2012 et 2034		**2430**
Parc de logements à terme	7276	9706

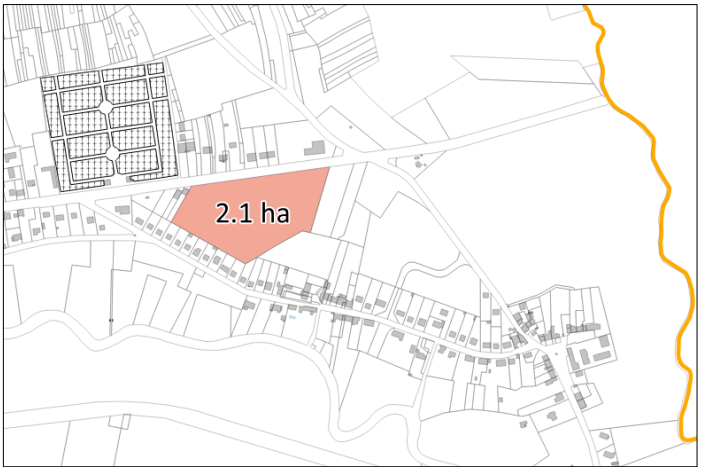
Ainsi, pour répondre à cet objectif démographique intermédiaire de 17 600 habitants, la commune doit réaliser environ 2430 logements entre 2012 et 2034 en respectant les objectifs de localisation, de répartition de la typologie ainsi que les densités établis par le SCOT.

Programmation de logements du PLU

Pour atteindre son objectif démographique, la commune est dans l'obligation de prévoir les extensions de l'urbanisation suivantes :



Extension du quartier des Templiers



Secteur « Avenue de Rebais »



Secteur « Léon Lahitte »au Sud du territoire présentant une surface de 0,8 ha dont 0,5 ha en extension

Ainsi, la programmation du PLU entre 2012 et 2034 est la suivante, (en estimant un bilan « neutre » concernant la démolition/reconstruction des logements du quartier des Templiers) :

	Surface (ha)	Surface allouée à l'habitat (30 % de VRD)	Densité (lgts/ha)	Nbre de logements
Logements créés en extension de l'urbanisation				
Secteur des Templiers (uniquement la partie en extension)	36,7	25,7	34	873
Secteur Avenue de Rebais	2,1	1,5	34	49
Secteur Léon Lahitte	0,8	0,6	34	19
TOTAL				**941**
Logements créés en densification				
Nombre de logements autorisés depuis le 1er janvier 2012				415
Densification du tissu urbain (étude de densification)	-	-	-	1075
TOTAL				**1490**
TOTAL en logements supplémentaires (sans tenir compte des démolitions/reconstructions) à l'horizon 2034				**2431**

Depuis le 1er janvier 2012, 415 nouveaux logements ont été réalisés ou autorisés au sein du tissu urbain de Coulommiers. Ces logements contribuent d'ores et déjà à l'objectif démographique communal.

Pour atteindre l'objectif de production de 2430 logements supplémentaires à l'horizon 2034, le PLU programme en sus des logements réalisés ou autorisés, 1075 logements en densification et 941 logements en extension de l'urbanisation.

Concernant le quartier des Templiers, pour la partie en démolition/reconstruction, il est pris pour hypothèse que les 1270 logements seront reconstruits en nombre équivalent sur une emprise identique.

Programmation du secteur Ouest rue de la Thibaude non ouvert à l'urbanisation dans le présent PLU

	Surface (ha)	Surface allouée à l'habitat (30 % de VRD)	Densité (lgts/ha)	Nbre de logements
Secteur Ouest rue de la Thibaude (non ouvert à l'urbanisation dans le présent PLU)	3,4	2	34	80

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur permettra à la commune de réaliser 80 logements supplémentaires répondant ainsi à l'objectif de production d'environ 2 510 logements pour atteindre l'objectif démographique de 17 800 habitants à l'horizon 2034.

Programmation de logements aidés

Afin de pérenniser la mixité de l'habitat sur la ville, la commune souhaite maintenir son taux de logements aidés à environ 25 % à l'horizon 2034. Néanmoins, lors de l'opération de renouvellement du quartier des Templiers, 1270 logements aidés vont être démolis, et le même nombre de

logements seront reconstruits mais avec 45 % de logements aidés et 55 % de logements privés afin de favoriser la mixité sociale.

Pour répondre à cette orientation, le PLU programme donc la réalisation de logements aidés :

	Résidences Principales	Logements aidés	% de LA
Estimation au 1er janvier 2015	**6845**	**2217**	**32,4%**
Démolition sur le quartier des Templiers	-1270	-1270	100,0%
Opération de renouvellement des Templiers (opération de renouvellement urbain et son extension)	2143	964	45,0%
Extension secteur "Avenue de Rebais"	49	15	30,0%
Extension Secteur "Léon Lahitte"	19	4	25,0%
Densification du tissu urbain existant (y compris taux de rétention)	1075	340	31,6%
Estimation à l'horizon 2034	**8861**	**2270**	**25,6%**

Afin de compenser la démolition de 1270 logements aidés au sein du quartier des Templiers, la commune prévoit d'imposer la création de :

- 45 % de logements aidés sur l'ensemble du périmètre soumis aux orientations d'aménagement et de programmation soit la création de 964 logements aidés,
- 30 % de logements aidés sur le secteur « Avenue de Rebais » soit 15 logements aidés supplémentaires.
- 25 % de logements aidés sur l'opération « Léon Lahitte » soit 4 logements aidés supplémentaires,
- En moyenne, plus de 30 % de logements aidés au sein des opérations réalisées en densification du tissu urbain (voir chapitre III. B.) permettant la réalisation de 340 logements aidés supplémentaires.

Ainsi, le PLU prévoit la réalisation de 2270 logements aidés à l'horizon 2034 pour maintenir le taux à 25,6 % tout en assurant une meilleure répartition du parc de logements aidés sur le territoire et en démolissant des logements peu qualitatifs pour les columériens.

<u>Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace</u>

Afin de préserver les espaces d'intérêt écologique et les espaces agricoles, tout en répondant aux objectifs de développement du SCoT, la municipalité s'est fixé un objectif chiffré de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain de 43 ha dont 39,3 ha à vocation principale d'habitat et 3,7 ha à vocation d'équipements publics (Centre SDIS et usine d'eau potable). (voir chapitre sur la consommation d'espace agricole et naturel).

b) Conforter et renforcer le rôle polarisant de Coulommiers pour les services à la population

Afin de répondre aux besoins de la population future, la commune de Coulommiers est dans l'obligation de renforcer les infrastructures existantes mais également de développer de nouveaux équipements. Ainsi, la commune prévoit de répondre aux besoins intrinsèques en équipements du nouveau quartier des Templiers (équipements scolaires, périscolaires…), d'adapter les équipements existants (extension du lycée, création d'une usine d'eau potable, une maison départementale des solidarités, un foyer d'accueil Médicalisé pour les autistes…) mais également de développer une nouvelle offre d'équipements de loisirs.

Ce nouveau pôle de loisirs, situé au sein du futur quartier des Templiers, permettra à la commune de développer l'attractivité du territoire mais également d'assurer une vitalité au sein du nouveau quartier.

Le rôle polarisant de Coulommiers, outre les équipements, passe également par l'offre en commerces et services située principalement dans le centre-ville. Il est donc nécessaire de maintenir l'ensemble des linéaires commerciaux, d'assurer une diversité des commerces et services, et d'en requalifier la vitrine et le pas de porte afin de les rendre plus attractifs. De plus, pour rendre accessible les commerces à l'ensemble de la population, il s'agira également de maintenir l'offre commerciale de proximité présente au sein des quartiers de Vaux et des Templiers.

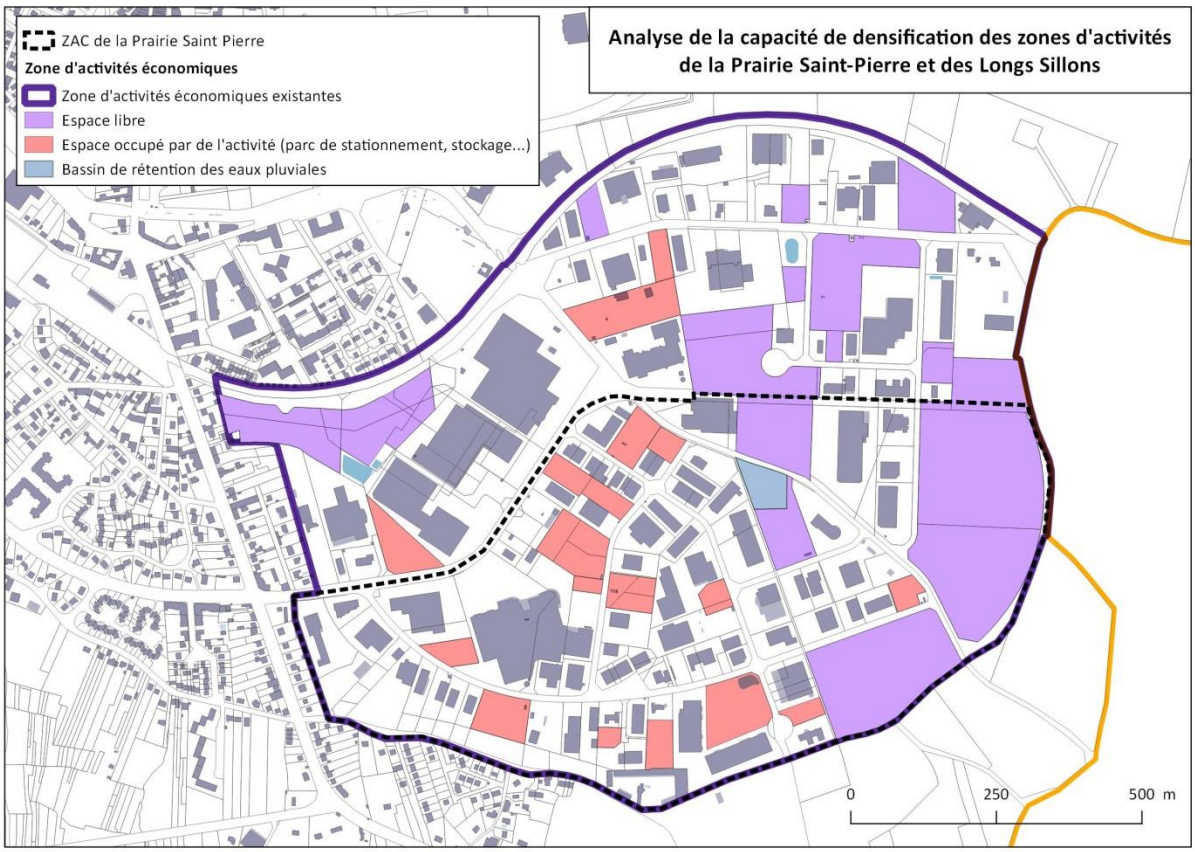
Enfin, pour conforter le rôle polarisant de Coulommiers, il est indispensable d'assurer un bon niveau d'accès aux communications numériques, élément vital pour toutes les entreprises implantées sur le territoire.

c) Poursuivre le développement économique pour faire progresser le taux d'emploi local

La commune de Coulommiers souhaite poursuivre le développement des activités économiques sur le territoire afin de créer une offre d'emploi importante en lien avec le développement démographique envisagé.

Ce développement économique se fera via l'installation de nouvelles entreprises sur les zones d'activités existantes (optimisation des espaces déjà artificialisés), la requalification de la zone d'activité de la rue de Davène, le maintien et le développement de l'offre commerciale et de services dans le centre-ville.

A cette fin, les zones d'activités de la Prairie Saint Pierre et des Longs Sillons présentent un potentiel d'optimisation de l'ordre de 2,3 ha permettant d'envisager l'accueil d'environ 57 emplois supplémentaires, en prenant pour hypothèse une moyenne de 25 emplois/ha toutes activités confondus.



La commune souhaite également maintenir les emplois agricoles, essentiels au maintien des emplois locaux.

Enfin, à plus long terme, la commune envisage l'extension de la zone d'activités de la Prairie Saint Pierre sur une superficie d'environ 6 ha si le besoin s'en fait sentir. Cette zone reste en zone agricole une évolution règlementaire du présent PLU sera nécessaire.

d) Développer les activités de tourisme et de loisirs

Coulommiers présente un fort potentiel touristique et de loisirs via son patrimoine bâti remarquable (centre-ville à caractère ancien, monuments historiques…), un patrimoine naturel remarquable (Grand Morin et ses berges, coteaux boisés, parc des Capucins…) divers équipements tels que le musée ou la commanderie des Templiers et sa gastronomie (foire aux fromages et aux vins).

La commune souhaite valoriser ces atouts mais également développer son attractivité touristique en créant de nouvelles structures pour accueillir les touristes (hébergements, restauration…), pour mettre en valeur la gastronomie (maison des fromages) mais aussi développer et diversifier les activités de loisirs avec le futur pôle de loisirs au sein du quartier des Templiers.

2. Renforcer la capacité d'attraction de la ville et améliorer son accessibilité

La commune souhaite renforcer sa capacité d'attraction afin d'améliorer l'accès aux services, commerces et équipements aux columériens mais également à la population des communes voisines. Pour cela, la commune doit améliorer son accessibilité et notamment celle de son hyper-centre où se concentre cette offre.

La commune envisage donc de :

- Retravailler son hyper-centre pour le décloisonner et l'ouvrir sur le reste de la ville. Il s'agira notamment de réduire la place de l'automobile en surface et de réaliser des parcs de stationnement en sous-sol pour créer des nouveaux lieux de rencontre.
- Renforcer son offre de commerces et de services dans le centre-ville et de faciliter leur accès à pied, en vélos, en transports en commun mais également en voiture. Le maintien de leur accessibilité en voiture est nécessaire pour les habitants des communes voisines qui possèdent peu de transports en commun.
- Préserver et améliorer le cadre de vie en valorisant les espaces publics existants mais également par la mise en œuvre de divers aménagements comme la plantation d'alignements d'arbres.
- Adapter les infrastructures de déplacements pour en améliorer le fonctionnement urbain et notamment résorber les problèmes de trafic en heure de pointe (création d'un contournement de l'agglomération columérienne, aménagements de certaines portions de voirie ou de carrefours, favorisation des modes actifs de déplacements et des transports en commun…) et développer les capacités de stationnement notamment dans le centre-ville.

Cette dernière orientation sera également, outre la fluidification du trafic, bénéfique pour l'environnement : la diminution des embouteillages engendrant une réduction des émissions de polluants dans l'atmosphère et une réduction de la consommation des énergies fossiles.

3. Préserver la qualité urbaine, les paysages et l'environnement

Le patrimoine urbain, paysager et environnemental columérien est d'une grande richesse. Il convient donc de le préserver pour garantir le maintien de l'identité locale, de la biodiversité et des continuums écologiques à l'échelle régionale.

Ainsi, devront être préservés :

- Les parties urbaines anciennes et les linéaires commerciaux du centre-ville,
- Les perspectives visuelles remarquables,
- La trame verte, bleue et jaune constituée de l'ensemble des espaces boisés, des arbres, des parcs, des cours d'eau, des mares, des espaces cultivés…

- L'ensemble des éléments de nature en ville (vergers, alignements d'arbres, jardins particuliers, cours d'eau…) indispensables au maintien de la biodiversité.

La commune envisageant une large extension urbaine, elle souhaite en outre s'assurer de son insertion paysagère dans le paysage columérien.

Enfin, la commune fait face à des risques naturels bien présents, notamment un risque d'inondation faisant l'objet d'un plan de prévention des risques. La commune est donc vigilante dans sa prise en compte lors de constructions au sein des sites sensibles.

B. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), élaboré en cohérence avec le PADD, permet à la commune de préciser les conditions d'aménagement sur des secteurs spécifiques.

1. Objectifs et enjeux

Les OAP ont été conçues pour répondre aux objectifs suivants, dans la continuité des orientations fixées par le PADD, visant notamment à :

- Répondre aux objectifs supra-communaux (objectif de production de logements, densité, répartition de la typologie des logements, extension de l'urbanisation…)
- Maintien du taux des 25 % de logements aidés sur la commune,
- Améliorer et diversifier l'offre de logements,
- Préserver le cadre de vie, le paysage et l'environnement,
- Assurer un fonctionnement urbain de qualité.

Sur Coulommiers, des Orientations d'Aménagement et de Programmation graphiques ont été définies sur les secteurs suivants :

- Secteur des Templiers
- Secteur « Avenue de Rebais »
- Secteur « Rue du Louchet »
- Secteur 3 « Rue de Pidoux de Montanglaust »
- Secteurs 12, 13 et 14 « Rue des Caillets »
- Secteur 15 « Les abattoirs »
- Secteur 25 « Place de l'Ile-de-France »

D'autres espaces stratégiques font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation visant à garantir l'atteinte de l'objectif démographique et le maintien de 25 % de logements aidés sur la commune. Ces espaces, en milieu urbain et de faible superficie, ne présentent pas d'enjeu majeur en matière d'accessibilité, d'aménagement ou de paysagement et ne font donc l'objet que d'une programmation de logements.

Enfin des orientations communes à tous les secteurs ont été établies concernant la préservation des continuités écologiques. Il s'agit ici de maintenir la biodiversité lors du renouvellement ou de la mise en œuvre des opérations d'aménagement et de programmation en portant une attention particulière à l'aménagement des parcs et espaces verts et sur l'implantation de végétaux susceptibles de favoriser les déplacements et la reproduction de la faune et la flore.

2. Justifications des orientations d'aménagement

a) Le secteur des Templiers

Cet espace, situé au Nord-Est du territoire, entre le centre-ville et le hameau du Theil, s'étend sur environ 58 ha au total dont 36,7 ha en extension de l'urbanisation et 21,3 ha en renouvellement urbain.. Les enjeux principaux sur ce secteur sont, d'une part de réaliser une opération de renouvellement urbain sur le quartier existant en perte de dynamisme et où la structure urbaine est peu qualitative, et d'autre part, d'étendre le tissu urbain en lien avec cette opération de renouvellement afin de créer un véritable lieu de vie où la mixité fonctionnelle sera une des priorités avec la création de logements, d'équipements publics et de commerces. Cet espace permettra d'améliorer l'attractivité communale et notamment son rayonnement régional.

Etant donnée la superficie du secteur et les enjeux en matière de déplacements, de programmation, de requalification d'espace urbain existant, de commerces et d'équipements, l'aménagement de ce secteur se fera via une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité du périmètre de l'OAP des Templiers et selon un échéancier présenté afin de créer une opération cohérente et réfléchie à une échelle pertinente pour un projet de cette envergure.

Ainsi, les phases 1, 2 et 3 devront être mises en œuvre successivement. Les phases 2 et 3 pourront ainsi débuter dès lors que la phase précédente sera réalisée à hauteur d'au moins 80 % de sa superficie. La phase concernant l'opération de renouvellement urbain pourra être mise en œuvre au moment le plus opportun pour l'aménageur soit parallèlement à l'une des phases 1, 2 ou 3.
L'ordre des phases 1, 2 et 3 a été établi de manière concentrique, en commençant par l'espace situé au plus près des équipements, services et commerces existants.

Pour assurer la qualité architecturale et urbaine, la commune souhaite réaliser une opération de renouvellement urbain en permettant la démolition de l'ensemble des constructions sur le secteur. Ainsi, les nouvelles constructions, aussi bien en renouvellement urbain qu'en extension, devront être intégrées au mieux dans le tissu urbain columérien et présenter un épannelage de hauteur pour en limiter l'impact visuel. Enfin, les équipements collectifs feront l'objet d'une recherche en termes d'architecture afin de marquer une identité nouvelle et novatrice au nouveau quartier.

Afin de prendre en compte les enjeux en matière de biodiversité et de paysagement, l'aménagement d'un parc paysager en lien avec les équipements de loisirs s'avère nécessaire. Poumon vert au sein de ce nouveau quartier, il permettra le déplacement de la faune et de la flore. Enfin la présence de la nature au sein des espaces publics est primordiale le long des axes structurants et vis-à-vis des franges agricoles pour assurer un cadre de vie agréable aux futurs habitants.

En matière de déplacements et d'accessibilité, il conviendra :

- d'assurer une desserte efficace du nouveau quartier en aménageant des axes structurants permettant de le recoudre avec le tissu existant et de conserver les voies existantes aux abords de la zone,
- de requalifier la rue Gabriel Péri, axe jouxtant le nouveau secteur et le centre hospitalier de Coulommiers, devant assurer un fonctionnement et un paysagement de qualité,
- de créer un principe de boulevard circulaire autour de pôle de loisirs créant ainsi sa mise en valeur et facilitant son accessibilité,
- de prévoir un maillage viaire fin permettant la desserte de l'ensemble des constructions,
- d'encourager l'utilisation des transports en commun en prévoyant une desserte en bus du nouveau quartier,
- de favoriser les déplacements doux en créant un réseau de liaisons douces performant et les équipements nécessaires à l'utilisation des vélos (stationnement couvert et sécurisé).

Enfin, afin de prendre en compte les problématiques environnementales et notamment de réduire l'impact du nouveau secteur sur l'environnement, il conviendra de :

- Développer l'utilisation des énergies renouvelables en favorisant l'utilisation de la géothermie et la conception bioclimatique des bâtiments,
- Limiter l'impact environnemental des matériaux (matériaux locaux, biosourcés, longue durée de vie)
- Prévoir une gestion des eaux pluviales afin d'en prévoir sa réutilisation,
- Privilégier un système de collecte des déchets semi-enterré afin d'en faciliter la gestion.

b) Les autres secteurs soumis à des orientations d'aménagement et de programmation

Ces secteurs visent à développer l'offre en logements sur la commune.

Secteur « Avenue de Rebais »

Afin de favoriser la qualité urbaine et architecturale sur le secteur « Avenue de Rebais », le front de rue doit être valorisé par un traitement architectural et/ou paysager de qualité le long de l'avenue de Rebais.

Afin de préserver la biodiversité, restaurer et valoriser la nature en ville :

- Aménager un espace de convivialité au sein du secteur.
- Ponctuer par des plantations et/ou des aménagements paysagers qualitatifs la voie principale de desserte interne.
- Assurer l'insertion paysagère du site vis-à-vis des constructions existantes et à venir avec la mise en place d'une végétation.
- Les espaces réservés au stationnement et aux équipements techniques devront faire l'objet d'un traitement paysager (plantations, haies, places de stationnement enherbées...) ;
- Les plantations doivent être réalisées avec des espèces locales diversifiées et doivent favoriser la présence des strates herbacées, arbustives et arborées.

Afin d'assurer des conditions de déplacement et d'accessibilité satisfaisantes sur la zone :

- Assurer une desserte efficace de l'ensemble du secteur en :
    - aménageant une voie principale à sens unique de desserte paysagée interne au secteur,
    - créant des accès sécurisés depuis l'avenue de Rebais.
- Créer un effet de porte d'entrée dans le quartier au niveau de chacune des entrées afin d'assurer une bonne visibilité des automobilistes, la sécurité des usagers et de marquer par un paysagement spécifique les accès au nouveau quartier.
- Favoriser les déplacements doux en créant une ou plusieurs liaisons douces permettant de se déplacer au sein du secteur.
- Prévoir un traitement urbain de l'avenue de Rebais au droit de l'opération, comprenant notamment la création d'un cheminement piéton sécurisé, séparé de la voie, d'une largeur minimale de 2,50 m.

Secteur « Rue du Louchet »

Afin de préserver la biodiversité, restaurer et valoriser la nature en ville, il conviendra de :

- Réaliser une insertion paysagère vis-à-vis des constructions existantes

- Réaliser une insertion paysagère vis à vis du coteau, visant un bon traitement de la lisière urbaine.

Afin d'assurer des conditions de déplacement et d'accessibilité satisfaisantes sur la zone, il conviendra de :

- Assurer une desserte efficace, véhicules et piétons, de l'ensemble du secteur en aménageant une zone de rencontre paysagée à sens unique (localisation de principe sur le schéma ci-contre) dont le sens de circulation est laissé à l'appréciation de l'aménageur.
- Favoriser les déplacements doux sur le territoire communal en préservant la liaison douce existante permettant la découverte des paysages columériens et reliant la rue du Louchet au boulevard du Dr Lorimy.

Secteur 3 « Rue Pidoux de Montanglaust »

Afin de préserver la biodiversité, restaurer et valoriser la nature en ville :

- Assurer l'insertion paysagère du site vis-à-vis de l'espace agricole et des constructions existantes et futures avec la mise en place d'une végétation dense.
- Les espaces réservés au stationnement et aux équipements techniques devront faire l'objet d'un traitement paysager (plantations, haies, places de stationnement enherbées...) ;
- Les plantations doivent être réalisées avec des espèces locales diversifiées et doivent favoriser la présence des strates herbacées, arbustives et arborées.

Afin d'assurer des conditions de déplacement et d'accessibilité satisfaisantes sur la zone :

- Créer un accès sécurisé depuis la rue Maillot.
- Créer un effet de porte d'entrée au secteur au niveau de l'entrée/sortie afin d'assurer une bonne visibilité des automobilistes, la sécurité des usagers et de marquer par un paysagement spécifique les accès au nouveau quartier.
- Favoriser les déplacements doux internes au secteur. Une liaison douce doit être créée afin de permettre aux habitants de la zone d'accéder au parc de stationnement communal en projet.

Secteurs 12, 13 et 14 « rue des Caillets »

Afin de préserver la biodiversité, restaurer et valoriser la nature en ville :

- Assurer l'insertion paysagère des différents secteurs vis-à-vis des constructions existantes et à venir avec la mise en place d'une végétation.
- Les espaces réservés au stationnement et aux équipements techniques devront faire l'objet d'un traitement paysager (plantations, haies, places de stationnement enherbées...) ;
- Les plantations doivent être réalisées avec des espèces locales diversifiées et doivent favoriser la présence des strates herbacées, arbustives et arborées.

Afin d'assurer des conditions de déplacement et d'accessibilité satisfaisantes sur ces zones :

- Les secteurs devront être desservis par un ou plusieurs accès :
    - Depuis les rues du Clos Dominos, des Caillets et des sources, l'avenue Jehan de Brie et l'impasse Jean Mermoz pour le secteur 12 ;
    - Depuis l'impasse des Grandes Paroisses pour le secteur 13 ;
    - Depuis l'impasse du Grand Clos pour le secteur 14. De plus, la réalisation de toute opération d'aménagement sur le secteur 14 est conditionnée à la réalisation d'un deuxième accès sur la rue des Caillets (localisation à définir par l'aménageur) ;
- Prévoir une liaison viaire entre les parcelles ayant un accès direct à l'avenue Jehan de Brie et les parcelles situées à l'arrière du secteur 12a.
- Aménager une voie reliant les secteurs 13 et 14 si ces deux secteurs font l'objet d'un projet d'aménagement. Dans le cas contraire, ménager des espaces libres afin de permettre l'aménagement ultérieur de cette voie.
- Préserver la sente entre les secteurs 13 et 14.
- Créer un effet de porte d'entrée aux secteurs au niveau des différentes entrées afin d'assurer une bonne visibilité des automobilistes, la sécurité des usagers et de marquer par un paysagement spécifique les accès au nouveau quartier.
- Favoriser les déplacements doux internes aux secteurs par la création de liaisons douces permettant de lier les nouveaux secteurs aux quartiers environnants.
- Paysager les voies créées au sein des différents secteurs par des plantations d'alignement.

Secteur 15 « Les Abattoirs »

Fin de favoriser la qualité urbaine et architecturale, les orientations suivantes sont imposées :

- Valoriser le front de rue par un traitement architectural et/ou paysager de qualité le long de la rue des Grands Maisons.
- Reconvertir les bâtiments de l'abattoir identifiés tout en préservant leur aspect extérieur.
- Rechercher une cohérence architecturale entre l'ensemble des nouvelles constructions réalisées sur le périmètre et les bâtiments à préserver (implantation, volumétrie, revêtement de façade..). Les bâtiments situés le long de la rue des Grands Maisons devront présenter des éléments d'aspect «brique» rappelant la façade des constructions existantes.
- Privilégier les constructions en attique et les grandes terrasses.

Afin de préserver la biodiversité, restaurer et valoriser la nature en ville :

- Assurer l'insertion paysagère du site vis-à-vis des constructions existantes avec la mise en place d'une végétation dense.
- Les espaces réservés au stationnement et aux équipements techniques devront faire l'objet d'un traitement paysager (plantations, haies, places de stationnement enherbées...) ;
- Les plantations doivent être réalisées avec des espèces locales diversifiées et doivent favoriser la présence des strates herbacées, arbustives et arborées.

Afin d'assurer des conditions de déplacement et d'accessibilité satisfaisantes, il conviendra de :

- Assurer une desserte efficace de l'ensemble du secteur en :
    - aménageant une voie de desserte principale paysagée interne permettant un bouclage du secteur,
    - créant des accès sécurisés depuis la rue des Grands Maisons.
- Maintenir la possibilité d'une connexion viaire au Sud du secteur.
- Favoriser les déplacements doux internes au secteur par la création de liaisons douces.

Enfin, afin de prendre en compte le risque inondation identifié sur ce secteur, il conviendra de se référer au Plan de Prévention du Risque Inondation du Grand Morin.

Secteur 25 « Place de Ile-de-France »

Afin de favoriser la qualité urbaine et architecturale :

- Créer un front bâti de qualité le long de l'avenue Robert Elvert pouvant présenter des percées.
- Préserver et valoriser l'espace public existant par des aménagements spécifiques, paysagers et récréatifs, y compris le parking de la Place Ile-de-France.

Afin de préserver la biodiversité, restaurer et valoriser la nature en ville, il conviendra de :

- Préserver les alignements d'arbres existants,
- Concevoir une coulée verte paysagée aux abords du secteur permettant une transition entre les futures habitations et les équipements publics.

Afin d'assurer des conditions de déplacement et d'accessibilité satisfaisantes sur la zone, il conviendra de :

- Assurer la desserte de l'opération via les deux entrées/sorties existantes depuis l'avenue Robert Elvert. Ces accès seront traités de manière à assurer une sécurité optimale de tous les usagers. Aucun accès direct ne sera autorisé sur cette avenue.
- En sus du réaménagment du parking de la place Ile-de-France existant, prévoir le stationnement nécessaire aux logements.

- Aménager des parcs de stationnements à l'arrière du front bâti (publics et nécessaires aux logements).
- Favoriser les déplacements alternatifs sur le territoire communal en :
    - maintenant la contre-allée et l'arrêt de bus existant,
    - préservant les deux liaisons douces existantes
    - créant une nouvelle liaison au sein de la coulée verte desservant le secteur et reliant les deux liaisons douces existantes.

3. Justification des orientations de programmation

Le quartier des Templiers

Conformément aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les orientations sur le secteur des Templiers visent à garantir une mixité sociale notamment en imposant un taux de 45 % de logements aidés sur l'ensemble du secteur et une répartition de 45 % de logements collectifs et 55 % de logements individuels.

La densité moyenne de logements sur l'ensemble du secteur devra être comprise entre 50 et 55 logements à l'hectare. Sur la partie en extension, une densité nette de 45 lgts/ha sera respectée pour l'habitat collectif et 25 lgts/ha pour l'habitat individuel.

Enfin, pour répondre aux besoins intrinsèques générés par l'apport en nouvelles populations, des équipements publics devront être programmés, notamment des équipements scolaires et périscolaires suffisamment dimensionnés au regard des besoins.

Secteurs en extension

La programmation des secteurs en extension de l'urbanisation, le secteur « Avenue de Rebais » et le secteur « Léon Lahitte », répond aux objectifs du SCoT du Bassin de vie de Coulommiers en programmant une densité nette d'environ 34 lgts/ha soit :

- 49 logements sur le secteur « Avenue de Rebais »,
- 19 logements sur le secteur « Léon Lahitte ».

En outre, sont imposées une répartition et une densité pour les logements individuels et collectifs conformément aux orientations du SCoT du bassin de vie de Coulommiers soit :

- 45 lgts/ha pour le logement collectif et 25 lgts/ha pour le logement individuel,
- une répartition de 45 % de logements collectifs et 55 % de logements individuels.

Secteurs en densification soumis à des orientations d'aménagement

Secteur	Densité	Mixité sociale
Secteur 3 « Rue Pidoux de Montanglaust »	Environ 15 lgts/ha soit environ 7 logements	25 % de logements aidés (soit 2 LA)
Secteurs 12, 13 et 14 « Rue des Caillets »	Secteur 12 a : environ 75 lgts/ha en front de rue puis environ 15 lgts/ha à l'arrière, Secteurs 12b, 13 et 14 : 15 lgts/ha, soit : • 46 lgts sur le secteur 12 • 11 lgts sur le secteur 13 • 20 lgts sur le secteur 14	25 % de logements sociaux sur chacun des secteurs soit : • 11 logements aidés sur le secteur 12, • 2 logements aidés sur le secteur 13, • 5 logements aidés sur le secteur 14.

Secteur 15 « Les abattoirs »	Environ 75 lgts/ha soit environ 137 logements	30 % de logements aidés (soit 41 LA)
Secteur 25 « Place de l'Ile-de-France »	Environ 75 lgts/ha soit environ 127 logements	30 % de logements aidés (soit 38 LA)
Secteur « Avenue du Louchet »	Environ 34 lgts/ha soit environ 11 logements	25 % de logements aidés (soit 2 LA)

Ces secteurs présentent des densités diverses pour les raisons suivantes :

- Le secteur 3 « Rue Pidoux de Montanglaust » nécessite des divisions parcellaires (jardins particuliers). Au vu de la proximité des habitations existantes, il est envisagé une densité correspondant à de l'habitat pavillonnaire soit 15 lgts/ha.
- Les secteurs « Rue des Caillets » sont relativement étriqués et comportent de nombreux propriétaires. A l'exception des parcelles qui présentent une très bonne accessibilité le long de l'avenue Jehan de Brie, où est envisagée une densité supérieure, les autres secteurs, de par les contraintes d'urbanisation, présentent une densité plus faible (15 lgts/ha).
- Le secteur « Avenue du Louchet » est situé en franges de l'urbanisation, la densité qui y est appliquée est donc la même que pour les secteurs en extension et notamment le secteur rue Léon Lahitte.
- Concernant les secteurs 15 et 25, la densité envisagée est relativement importante (75 lgts/ha) puisqu'ils sont bien desservis et présentent une bonne proximité avec le centre-ville et les équipements qui s'y trouvent.

Autres secteurs de densification

Les autres secteurs sont des dents creuses ou des espaces libres importants dont il convient d'encadrer l'urbanisation par une programmation adaptée aux conditions de desserte et de localisation afin de répondre aux objectifs de densification et de mixité de l'habitat. Ces secteurs étant de faible superficie et situés au cœur de l'urbanisation présentent moins d'enjeux en termes d'architecture, de paysage et surtout d'accessibilité, ces objectifs étant par ailleurs encadrés par le règlement du PLU.

N° de secteur	Densité	Nbre de lgts	Nbre de lgts aidés
1	15 logements/ha	3 logements	-
2	20 logements/ha	7 logements	25 % de logements aidés (environ 1 logement aidé)
4	35 logements/ha	10 logements	25 % de logements aidés (environ 2 logements aidés)
5	35 logements/ha	11 logements	25 % de logements aidés (environ 2 logements aidés)
6	37 logements/ha	6 logements	25 % de logements aidés (environ 1 logement aidé)
7	20 logements/ha	13 logements	25 % de logements aidés (environ 3 logements aidés)
8	20 logements/ha	9 logements	25 % de logements aidés (environ 2 logements aidés)
9	15 logements/ha	15 logements	25 % de logements aidés (environ 3 logements aidés)
10	20 logements/ha	4 logements	25 % de logements aidés (environ 1 logement aidé)
11	80 logements/ha	16 logements	25 % de logements aidés (environ 4 logements aidés)
16 (Orme Chaumont)	180 logements/ha	55 logements	30 % de logements aidés (environ 27 logements aidés)

N° de secteur	Densité	Nbre de lgts	Nbre de lgts aidés
17 (Hôtel de ville)	150 logements/ha	159 logements	30 % de logements aidés (environ 47 logements aidés)
18	105 logements/ha	105 logements	25 % de logements aidés (environ 26 logements aidés)
19	100 logements/ha	80 logements	30 % de logements aidés (environ 16 logements aidés)
20 Secteur Léon Lahitte	34 logements/ha (densité nette)	19 logements	25 % de logements aidés (environ 4 logements aidés)
21	15 logements/ha	8 logements	25 % de logements aidés (environ 2 logements aidés)
22	24 logements/ha	10 logements	25 % de logements aidés (environ 2 logements aidés)
23	15 logements/ha	7 logements	25 % de logements aidés (environ 1 logement aidé)
24	75 logements/ha	21 logements	30 % de logements aidés (environ 6 logements aidés)

Afin de répondre à l'objectif de maintien du taux de logements aidés à 25 %, l'ensemble des secteurs de 4 logements et plus font l'objet d'une programmation de 25 % à 30 % de logements aidés.

Les secteurs 16, 17 et 24, situés dans le centre-ville, ainsi que le secteur 19, situé le long de l'avenue de Strasbourg, présentent un taux de logements sociaux plus élevés (30 %) puisque leur accessibilité (automobile et transport en commun) et leur proximité aux commerces et autres équipements est plus importante. De plus, cela permettra d'améliorer la mixité sociale dans le cœur de ville.

Concernant les densités, il a été fait le choix de programmer :

- entre 100 et 180 logements/ha pour les secteurs situés à proximité immédiate du centre-ville et de la gare où se concentrent les équipements et les services.
- entre 75 et 80 lgts/ha pour les secteurs 11 et 24 qui présentent une bonne accessibilité et sont situés relativement proche du centre-ville (moins de 10 minutes à pied).
- Entre 15 et 37 lgts/ha pour les autres secteurs éloignés du centre-ville. Leur densité varie en fonction de leur accessibilité (accès direct sur une RD, ou au contraire situés en arrière de parcelle…).

C. RAISONS QUI JUSTIFIENT LE CHOIX OPERE AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES

Comme indiqué dans les chapitres précédents, le PLU de Coulommiers doit être compatible avec le SCOT du bassin de vie de Coulommiers qui cadre de manière très précise le développement du territoire, en prévoyant notamment la création d'environ 2500 logements dont 60 % en densification et 40 % en extension. La marge de manœuvre de la commune dans le cadre de son PLU était ainsi assez limitée.

Afin de permettre à la commune d'atteindre l'objectif démographique (fixé par le SCOT), de poursuivre la diversification de l'habitat, de programmer de nouveaux équipements publics et de poursuivre le développement des activités économiques, des zones d'urbanisation nouvelle ont été créées au Nord-Est et au Sud du bourg. Leur localisation a été choisie en continuité directe avec l'urbanisation existante et en particulier au Nord-Est, où la future urbanisation permettra de recoudre le tissu urbain entre le quartier des Templiers et le hameau du Theil.

En ce qui concerne le renouvellement urbain, les choix ont été opérés sur la base de l'étude de densification du territoire qui a été réalisée par le bureau d'études à partir de photos aériennes et d'investigations de terrain (voir chapitre II-B). Le comité de pilotage puis la commission urbanisme se sont ensuite réunis afin de déterminer les secteurs les plus adaptés à faire l'objet d'une programmation encadrée par des OAP.

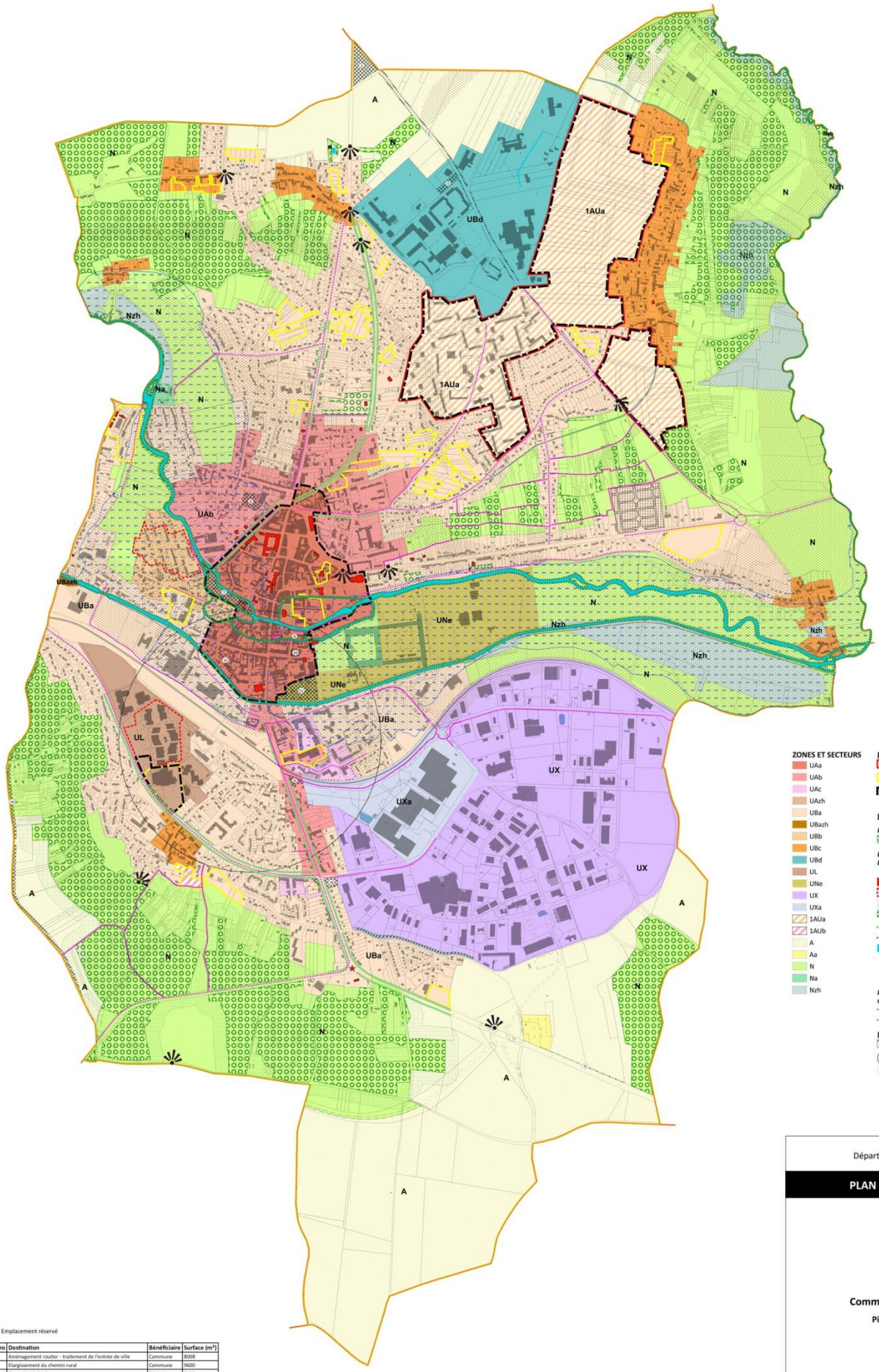
La grande majorité des secteurs identifiés par cette étude ont été retenus, de sorte que 25 secteurs sont soumis à des orientations d'aménagement et de programmation, dont 6 avec OAP graphique, et 19 secteurs avec uniquement une programmation de logements.

Comme indiqué précédemment, le choix de définir des OAP graphiques a été effectué en fonction de la localisation des secteurs, de leur surface et de la facilité d'aménagement (desserte en particulier).

Il s'agit de cœurs d'îlot, de dents creuses, d'espaces libres et de secteurs à vocation actuelle d'habitat qui peuvent faire l'objet d'un renouvellement.

Le recours aux OAP pour le développement de l'habitat a donc été privilégié pour les raisons suivantes :

- Garantir une accessibilité satisfaisante et la sécurité des usagers,
- Garantir la préservation du patrimoine bâti
- Préserver le paysage columérien
- Assurer le maintien de la biodiversité
- Prendre en compte les risques naturels
- Adapter la programmation de logements à la situation géographique et aux contraintes de chacun des secteurs
- La nécessité de reconvertir des espaces d'habitat en manque de dynamisme.



ZONES ET SECTEURS

- UAa
- UAb
- UAc
- UAzh
- UBa
- UBazh
- UBb
- UBc
- UBd
- UL
- UNe
- UX
- UXa
- 1AUa
- 1AUb
- A
- Aa
- N
- Na
- Nzh

PRESCRIPTIONS

- Secteur des Templiers soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Autres secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Périmètre à l'intérieur duquel doit être préservée et développée la diversité commerciale en vertu de l'article L.151-16° du CU

PROTECTIONS

Eléments protégés au titre de l'article L. 113-1 du CU

- Espaces Boisés Classés (EBC)

Eléments protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du CU

- Patrimoine vernaculaire
- Elément bâti remarquable
- Ensemble bâti remarquable
- Lisière protégée
- Zone paysagère non constructible (voir article UX-13 du règlement)
- Plantation d'alignement existante ou à conforter
- Berges
- Cours d'eau, mares et plans d'eau
- Vue remarquable

Eléments à conserver ou à conforter au titre de l'article L. 151-38 du CU

- Liaison douce ou cheminement piéton (sente) à préserver
- Liaison douce ou cheminement piéton (sente) à créer

INFORMATIONS

- Secteur soumis au respect du Plan de Prévention des Risques Inondation
- Périmètre de 500 m autour de la gare au titre de l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme
- Secteur à enjeux pour la préservation des zones humides

Emplacement réservé

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface (m²)
1	Aménagement routier - traitement de l'entrée de ville	Commune	8008
2	Elargissement du chemin rural	Commune	9600
3	Extension du lycée	Région	2430
4	Aménagement de voirie	Commune	1292
5	Prolongement et élargissement de la rue Delsol	Commune	200
6	Parking	Commune	3129
7	Espace vert et cheminement piétonnier	Commune	7442
8	Elargissement de carrefour	Commune	169
9	Plantations d'alignement	Département	598
10	Place publique	Commune	1006
11	Prolongement du parc des Capucins et aire de stationnement	Commune	9931
12	Voirie	Commune	1061
13	Carrefour	Commune	2202
14	Elargissement de la V.C.7	Commune	10000
15	Parking	Commune	641
16	Aménagement d'un carrefour	Commune	237
17	Elargissement de la voirie	Commune	269

Département de SEINE-ET-MARNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de COULOMMIERS

Pièce 6 : Plan de zonage

Version : Janvier 2020 **Echelle : 1:5000**

Révision du PLU

Document arrêté le : 13 décembre 2018
Document approuvé le :

IngESPACES

Cité Descartes
23, rue Alfred Nobel
77420 Champs-sur-Marne
TEL : 01 64 61 86 24

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

IngESPACES

Urbanisme, Environnement, Déplacements

IV. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES APPLICABLES

A. LE ZONAGE

Les orientations générales du PADD se traduisent par un découpage du territoire communal en différentes zones :

- les zones urbaines, dites zones « U »,
- les zones à urbaniser, dites zones « AU »
- la zone agricole, dite zone «A»,
- la zone naturelle, dite zone « N »

a) La zone UA

Affectation au PLU

La zone UA correspond à la partie centrale de Coulommiers. Elle présente une mixité fonctionnelle importante (habitat, équipements, commerces, services, activités…). Elle comprend 4 secteurs :

- Un secteur UAa correspondant au centre ancien,
- Un secteur UAb correspondant aux premières extensions du centre-ancien,
- Un secteur UAc correspondant à des constructions récentes à vocation dominante d'habitat situées aux abords du centre-ville,
- Un secteur UAzh créé pour la préservation des zones humides avérées.

Evolutions apportées par rapport au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2007 :

- Intégration des arrières de parcelle le long de l'avenue de Strasbourg initialement en zone UB pour permettre une densification le long de cet axe structurant.
- Suppression de constructions individuelles de la rue Raymond Morel au profit de la zone UB à des fins de cohérences urbaine et architecturale.
- Reclassement de la parcelle AT395 en secteur UAb (initialement en secteur UAc à vocation dominante d'habitat) puisqu'elle comporte un bâtiment d'activité.
- Reclassement d'une partie de la parcelle AO 200 en secteur UAb (initialement en zone UB) à des fins de cohérence avec le périmètre défini dans le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Création d'un secteur UAzh au sein de la zone UA permettant la préservation de la zone humide située sur l'Ile aux Oiseaux.

b) La zone UB

Affectation au PLU

Cette zone correspond aux extensions urbaines des parties anciennes de la ville de Coulommiers. Cette zone comprend les secteurs suivants :

- Un secteur UBa correspondant aux principales extensions du tissu ancien.
    - Un sous-secteur UBazh pour la préservation des zones humides avérées.
- Un secteur UBb correspondant au quartier des HBM.
- Un secteur UBc correspondant au centre ancien des hameaux de Montanglaust, du Theil et de Vaux.
- Un secteur UBd dédié aux équipements publics et d'intérêt collectif (hôpital et complexe scolaire).

Evolutions apportées par rapport au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2007 :

- Fusion de l'ensemble des secteurs UBa, UBb et UBc existant au PLU de 2007 en un secteur UBa puisque les caractéristiques urbaines et architecturales sont similaires.
- Maintien d'un secteur particulier pour la préservation des HBM en un secteur UBb (auparavant UBd au PLU 2007)
- Création d'un secteur particulier UBc pour le tissu ancien des différents hameaux. Initialement ces espaces faisaient l'objet d'une zone UH. Un secteur particulier a été défini afin de préserver les caractéristiques anciennes de ces hameaux.
- Création d'un secteur particulier UBd pour le pôle d'équipements publics présent au Nord du territoire communal (en secteur UBa au PLU de 2007). Une partie de la zone AUe du PLU 2007 a été intégrée à ce nouveau secteur puisqu'elle a fait l'objet d'une urbanisation.
- Extension de la zone UBa au détriment de la zone N au Sud de la RD 2402 et à l'Ouest de la rue du Louchet afin d'intégrer les constructions existantes aux abords immédiats de ces voies au sein de la zone urbaine.
- Création d'un sous-secteur UBazh permettant la préservation de la zone humide.

c) La zone UL

Affectation au PLU
Cette zone correspond au secteur à dominante d'habitat collectif au sein du quartier de Vaux.

Evolutions apportées par rapport au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2007 :
Le quartier des Templiers, initialement en zone UL au PLU approuvé en 2007, a été reclassé en zone 1AUa afin de permettre l'opération de renouvellement urbain envisagée.
Cette zone peut en effet être considérée comme une zone à urbaniser puisque une démolition des bâtiments est envisagée ainsi que la refonte complète des VRD.

d) La zone UNe

Affectation au PLU
Cette zone correspond à la partie du parc des Capucins dédiée aux équipements publics existants et futurs (projet de maison des fromages). Il s'agit d'une zone urbaine car dédiée à des équipements bâtis, mais qui se situe au sein d'un secteur sensible d'un point de vue environnemental et paysager (PPRI, zones humides,…), d'où le qualificatif « Ne ».

Evolutions apportées par rapport au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2007 :
Création de la zone UNe à la place de la zone NC du PLU 2007 pour maintenir les équipements publics et d'intérêt collectif présents dans le parc des Capucins et permettre l'implantation de la maison des fromages tout en prenant en compte la sensibilité environnementale de cet espace (présence du PPRI).

e) La zone UX

Affectation au PLU :
Cette zone est destinée à recevoir des activités économiques.
Cette zone comprend un secteur UXa où l'activité commerciale est interdite.

Evolutions apportées par rapport au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2007 :
Intégration de la totalité de la zone AUx au sein de la zone UX puisque la zone a fait l'objet d'une urbanisation à vocation d'activités économiques.

f) La zone 1AU

Affectation au PLU :
La zone 1AU englobe deux espaces à urbaniser à vocation dominante d'habitat.

Le secteur 1AUa est un espace stratégique dont l'enjeu est d'abord de réaliser une opération de renouvellement urbain sur le quartier des Templiers (quartier en perte de dynamisme et où la structure urbaine est source de dysfonctionnements). Il s'agit également d'étendre le tissu urbain en lien avec cette opération de renouvellement afin de créer un nouveau lieu de vie cohérent où la mixité fonctionnelle sera l'une des priorités.

Le secteur 1AUb englobe un espace situé au Sud du bourg, déjà partiellement urbanisé, mais qui mérite d'être conforté afin d'en améliorer le fonctionnement urbain.

Aussi, l'aménagement de ces deux espaces n'est envisagé que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble par secteur garantissant une qualité urbaine et paysagère optimale, dans le respect des orientations définies dans le document « Orientations d'aménagement et de programmation ».

Evolutions apportées par rapport au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2007 :
Zone inexistante au PLU approuvé en 2007 qui intègre une partie de la zone UL correspondant à l'opération de renouvellement urbain des Templiers, l'extension urbaine en continuité du quartier des Templiers en zone 2AU au PLU approuvé en 2007 et une partie de la zone naturelle en continuité de la rue du Louchet.

g) La zone agricole A

Affectation au PLU
La zone A regroupe les terrains équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La volonté communale a été de définir un zonage agricole répondant aux objectifs de gestion économe du sol, de protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de préservation de la biodiversité. Ce zonage répond également au principe d'équilibre entre le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, milieux naturels et des paysages.

Cette zone comprend un secteur Aa englobant l'aire d'accueil des gens du voyage.

Evolutions apportées par rapport au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2007 :

- Création d'un secteur Aa permettant la gestion et les évolutions en lien avec l'aire d'accueil des gens du voyage.
- Reclassement en zone agricole de la zone 2AU au Sud de la Prairie Saint Pierre et d'une partie de la zone 2AU située aux Nord des équipements publics (n'ayant pas fait l'objet d'urbanisation).

h) La zone naturelle N

Affectation au PLU
La zone 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.

Cette zone N comprend :

- Un secteur Na permettant la requalification du Moulin des Prés,
- Un secteur Nzh permettant la préservation des zones humides.

La volonté communale a été de définir un zonage naturel répondant aux objectifs de gestion économe du sol, de protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de préservation de la biodiversité. Ce zonage répond également au principe d'équilibre entre le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, milieux naturels et des paysages.

Ainsi la zone naturelle « N » porte essentiellement sur les ensembles de boisements où la dimension écologique (biodiversité intrinsèque, fonction de continuité écologique) est prédominante.

<u>Evolutions apportées par rapport au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2007 :</u>

- Réduction de la zone N au profit de la zone UBa au Sud de la RD 2402 et à l'Ouest de la rue du Louchet afin d'intégrer les constructions existantes aux abords immédiats de ces voies au sein de la zone urbaine.
- Reclassement en zone N de la zone 2AU située au Sud du parc des Capucins.
- Création d'un secteur Na pour la réalisation d'une opération de renouvellement urbain sur le Moulin des Près.
- Suppression de la zone NC du PLU 2007 :
    - au profit de la zone UNe pour maintenir les équipements publics et d'intérêt collectif présents dans le parc des Capucins et permettre l'implantation de la maison des fromages tout en prenant en compte la sensibilité environnementale de cet espace (présence du PPRI).
    - Au profit de la zone N et du secteur Nzh pour préserver les milieux naturels du parc des Capucins
- Extension de la zone N au détriment de la zone UBa à l'Est du cimetière afin de préserver ces espaces naturels communaux. Le maintien de cet espace en zone urbaine aurait entrainé une consommation d'espace naturel supplémentaire au regard du SCoT du bassin de vie de Coulommiers, motif d'incompatibilité avec ce-dit document supra-communal.
- La zone NA (du PLU 2007) a été supprimée au profit de la zone N. En effet, le règlement de la zone N a été réalisé de façon à limiter fortement la constructibilité (uniquement les équipements liés aux voies et réseaux et les exploitations forestières). De plus, le règlement du PPRI s'applique sur l'intégralité de l'espace concerné par le changement de classement. Un secteur NA avec un règlement particulier n'est donc plus nécessaire dans le présent PLU.
- L'ensemble des secteurs concernés par des zones humides avérées (études SAGE ou DRIEE) font l'objet d'un classement en secteur Nzh pour le maintien et la préservation de ces espaces.
- Reclassement en zone naturelle de l'ensemble des Espaces Boisés Classés au détriment de la zone A. L'ensemble de ces parcelles ne font pas l'objet d'une déclaration à la Politique Agricole Commune (PAC).

B. LE REGLEMENT

A chaque zone du PLU est associé un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Le règlement de chaque zone comporte 3 sections et 9 articles :

Section 1 – destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

- Article 1 : Interdiction de certains usages et affectations de sols, constructions et activités
- Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Section 2 – caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

- 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

Section 3- équipement et réseaux

- Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées
- Article 9 : Desserte par les réseaux

La commune a fait le choix de déroger au 3ème alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, concernant l'application des dispositions du PLU à l'ensemble de la parcelle d'un projet devant être découpé en lot. Ainsi, le règlement du PLU impose que les règles édictées par le PLU soient appréciées au regard de chacun des lots afin d'appliquer les règles prescrites , notamment en matière d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives. Les nouvelles constructions respecteront in fine la morphologie parcellaire existante dans chacune des zones.

Les chapitres suivants exposent synthétiquement, article par article, les principales dispositions réglementaires retenues ainsi que leurs justifications.

1. Justifications des principales règles édictées aux articles 1, 2 et 3

a) Articles UA-1, UA-2 et UA-3

Rappel des principales prescriptions

Dans l'ensemble de la zone UA, sont notamment interdits : les exploitations agricole et forestière, le commerce de gros, l'industrie et les hébergements hôteliers de plein air.

Dans le secteur UAzh sont interdits :

- Les nouvelles constructions, installations, aménagements et travaux non adaptées à la préservation et à la gestion de ces milieux humides.
- Tous les modes d'occupation et d'usage des sols impliquant une dégradation directe ou indirecte des zones humides.

Dans les secteurs soumis aux OAP tels qu'identifiés sur le document graphique du règlement, les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans

ce-dit document (pièce n°4 du PLU) et en particulier en ce qui concerne la densité et le taux de logements sociaux à créer.

Les constructions à destination de bureau, les centres de congrès et d'exposition, les commerces et activités de service (hors commerce de gros), sont autorisées sous réserve que l'activité ne soit pas de nature à présenter des dangers incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées exclusivement lorsqu'elles sont liées à une activité existante admise dans la zone.

L'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, non autorisées sur la zone, à condition que les travaux projetés n'engendrent pas une aggravation des nuisances.

Dans le périmètre identifié sur les documents graphiques en vertu de l'article L.151-16 du CU, correspondant au périmètre du secteur UAa, est interdit pour les rez-de-chaussée :

- le changement de destination des locaux à vocation de commerce et activité de service vers toute autre destination,
- et le changement de destination des locaux affectés à l'artisanat et commerce de détail vers des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Objectifs et justifications

Maintenir la mixité des fonctions au sein de l'entité urbaine à dominante d'habitat et la pérennité des activités existantes tout en limitant l'installation d'établissements susceptibles de générer des nuisances ou de nuire au paysage et au fonctionnement urbain.

Garantir la compatibilité des constructions avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de créer un aménagement cohérent sur chacun des secteurs soumis aux OAP et assurer une mixité sociale au sein du centre-ville.

Préserver les zones humides avérées.

b) Articles UB-1, UB-2 et UB-3

Rappel des principales prescriptions

Dans l'ensemble de la zone, sont notamment interdits : les exploitations agricole et forestière, le commerce de gros, les centres de congrès et d'exposition et les hébergements hôteliers de plein air.

Dans le secteur UBazh sont interdits :

- Les nouvelles constructions, installations, aménagements et travaux non adaptées à la préservation et à la gestion de ces milieux humides.
- Tous les modes d'occupation et d'usage des sols impliquant une dégradation directe ou indirecte des zones humides

Dans les secteurs soumis aux OAP tels qu'identifiés sur le document graphique du règlement, les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans ce-dit document (pièce n°4 du PLU) et en particulier en ce qui concerne la densité et le taux de logements sociaux à créer.

L'aménagement et l'extension modérée des constructions à usage d'entrepôt ou d'activités industrielles sont autorisés sous réserve :

- d'être liés à une activité existante dans la zone,
- que les travaux projetés et l'activité générée n'engendrent pas une aggravation des nuisances.

Les constructions à destination de bureau, de commerce et activité de service (hors commerce de gros), sont autorisées sous réserve de ne pas présenter de dangers incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone, et dans une limite maximum de 250 m² de surface de plancher.

En outre, dans le secteur UBd, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les logements liés au fonctionnement local des services publics et les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état.

Objectifs et justifications

Maintenir une mixité de fonctions au sein de l'entité urbaine à dominante d'habitat et la pérennité des activités existantes tout en limitant l'installation d'établissements susceptibles de générer des nuisances ou de nuire au paysage et au fonctionnement urbain.

Garantir la compatibilité des constructions avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de créer un aménagement cohérent sur chacun des secteurs soumis aux OAP et assurer une mixité sociale au sein du centre-ville.

Permettre le développement du pôle d'équipements présent au Nord du territoire communal.

Préserver les zones humides avérées.

c) Articles UL-1, UL-2 et UL-3

Rappel des principales prescriptions

Dans l'ensemble de la zone UL sont notamment interdits : les exploitations agricole et forestière, le commerce de gros, les industries et les hébergements hôteliers de plein air.

Dans le secteur soumis aux OAP tel qu'identifié sur le document graphique du règlement, les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans ce-dit document (pièce n°4 du PLU) et en particulier en ce qui concerne la densité et le taux de logements sociaux à créer.

Les constructions à destination de bureau, les centres de congrès et d'exposition, les commerces et activités de service (hors commerce de gros), sont autorisées sous réserve que l'activité ne soit pas de nature à présenter des dangers incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées exclusivement lorsqu'elles sont liées à une activité admise dans la zone.

Dans le périmètre identifié sur les documents graphiques en vertu de l'article L.151-16 du CU, est interdit, pour les rez-de-chaussée, le changement de destination des locaux à vocation de commerce et activité de service vers toute autre destination.

En outre, dans ce périmètre, en cas de démolition de surface de plancher à destination de commerce et activité de service, il doit être a minima retrouvé une surface de plancher de 850 m² de commerce et d'activité de service au sein de la future opération.

Objectifs et justifications

Maintenir une mixité de fonctions au sein de l'entité urbaine à dominante d'habitat et la pérennité des activités existantes tout en limitant l'installation d'établissements susceptibles de générer des nuisances ou de nuire au paysage et au fonctionnement urbain.

Préserver le commerce de proximité.

d) Articles UNe-1, UNe-2 et UNe-3

Rappel des principales prescriptions

Dans l'ensemble de la zone UNe, tout ce qui n'est pas visé à l'article UNe-2 est interdit et notamment toutes celles qui seraient de nature à porter atteinte à la qualité des paysages et de l'environnement et le comblement des rus.

Sont autorisés :

- les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- les commerces et activités de services (hors commerces de gros) liés aux équipements autorisés
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation forestière.
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes sous réserve qu'elles soient légalement édifiées et qu'il n'en résulte pas de changement de destination, et dans la limite de 20 m² supplémentaires par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, à condition que cette extension ne compromette pas le caractère naturel du site.
- Les constructions d'annexes aux habitations à condition que leur surface n'excède pas 20 m² et que leur hauteur soit inférieure à 3,50 mètres.

Objectifs et justifications

Pérenniser les équipements publics ou d'intérêt collectif existants
Permettre la création d'un équipement d'envergure régionale qu'est la Maison des Fromages
Autoriser l'évolution des constructions existantes à vocation d'habitat

e) Articles UX-1, UX-2 et UX-3

Rappel des principales prescriptions

Dans l'ensemble de la zone, sont notamment interdits : les exploitations agricole et forestière, les habitations et tous types de constructions dans la zone paysagère non constructible représentée graphiquement sur les plans de zonage.

En outre, dans le secteur UXa, les constructions à destination de commerce et d'activité de service sont interdites.

Les constructions et installations constituant des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles ne constituent pas une réserve de stockage de déchets de matériaux inertes, de machines ou de véhicules de toute sorte. L'extension des installations existantes constituant une réserve de stockage de véhicules est toutefois autorisée.

Les constructions et installations destinées au stockage ou au traitement d'ordures ménagères ou résidus urbains, exclusivement si elles sont liées à des installations de stockage ou de traitement existantes sur l'unité foncière et sous réserve de prendre les mesures nécessaires pour en limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec l'environnement bâti et naturel de la zone.

Objectifs et justifications

Maintenir la vocation de la zone dévolue aux activités économiques.
Dans le secteur UXa, interdire les activités de commerces et d'activité de service pour y favoriser le développement des autres types d'activité et des équipements publics.
Limiter les nuisances pour les populations habitant à proximité des zones d'activités économiques.
Préserver l'insertion paysagère de la zone d'activités de la Prairie Saint Pierre vis-à-vis des habitations existantes au Sud du territoire communal.

f) Articles 1AU-1, 1AU-2 et 1AU-3

Rappel des principales prescriptions

Dans l'ensemble de la zone 1AU, sont notamment interdits : les exploitations agricole et forestière, le commerce de gros et l'industrie.

Les constructions à destination de bureau, les centres de congrès et d'exposition, les commerces et activités de service (hors commerce de gros), sont autorisées sous réserve que l'activité ne soit pas de nature à présenter des dangers incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées exclusivement lorsqu'elles sont liées à une activité admise dans la zone.

Les constructions sont en outre autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document des OAP.

Dans le périmètre identifié sur les documents graphiques en vertu de l'article L.151-16 du CU, correspondant au périmètre du secteur 1AUa, a minima, l'ensemble des locaux commerciaux existants doivent être recréés au sein de la future opération.

Objectifs et justifications

Permettre une mixité des fonctions au sein des nouvelles opérations tout en interdisant les constructions susceptibles d'apporter des nuisances pour les constructions aux abords ou à venir.

Garantir le maintien de cellules commerciales au sein du secteur des Templiers indispensables à la vitalité du futur quartier.

Garantir la compatibilité des constructions avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de créer un aménagement cohérent sur chacun des secteurs soumis aux OAP et d'assurer une mixité sociale.

g) Articles A-1, A-2 et A-3

Rappel des principales prescriptions

Dans l'ensemble de la zone A sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans la zone A hors secteur Aa sont en outre autorisés :

- Les exploitations agricoles.
- Les constructions à destination d'habitation, leurs extensions et leurs annexes sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole
  - qu'elles soient limitées à une habitation par exploitation
  - qu'elles soient implantées à moins de 50 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées.
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes (dans la limite de 20 m² de surface de plancher).
- Les constructions d'annexes aux habitations (dans la limite de 20 m² de surface de plancher).

Dans le secteur Aa sont autorisées, les constructions et installations en lien avec l'aire d'accueil des gens du voyage.

Objectifs et justifications

Pérenniser les activités agricoles.
Permettre une éventuelle implantation de bâti agricole, sous conditions d'en démontrer la nécessité.
Permettre une évolution des bâtiments d'habitation existants tout en limitant son impact sur l'activité agricole et le paysage.

h) Articles N-1, N-2 et N-3

Rappel des principales prescriptions

Dans l'ensemble de la zone N, tout ce qui n'est pas visé à l'article N-2 est interdit et notamment :

- Toutes celles qui seraient de nature à porter atteinte à la qualité des paysages et de l'environnement,
- Le comblement des rus.

Dans la zone N, seuls sont autorisés :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux voies et réseaux,
- l'exploitation forestière,
- l'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite de 20 m² supplémentaires
- les constructions d'annexes aux habitations à condition que leur surface n'excède pas 20 m² et que leur hauteur soit inférieure à 3,50 mètres.

Dans le secteur Na, seuls sont autorisés

- le changement de destination des bâtiments vers une destination d'hébergement hôtelier ou de bureaux,
- l'aménagement des constructions sous réserve de conserver la hauteur initiale des bâtiments existants,
- l'extension pour des locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, dans la limite de 10 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, dans les conditions fixées par le PPRI.

En outre, dans le secteur Nzh, sont interdits les nouvelles constructions, installations, aménagements et travaux non adaptées à la préservation et à la gestion de ces milieux humides ainsi que tous les modes d'occupation et d'usage des sols impliquant une dégradation directe ou indirecte des zones humides.

Objectifs et justifications

Préserver l'environnement, la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages en limitant la constructibilité.

Permettre la reconversion du Moulin des Près tout en respectant le Plan de Prévention du Risque Inondation.

Préserver les zones humides avérées.

Permettre une évolution modérée des bâtiments existants et légalement édifiés.

2. Justifications des principales règles édictées à l'article 4

Emprise au sol

Dans la zone UX, l'emprise au sol ne peut excéder 60 %.
Dans les autres zones, l'emprise au sol maximale des constructions n'est pas règlementée.

Hauteur des constructions

Zone	Secteurs	Prescriptions
UA	Ensemble de la zone	Equipements : 15 mètres En limite avec la zone UB, règle particulière afin de prendre en compte la hauteur des bâtiments voisins
	UAa et UAb	15 mètres au faîtage et 10 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse
	UAc	16 mètres
UB	Dans l'ensemble de la zone	Annexes : 3,50 m Equipements : 15 m

	UBa, UBb et UBc	Autres constructions : 10 m au faîtage et 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère
UL	-	12 mètres
UNe		Constructions : 10 m au faîtage et 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère Annexes : 3,50 m
UX	-	20 mètres
1AU	Ensemble de la zone	Annexes : 3,50 m
	1AUa	16 m au faîtage ou à l'acrotère dans le cas d'attique Autre cas de toiture terrasse : 14 mètres à l'acrotère En limite avec les secteurs UBa et UBc règle particulière afin de prendre en compte la hauteur des bâtiments voisins
	1AUb	7 m au faîtage
A	-	Constructions : 15 m Annexes : 3,50 Antennes, mâts et pylônes : 15 m
N	Ensemble de la zone	10 m au faîtage et 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère
	Na	Hauteur des constructions ne peut excéder leur hauteur initiale

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Zone	Secteur	Prescriptions
UA	UAa et UAb	A l'alignement des voies dans une bande comprise entre 0 et 20 m de l'alignement
	UAc	A l'alignement des voies ou en retrait Dans une bande comprise entre 0 et 35 m de l'alignement
UB		En retrait Dans une bande comprise entre 6 et 35 m de l'alignement
UL		A l'alignement ou en retrait
UNe		A l'alignement ou en retrait
UX		En recul de 10 m minimum de l'alignement
1AU		A l'alignement ou en retrait de 6 m minimum
A		En retrait de 75 m minimum de l'axe des RD 934 et RD 402 En retrait de 10 m minimum sauf pour les équipements d'intérêt collectif
N		A l'alignement ou en retrait

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Zone	Secteur	Prescriptions
UA		Retrait de 4 m des limites séparatives jouxtant la zone UB
	UAa et UAb	Sur au moins une des limites séparatives En cas de retrait : 4 m en cas d'ouverture et 3 m en cas de façade aveugle
	UAc	Soit en limite séparative soit en retrait En cas de retrait : 4 m en cas d'ouverture et 3 m en cas de façade aveugle
UB	UBa	Soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait En cas de retrait : 4 m en cas d'ouverture et H/2 avec min de 3 m en cas de façade aveugle
	UBb et UBc	Sur l'une ou moins des limites séparatives En cas de retrait : 4 m en cas d'ouverture et H/2 avec min de 3 m en cas de façade aveugle
UL		Soit en limite, soit en retrait En cas de retrait : 5 m en cas d'ouverture et H/2 avec minimum de 3 m en cas de façade aveugle
UNe		Soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en respectant un retrait

UX		Sur au plus une des limites séparative et en retrait minimum de 5 m par rapport aux autres limites En limite avec un terrain situé dans les zones UA, UB, 2AUX ou A, retrait minimum de 10 m par rapport aux limites séparatives
1AU		Soit en limite, soit en retrait En cas de retrait : 5 m en cas d'ouverture et H/2 avec minimum de 3 m en cas de façade aveugle
A		Soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait d'au moins 3,50 m
N		Soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Zone	**Prescriptions**
UA	Distance minimale de 4 m
UB / UL	Distance minimale de 5 m en cas d'ouvertures et de 3 m en cas de façade aveugle
UNe	Il n'est pas fixé de règle
UX	Distance minimale de 8 m
1AU	Distance minimale de 5 m
A / N	Il n'est pas fixé de règle

Objectifs et justifications

Emprise au sol
Dans la zone d'activités économiques, limiter l'emprise au sol des bâtiments, notamment pour des raisons de sécurité (incendie,…)

Hauteur des constructions
Dans l'ensemble des zones urbaines, tenir compte de la morphologie et l'architecture existantes tout en permettant une transition entre les espaces présentant des disparités en matière de hauteur.
Dans les zones d'urbanisation futures, permettre des hauteurs maximales en cohérence avec les bâtiments existant aux abords.
Dans le secteur 1AUa, autoriser des hauteurs plus importantes laissant de la souplesse à l'aménageur pour créer un nouveau quartier novateur notamment en matière d'architecture et de morphologie urbaine.
Pour les bâtiments à usage d'activité agricole, l'objectif est de ne pas bloquer de nouveaux projets d'implantation tout en limitant leur impact sur le paysage.
Pour la zone naturelle, la hauteur pour les habitations correspond à la typologie du bâti dans le bourg.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques
Dans les zones urbaines existantes UA, UB et UNe, il s'agit de préserver les caractéristiques urbaines existantes.
Dans les zones UL et 1AU, le règlement permet de laisser de la souplesse pour l'édification de nouvelles constructions et d'envisager une approche urbaine différente et novatrice de celle tissu urbain existant.
Au sein de la zone UX, il s'agit de conserver les caractéristiques urbaines et paysagères existantes et de laisser les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules et aux parcs de stationnement.
Le règlement de la zone agricole prend en compte les voies à grande circulation la traversant. De plus, il permet de garantir un espace suffisant pour la manœuvre des engins agricoles.
Le règlement de la zone naturelle est souple afin de laisser les espaces nécessaires pour manœuvrer les différents engins.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Préserver les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères dans les zones urbaines déjà constituées et garantir une cohérence entre les zones urbaines existantes et les zones d'urbanisation futures.
Assurer une bonne transition en matière de morphologie urbaine entre les zones urbaines UA et UB et entre les zones à destination d'activités économiques et d'habitat.
Permettre une souplesse pour l'édification des constructions dans les zones et secteurs susceptibles de recevoir des constructions nouvelles à savoir les zones UL et 1AU.
Permettre une souplesse pour l'édification des constructions en zone naturelle et agricole puisque la constructibilité est limitée par ailleurs.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
En cas d'implantation d'une construction non contigüe aux constructions existantes, laisser une bande de terrain d'une largeur suffisante pour l'entretenir et ne pas réduire l'ensoleillement des constructions limitrophes tout en tenant compte des morphologies urbaines existantes.
Laisser de la souplesse pour les constructions en zone agricole, naturelle et à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif (A, N et UNe).

3. Justification des principales règles édictées à l'article 5

Objectifs et justifications

Dans les zones UA et UB des prescriptions sont établies pour interdire la démolition des constructions d'intérêt patrimonial identifiées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et garantir la préservation de leur aspect extérieur ou d'en retrouver le style originel.

Dans l'ensemble des zones urbaines à vocation d'habitat, des prescriptions sont établies afin de garantir une cohérence entre les constructions en matière d'architecture, de volumétrie, de toiture ou encore de revêtement extérieur. De plus, des dispositions règlementaires ont été établies afin de garantir l'insertion des capteurs solaires ou tous autres éléments techniques dans le paysage.

Dans les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat, un règlement similaire à la zone urbaine UB a été établi afin de créer une cohérence urbaine entre les zones d'habitat existantes et futures.

Dans les zones d'activités économiques, des prescriptions ont été définies afin d'assurer une bonne insertion des bâtiments au sein de la zone existante.

Dans les zones agricole et naturelle, il s'agira d'assurer une bonne insertion des bâtiments dans l'environnement et le paysage columérien.

4. Justification des principales règles édictées à l'article 6

Rappel des principales prescriptions

Dans l'ensemble des zones urbaines, excepté pour la zone UNe :

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 100 m² de terrain libre de toute construction.
- les aires de stationnement de plus de 4 emplacements de véhicules, réalisées en dehors de la voie publique et sur les terrains propres aux opérations, devront être plantées d'arbres et arbustes avec un minimum d'un sujet d'essence feuillue locale pour quatre emplacements.

Zone	Prescriptions
UA	Superficie totale du terrain traitée en espaces verts plantés en pleine terre : UAc : 30 %
UB	Superficie totale du terrain traitée en espaces verts plantés en pleine terre : - 40 % dans la zone UB - 25 % dans les secteurs soumis aux OAP
UL	Espaces non bâtis devront comporter une surface au moins égale à 50 % traitée en espace vert planté
UNe	Les arbres seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.
UX	Espaces non bâtis devront comporter une surface au moins égale à 30 % traitée en espace vert planté
1AU	25 % de la superficie totale du terrain traitée en espaces verts plantés en pleine terre
A	Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, un accompagnement végétal (bosquets, haie arborée…) doit être prévu autour de ces bâtiments.
N	Les arbres seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Objectifs et justifications

Dans les zones urbaines existantes ainsi que dans les zones d'urbanisation futures, limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser la biodiversité tout en tenant compte de la morphologie urbaine existante mai également de favoriser l'insertion paysagère des constructions et installations par des plantations.

Dans les zones agricole et naturelle, assurer une bonne insertion paysagère des constructions et maintenir la biodiversité existante.

5. Justification des principales règles édictées à l'article 7

Objectifs et justifications

Les normes de places de stationnement à réaliser ont été définies par type de destination des constructions. Il s'agit de permettre un fonctionnement urbain optimal en imposant un minimum de places sur le terrain d'assiette des opérations en évitant ainsi les situations de stationnement anarchique sur l'espace public pouvant gêner la circulation automobile. Ces places ont été définies en dehors des places visiteurs. Tous les véhicules des occupants d'une propriété doivent stationner à l'intérieur de la propriété.

Les normes de places de stationnement pour les constructions à destination de bureaux ont été définies conformément au Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France.

En outre, des normes de places de stationnement pour les vélos sont imposées afin de favoriser l'utilisation du vélo comme mode de déplacement et de ce fait limiter les déplacements automobiles dans une optique de développement durable.

6. Justifications des principales règles édictées à l'article 8

Rappel des principales prescriptions

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

En zone urbaine ou à urbaniser à vocation principale d'habitat (UA, UB, UL et 1AU)

La largeur minimale des accès est fixée à 3,5 m s'il dessert un logement au plus et 5 m s'il dessert plus d'un logement.

La largeur des voies nouvelles, y compris les trottoirs, devra être, a minima, telle que définie dans le tableau suivant :

		Nombre maximal de logements desservis	
		1 à 4	> 4
Longueur de la voie nouvelle	≤ 30 m	5 m	5 m
	> 30 m	5 m	8 m

Les voies nouvelles comprendront au moins un cheminement piétonnier et cyclable (sauf impossibilité technique).

En outre, en zone UB, tout accès direct sur l'avenue Robert Elvert est interdit.

Dans les autres zones (UNe, UX, 1AUX, A et N)
Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Objectifs et justifications

Des règles générales sont définies afin que les accès et voiries présentent les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

De plus, dans les zones urbaines et les zones à urbaniser à vocation principales d'habitat, des normes ont été imposées pour les accès et les voies nouvelles afin de satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation automobile.
Pour répondre à l'objectif de développement des liaisons douces, il est précisé dans ces zones que les voies nouvelles comprendront au moins un cheminement piétonnier.

Au sein de la zone UB, les accès sur l'avenue Robert Elvert sont interdits pour des raisons de sécurité. Actuellement il n'existe aucun accès direct sur cette voie.

7. Justifications des principales règles édictées à l'article 9

Objectifs et justifications

Des règles générales sont définies afin que chaque construction nouvelle soit raccordée aux réseaux en conformité avec les normes en vigueur.

En matière de gestion des eaux pluviales, il est imposé une gestion de ces eaux à la parcelle afin de limiter les inondations, contribuer au rechargement des nappes phréatiques et contribuer à une amélioration de la qualité de l'eau.

Il est également imposé un raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, fibre optique et gaz) afin de fournir aux futurs habitants tous les équipements nécessaires.

8. Justification des limitations du droit à construire au titre des articles L. 151.19 et L.151-23 du code de l'urbanisme

La commune de Coulommiers présente un grand nombre d'éléments bâtis remarquables. A ce titre, la commission urbanisme travaillant sur l'élaboration du présent PLU a effectué un recensement du patrimoine exceptionnel sur la base du travail engagé pour la révision de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine. Certains éléments en covisibilité avec des monuments historiques ne sont pas protégés puisque le SDAP intervient dans ces périmètres.

De par le règlement, tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, en respectant les dispositions spécifiques contenues dans les articles 5 des zones concernées. Des fiches patrimoniales ont été réalisées sur chacun des éléments patrimoniaux. Elles figurent en annexe du règlement écrit. Leur objectif est de définir les caractéristiques des bâtiments repérés au moment de l'approbation du PLU afin de permettre aux services instructeurs de juger d'une éventuelle dénaturation ultérieure.

La démolition complète des bâtiments en vue de leur suppression n'est en outre pas autorisée. En application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

La commune de Coulommiers présente également un patrimoine environnemental exceptionnel qu'il convient de préserver pour leur intérêt environnemental et paysager. A ce titre les éléments suivants sont protégés par le règlement :

- Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les lisières des boisements de grande envergure au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, ces lisières d'une largeur de 50 mètres ne peuvent faire l'objet d'aucune construction.
- Les plantations d'alignement existantes ou à conforter au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Les projets d'aménagement, y compris les entrées charretières et les divisions, ne devront pas être de nature à remettre en cause la conservation de ces plantations.
- Les cônes de vue au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Les projets de constructions ou installations ne devront pas être de nature à porter atteinte à la conservation des perspectives remarquables matérialisées sur les documents graphiques par des cônes de vue.
- Les cours d'eau et leurs berges au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Les projets de constructions ou installations ne devront pas être de nature à porter atteinte à la conservation des cours d'eau et des berges matérialisés sur les documents graphiques. Dans les zones urbaines UA, UB et UNe les constructions doivent être implantées en recul de 6 mètres minimum des cours d'eau. Dans les zones à protéger A et N, les constructions doivent être implantées en recul de 20 mètres minimum des cours d'eau.

C. LA VOCATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Le PLU définit 17 emplacements réservés, localisés sur le plan de zonage. Leurs destinations, bénéficiaires et surfaces figurent dans le tableau ci-dessous.

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface (m²)
1	Aménagement routier - traitement de l'entrée de ville	Commune	8008
2	Elargissement du chemin rural	Commune	9600
3	Extension du lycée	Région	2430
4	Aménagement de voirie	Commune	1292
5	Prolongement et élargissement de la rue Delsol	Commune	200
6	Parking	Commune	3129
7	Espace vert et cheminement piétonnier	Commune	7442
8	Elargissement de carrefour	Commune	169
9	Plantations d'alignement	Département	598
10	Place publique	Commune	1006
11	Prolongement du parc des Capucins et aire de stationnement	Commune	9931
12	Voirie	Commune	1061
13	Carrefour	Commune	2202
14	Elargissement de la V.C.7	Commune	10000
15	Parking	Commune	641
16	Aménagement d'un carrefour	Commune	237
17	Elargissement de la voirie	Commune	269

Les emplacements réservés n°1, 2, 4, 5, 8, 12, 13, 14, 16 et 17 permettent de répondre à la volonté communale d'améliorer le fonctionnement urbain et notamment les déplacements en voiture.

L'emplacement réservé n°3 va permettre de répondre aux besoins engendrés par l'augmentation de la population en matière d'équipements scolaires.

Les emplacements réservés n°6, 11 et 15 vont permettre de répondre à la demande croissante de stationnement dans le centre de Coulommiers.

Les emplacements réservés n°7, 9 et 10 vont permettre d'améliorer le cadre de vie des columériens en laissant place à de la nature en ville et en requalifiant les espaces publics.

D. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET DE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a pour objectif de consolider l'entité urbaine principale à vocation d'habitat en développant majoritairement l'habitat à l'intérieur de l'espace urbanisé existant. Ainsi, environ 60 % du développement de l'habitat est prévu au sein de l'entité urbaine existante.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'ensemble des secteurs à enjeux et offrant une desserte suffisante, identifiés dans l'étude de densification, font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans ce cadre, une densité de logements/ha est imposée sur chacun de ces secteurs afin de favoriser une augmentation de la densité moyenne de l'espace urbanisé existant. Cette densification permet notamment de répondre aux objectifs de la loi ALUR et aux orientations du SCoT du Bassin de vie de Coulommiers.

Le règlement et le zonage

Aux articles 2 du règlement, dans les zones concernées par des secteurs soumis aux OAP, il est imposé de respecter la densité de logements/ha indiquée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les articles 4 prennent en compte les densités imposées dans les OAP en présentant une règlementation souple en matière d'implantation par rapport aux voies et limites séparatives permettant ainsi la densification des zones urbaines.
De plus, aucune emprise au sol n'est imposée dans les zones urbaines à dominante d'habitat.

V. COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, DU REGLEMENT ET DU ZONAGE AVEC LES BESOINS COMMUNAUX

Besoins communaux	Orientations du PADD	Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation	Zonage et règlement
Répondre à l'objectif démographique et à l'objectif de production de logement définis par le SCoT du Bassin de Vie de Coulommiers Freiner la tendance vieillissante de la population communale Maintenir la diversité de la typologie de logements pour répondre à l'ensemble des besoins de la population (personnes seules, jeunes couples, familles, retraités…) Maintenir un taux de logements locatifs sociaux permettant de répondre à la demande Améliorer la qualité de l'habitat dans le quartier des Templiers (architecture, morphologie urbaine, caractéristiques environnementale et paysagère…) pour accueillir au mieux les populations qui s'y trouvent	Développer l'offre de logements et maintenir la diversification du parc pour affirmer le rayonnement urbain de la ville	Le développement urbain à vocation d'habitat s'opérera à l'intérieur des zones urbaines et en extension, notamment par l'intermédiaire de secteurs soumis aux OAP identifiés sur le plan de zonage et auxquels fait référence le règlement. Ces OAP permettent une diversification de l'habitat avec la programmation de logements sociaux ainsi qu'en imposant une répartition des logements individuels et collectifs sur le secteur des Templiers et le secteur « rue du Louchet ».	Le règlement définit des zones urbaines UA et UB et à urbaniser 1AU permettant le développement de l'habitat. Le règlement impose le respect des OAP notamment en matière de densité et de logements aidés afin de garantir une diversité de l'habitat sur la commune.

Besoins communaux	Orientations du PADD	Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation	Zonage et règlement
Maintenir le bon niveau et la diversité des équipements et des services pour les populations actuelles et à venir mais également pour les communes voisines Améliorer les communications numériques	Conforter et renforcer le rôle polarisant de Coulommiers pour les services à la population	Dans le secteur des Templiers, les OAP définissent une zone pour l'implantation d'un nouveau pôle de loisirs. De plus, l'aménageur sera dans l'obligation de prévoir l'ensemble des équipements nécessaires pour répondre aux besoins intrinsèques des habitants. Enfin, dans cette même OAP, il est indiqué que des commerces de proximité devront être développés sur le secteur.	Le zonage et le règlement définissent un secteur UBd dédié aux équipements publics. De plus, une zone UNe a été définie afin de maintenir et développer les équipements (projet de la maison des fromages) situés au sein du parc des Capucins tout en préservant les caractéristiques naturelles de ce lieu. En outre, dans l'ensemble des zones urbaines, les équipements publics sont autorisés.
Valoriser économiquement les équipements de loisirs et de tourisme (identité patrimoniale, gastronomie…) Offrir une nouvelle offre d'équipements de loisirs sur la ville	Développer les activités de tourisme et de loisirs		
Participer à l'objectif de création d'emplois à l'échelle du Bassin de Vie de Coulommiers Maintenir les commerces et les services de proximité en centre-ville	Poursuivre le développement économique pour faire progresser le taux d'emploi local	L'implantation d'un nouveau pôle de loisirs ainsi que des commerces de proximité au sein du secteur des Templiers va contribuer au développement économique et à la progression du taux d'emploi local.	Maintien d'une zone UX permettant la préservation et le développement des activités sur le territoire. De plus, les activités commerciales sont autorisées dans les autres zones urbaines. Enfin des périmètres de préservation des commerces ont été établis au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme.

Besoins communaux	Orientations du PADD	Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation	Zonage et règlement
Améliorer l'accessibilité du centre-ville	Retravailler l'hyper-centre pour le décloisonner et l'ouvrir sur le reste de la ville Renforcer la capacité d'attraction du centre-ville	Présence de deux secteurs soumis à OAP sur lesquels la commune envisage des projets favorisant le décloisement de l'hyper-centre et notamment des liaisons avec le parc des Capucins.	Des emplacements réservés ont été établis dans le centre-ville afin d'amorcer la volonté communale de retravailler l'hyper centre. Ces emplacements réservés permettent notamment l'élargissement d'un carrefour (n°8) et la création d'une place publique (n°10).
Protéger le patrimoine bâti présent sur la commune de Coulommiers Continuer à offrir un cadre de vie agréable aux citoyens	Préserver et améliorer le cadre de vie	Afin de préserver et d'améliorer le cadre de vie des habitants des orientations de paysagement ont été définies sur l'ensemble des OAP afin d'insérer au mieux les nouvelles constructions dans leur environnement et d'offrir un cadre de verdure aux columériens.	Protection des éléments et ensemble patrimoniaux remarquables au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Définition d'un règlement particulier aux articles 5 pour la préservation des éléments et ensembles patrimoniaux.

Besoins communaux	Orientations du PADD	Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation	Zonage et règlement
Limiter le stationnement anarchique des véhicules, nuisible pour le fonctionnement urbain Limiter l'usage de l'automobile pour réduire les consommations énergétiques et la pollution atmosphérique Résorber les problèmes de saturation du trafic notamment aux abords de la gare	Adapter les infrastructures de déplacements pour améliorer le fonctionnement urbain	Dans l'ensemble des secteurs soumis aux OAP, des orientations en termes de déplacements (création de voies, de liaisons douces et de connexion) ont été formulées afin de garantir un fonctionnement urbain optimal sur ces zones en développement. Des orientations en termes de déplacements alternatifs (voie verte, piste cyclable, cheminement piéton…) ont été inscrites afin de permettre le développement des mobilités douces au sein de la commune notamment dans le secteur des Templiers.	Imposer le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation Permettre la création d'aménagements routiers et de nouveaux parcs de stationnement par l'intermédiaire d'emplacements réservés. Limiter le nombre de places de stationnement dans un périmètre de 500 mètres de la gare pour les nouvelles constructions à destination d'habitation afin de favoriser l'utilisation des transports en commun.

Besoins communaux	Orientations du PADD	Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation	Zonage et règlement
Limiter l'impact du développement communal sur les espaces naturel et agricole Protéger les éléments de la trame verte, bleue et jaune du territoire afin de maintenir la biodiversité et de préserver à l'échelle régionale les continuums écologiques Identifier et maintenir les espaces d'intérêt écologiques majeurs (zones humides, cours d'eau…) Maintenir les espaces boisés communaux pour leur intérêt écologique Utiliser les qualités physiques du milieu pour réduire l'impact des activités humaines sur l'environnement	Maintenir les trames jaune, verte et bleue et préserver les continuités écologiques	Afin d'assurer un développement urbain respectueux des espaces agricole et naturel, le document des OAP impose des densités de logements/ha afin de favoriser une optimisation foncière de ces espaces dans le respect des formes urbaines existantes. La réalisation d'insertions paysagères (haies, alignements d'arbres d'essences locales…) et le maintien de plantations existantes permettront d'assurer le maintien d'une biodiversité et des continuums écologiques.	Protection des espaces boisés classés au titre de l'article L. 113-1 du CU Protection des éléments de la trame verte et bleue au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du CU Préservation des zones humides avérées par la création d'un zonage indicé « zh » et une règlementation spécifique. Identification des zones humides potentielles sur le plan de zonage et obligation au pétitionnaire de réaliser une étude pour avérer ou non la zone humide en cas de projet Le règlement impose un recul par rapport au cours d'eau.

Besoins communaux	Orientations du PADD	Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation	Zonage et règlement
Prise en compte des risques naturels présents sur la commune (risque d'inondation, de retrait gonflement des argiles, remontées de nappes…) en maintenant des espaces tampons dans les zones urbaines Offrir à la population une eau potable de bonne qualité	Affirmer et maintenir la nature en ville	L'OAP du secteur des Abattoirs et les secteurs n°18 et 19 prennent en compte le risque inondation par la définition d'orientations d'aménagement particulières ou la mention du respect obligatoire du PPRi de la Vallée du Grand Morin.	Reprise du périmètre de la zone impactée par le PPRi sur le plan de zonage et rappel dans le règlement de la présence de ce document. Prescriptions particulières dans les dispositions générales pour la prise en compte des aléas remontées de nappes et retrait-gonflement des argiles sur l'ensemble du territoire communal
Assurer une bonne qualité paysagère des nouveaux espaces urbanisés	Favoriser l'intégration paysagère des espaces en développement	Chacune des OAP graphiques présentent des orientations afin de garantir l'intégration des nouvelles constructions via une intégration paysagère et/ ou par la valorisation du front de rue par un traitement architectural/ paysager de qualité.	Imposer le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation

VI. JUSTIFICATION DU PLU AU REGARD DES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX ET DE LA REPONSE AUX BESOINS DE LA COMMUNE

A. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU BASSIN DE VIE DE COULOMMIERS

Le SCoT du Bassin de vie de Coulommiers vise à renforcer la ville de Coulommiers comme pôle structurant et attractif assurant le dynamisme et la lisibilité du positionnement territorial à une échelle régionale. Il constitue le principal pôle d'équipements publics et de services structurant et la principale offre commerciale du territoire du SCoT.

Sur Coulommiers, à l'horizon 2034, environ 2580 logements doivent être crées dont 645 logements aidés. De plus dans le cadre d'une politique de protection et de valorisation territoriale, le SCoT vise des objectifs de production urbaine, et notamment résidentielle, respectueuse des ressources environnementales et plus particulièrement du foncier. Le potentiel d'extension alloué à la ville correspond à 43 ha.

Indicateurs d'optimisation foncière

	Réalisation dans le tissu urbain	Logements en extension				VRD
		Logements collectifs		Logements individuels		
		Part de la production	Densité nette	Part de la production	Densité nette	
Coulommiers	60%	45%	45 logt/ha	55%	25 logt/ha	30%

Objectifs de production de logements et besoins fonciers résidentiels

		Logements total	Extension	
		Unités	Logements (unités)	Foncier (Ha)
Pays de Coulommiers	Pôles de proximité	835	501	38
	Pôles secondaires	1 180	472	28
	Coulommiers	2 580	1 032	43
	Total secteur	4 595	2 005	109

A ce titre, le PLU de la commune de Coulommiers permet la création de 2430 logements supplémentaires à l'horizon 2034 avec une consommation d'espace de 43 ha dont 3,7 ha dédiés à la création d'équipements indispensables pour répondre aux besoins actuels et futurs des habitants notamment en matière d'eau potable.

La commune prévoit également le maintien de son taux de logements aidés à environ 25,6 % en permettant une refonte totale de son parc immobilier (démolition du quartier des Templiers) afin d'assurer une véritable mixité sociale sur l'ensemble du territoire.

Pour garantir la réalisation de ces objectifs, la commune a encadré fortement son urbanisation par l'intermédiaire du document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. En effet, des orientations de programmation ont été établies (prescriptions en matière de densité, de réalisation de logements aidés,…), notamment pour les secteurs en extension où la densité nette imposée est de 34 lgts/ha afin de respecter les indicateurs d'optimisation foncière développés dans le SCOT.

Ainsi, la commune de Coulommiers programme près de 60 % des logements supplémentaires au sein de son tissu urbain, répondant ainsi aux objectifs du SCOT.

Enfin, en matière d'emploi, le SCOT fixe un objectif de création de 4250 emplois à l'horizon de 20 ans sur le bassin de vie de Coulommiers. Aucune orientation spécifique n'existe pour la commune. Toutefois, pour participer à l'effort en matière d'emplois, elle prévoit le comblement des zones d'activités existantes pour l'accueil de nouveaux établissements et des moyens, via l'article L. 151-16 du CU, pour maintenir les commerces de proximité.

L'objectif du SCoT est également de préserver et de développer la diversité du patrimoine biologique du territoire et de préserver les grands équilibres environnementaux et urbains du territoire et notamment :

Orientations trame verte et bleue du SCOT	Justifications
Protéger le fonctionnement des cœurs de biodiversité majeurs (boisements au Nord et au Sud de Coulommiers)	Aucune zone NATURA 2000, ZNIEFF de type 1 et ENS n'existe sur le territoire de Coulommiers. Les boisements au Nord et au Sud de Coulommiers sont protégés au titre de l'article L. 113-1 du CU (Espaces Boisés Classés).
Gérer les contacts entre les cœurs de biodiversité et les espaces urbanisés	Sur le plan de zonage sont identifiées les lisières de 50 m de ces boisements auxquelles sont attachées les prescriptions règlementaires suivantes : « Les lisières d'espaces boisés, identifiées sur le plan de zonage, doivent être protégées et ne peuvent faire l'objet d'aucune construction. » permettant ainsi de gérer les contacts entre les cœurs de biodiversité et les autres espaces.
Conserver et conforter les continuités de milieux fonctionnelles	Les cours d'eau et leur berge sont protégés dans le cadre du PLU au titre des articles L151-19 et L151-23 du CU. En outre, le règlement du PLU impose un recul des constructions de 6 m minimum des berges des cours d'eau en zone urbaine et de 20 m minimum en zone naturelle. Aujourd'hui, il est demandé à la commune de retirer les vannages présents sur les cours d'eau. Il en existe 2 sur la commune. Les habitations du centre-ancien sont fondées sur des pieux chênes. Si les vannages sont retirés, les écoulements seront modifiés impliquant un risque d'affaissement des sols et des habitations. Des aménagements des vannages pourront être étudiés pour favoriser les déplacements de la faune le long des cours d'eau. Le pont de la RD 222, identifié comme point de fragilité terrestre, appartient au département de Seine-et-Marne. Les aménagements pouvant être mis en œuvre sur cette infrastructure ne sont pas du ressort de la commune.
Favoriser une perméabilité écologique de tout le territoire	L'ensemble des éléments ayant une valeur écologique ou paysagère sont protégés via les articles L151-19 et L151-23 du CU. Ces éléments

	sont identifiés sur le plan de zonage du présent PLU. En outre, elle préserve, en dehors des espaces mobilisés pour le développement de l'habitat et des équipements publics, les espaces naturels et agricoles communaux par un classement en zone N ou A. Enfin, dans le cadre des OAP, sur les secteurs de développement la réalisation d'insertions paysagères (haies, alignements d'arbres d'essences locales…) et le maintien de plantations existantes permettront d'assurer le maintien d'une biodiversité et des continuums écologiques.

Conformément à l'orientation « Conforter les éléments patrimoniaux des Villages – Bourgs de caractère », le PLU protège le patrimoine bâti exceptionnel de la commune au titre de l'article L151-19 du CU. Des fiches patrimoniales présentant l'ensemble de ces bâtiments sont annexées à la pièce n°5 du présent dossier de PLU (prescriptions règlementaires).

B. LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN DE LA REGION ILE-DE FRANCE

Le stationnement des constructions à destination de bureau

Le règlement du PLU de Coulommiers est compatible avec le PDUIF concernant le stationnement des constructions à destination de bureau dans la mesure où il impose une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Le stationnement des cycles

Le règlement du PLU de Coulommiers est compatible avec le PDUIF concernant le stationnement des cycles dans la mesure où il impose des normes de stationnement pour les cycles sur la base du décret et de l'arrêté du 13 juillet 2016.

C. LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE) DES DEUX MORIN

Le présent PLU est compatible avec les objectifs du SAGE dans la mesure où :

- Le rapport de présentation 2.1. intègre les diverses informations relatives à l'eau potable (captage, qualité…), aux masses d'eaux présentes sur le territoire communal, à la pollution des sols et aux éléments de la trame verte et bleue dont les milieux humides.

- Le Projet d'aménagement et de Développement Durables prévoit d'améliorer la qualité de l'eau potable par la création d'une usine d'eau potable.

- De par le PADD et les OAP, le présent PLU prévoit une optimisation des réseaux existants par une intensification du tissu urbain (près de 60 % des logements produits entre 2012 et 2034 seront situés au sein du tissu urbain).
  De plus, sur le vaste secteur de développement du quartier des Templiers, les OAP prévoient une gestion économe de l'eau en récupérant et stockant l'eau de pluie pour sa réutilisation au sein du quartier (entretien du parc paysager, des jardins particuliers...).

- Les capacités d'approvisionnement en eau potable sont suffisantes au regard du développement envisagé dans la PLU (cf. chapitre VII. C. 1.)

- Le règlement impose :
    - que toute construction ou installation nouvelle soit alimentée à un réseau collectif de distribution d'eau potable.
    - un recul de 6 mètres minimum des berges des cours d'eau en zone urbaine et de 20 mètres minimum des berges en zone naturelle et agricole.
    - une gestion de l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle
    - dans les zones UA, UB et 1AU, un coefficient de végétalisation en pleine terre

Le règlement et le zonage protègent l'ensemble des éléments identifiés de la trame verte et bleue. De plus, les milieux humides ont fait l'objet d'une attention particulière avec la création d'un zonage spécifique pour en garantir le maintien et la préservation. En outre, les secteurs présentant des enjeux en matière d'identification des zones humides ont fait l'objet d'une étude de délimitation des zones humides en février 2020 (étude annexée en pièce 9 du dossier de PLU).

D. LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE

Le projet de PLU de la commune de Coulommiers prend en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région Ile-de-France de la façon suivante :

- Préservation des cours d'eau et de leurs berges au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. L'ensemble des cours d'eau sont identifiés sur le document graphique du règlement.

- Préservation des milieux humides avérés par le règlement avec la création de secteurs spécifiques indicés « zh » introduisant des prescriptions pour le maintien, la préservation et la gestion des zones humides.

- Sur l'ensemble de la commune, les secteurs susceptibles d'accueillir des zones humides sont identifiés sur le document graphique du règlement « Secteurs à enjeux pour la préservation des zones humides ». Sur ces secteurs, le pétitionnaire de tout nouveau projet d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation ou de remblais soumis à autorisation ou déclaration, doit démontrer l'absence de zones humides. Les secteurs concernés sont identifiés et localisés sur le document graphique.

- Hormis les terrains mobilisés pour le développement de l'habitat et des équipements publics ou d'intérêt collectif, les autres terres agricoles sont protégées par le règlement du présent PLU (zone et règlement spécifiques).

VII. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

PREAMBULE : AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE D'ILE-DE-FRANCE

Le PLU de la commune a été soumis à un examen au cas par cas de l'autorité environnementale afin de déterminer si une évaluation environnementale du PLU était à prévoir. La Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile-de-France a décidé par arrêté du 18 juillet 2017 de soumettre le projet de révision du PLU à évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale réalisée dans le présent document vise ainsi à montrer les impacts du PLU sur l'environnement et les mesures prises au regard des enjeux cités ci-dessus pour éviter, réduire ou compenser les impacts identifiés.

A. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT : CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement naturel – scénario « fil de l'eau »

Le scénario « fil de l'eau » correspond à une vision prospective théorique du territoire, consistant à projeter à un horizon de 10/15 ans le développement constaté au cours des années passées, c'est-à-dire les perspectives d'évolution des milieux naturels en l'absence de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Sur Coulommiers, la tendance depuis plusieurs années est globalement un dynamisme socio-économique relativement faible avec notamment un ralentissement de la croissance démographique depuis 1999 malgré une légère reprise entre 2006 et 2011. De plus, la population communale est vieillissante et globalement plus âgée que celle du département de Seine-et-Marne.
Concernant la population active, le taux de chômage sur la commune est en augmentation depuis 2006 et il est largement supérieur à celui de la Seine-et-Marne.

Avec le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2007, le développement envisagé se localise :

- Sur de vastes espaces de terre agricole pour l'habitat (zone 2AU) situés au Nord-Est du territoire. L'urbanisation de ces terres nécessite une révision générale du Plan Local d'Urbanisme puisque ces terrains n'ont pas été ouverts à l'urbanisation dans les 9 ans à compter de l'approbation du document.
- Par le comblement et l'extension de la zone de la Prairie Saint Pierre pour l'activité économique.
- Sur des espaces agricoles au Nord de la commune pour les équipements publics.

Dans l'hypothèse d'une poursuite des tendances de développement constatées, sans ouverture à l'urbanisation pour le développement de l'habitat, des terres agricoles et naturelles auraient été préservées ainsi que la biodiversité qui s'y rattache, mais l'OAP définie dans le secteur des Templiers vise à maintenir les continuités écologiques par les aménagements paysagers imposés.

De plus, sans la révision du PLU, une densification anarchique du tissu aurait continué à s'opérer et le renouvellement du quartier des templiers n'aurait pu se faire. Cela aurait donc conduit à une moindre préservation de l'environnement, au sens où le PLU vise à garantir la biodiversité urbaine et la préservation du paysage, avec notamment les OAP qui encadrent la densité et imposent une insertion paysagère et le maintien des continuités écologiques.

Dans le cadre de son PLU en vigueur et de la présente révision, la commune peut envisager un développement des activités économiques et la création d'équipements d'intérêt collectif, avec la poursuite du comblement des espaces vides au sein de la zone d'activités existante.

Toujours dans le cadre d'un scénario au fil de l'eau, symbolisé par le potentiel offert par le PLU en vigueur, la municipalité pouvait envisager la création de nouveaux équipements d'intérêt collectif au Nord du territoire communal consommant ainsi des terres agricoles. Ces équipements auraient été situés en marge de l'urbanisation. Leur positionnement ne garantirait pas leur bonne accessibilité aux columériens. C'est pourquoi le secteur en question a été reversé en zone agricole et le pôle d'équipements positionné au sein du secteur des Templiers.

Concernant l'environnement naturel du territoire, il n'aurait a priori pas subi d'évolution majeure pouvant remettre en cause son bon fonctionnement écologique et ce notamment pour la raison que les espaces naturels les plus sensibles (les coteaux boisés, le parc des Capucins, les terres agricoles…) étaient et restent protégés dans le cadre des documents d'urbanisme en vigueur.

2. Caractéristiques de ces zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du plan, perspectives d'évolution et mesures envisagées

a) Présentation des principaux secteurs conduisant à la consommation d'espaces naturel et agricole

Le PLU de la commune de Coulommiers entraine la consommation de terres naturelles ou agricoles et notamment :

- 36,7 ha pour l'extension du quartier des Templiers (secteur 1AUa),
- 2,1 ha pour le développement de l'habitat le long de l'avenue de Rebais,
- 3,7 ha pour le développement d'équipements publics (usine d'eau potable et le Service départemental d'incendie et de secours(SDIS)). Ce projet est actuellement en cours de réalisation.

En outre, 0,5 ha pour le développement de l'habitat aux abords de la rue Léon Lahitte est situé en limite de l'urbanisation.

L'extension du quartier des Templiers (secteur 1AUa)



Le secteur 1AUa, situé au Nord-Est de Coulommiers, couvre le quartier des Templiers existant ainsi que sa future extension d'environ 36,7 ha.

Dans sa partie Ouest, le secteur 1AUa est occupé par le quartier d'habitat social des Templiers tandis que ses parties Est et Sud présentent actuellement une vocation naturelle et agricole.
La partie Sud est concernée par la présence d'une vue remarquable protégée au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme (vue le long de la rue de la Thibaude).

Sur ce secteur, afin de répondre aux objectifs du SCoT en termes de programmation de logements, **d'optimisation du foncier** et de mixité sociale, la commune impose par l'intermédiaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- une densité moyenne comprise entre 50 et 55 logements/ha sur l'ensemble du secteur
- Environ 45 % de logements sociaux sur l'ensemble de l'opération
- 45 % de logements collectifs et 55 % de logements individuels sur la partie en extension avec une densité nette de 45 lgts/ha pour le collectif et 25 lgts/ha pour l'individuel

De plus, les OAP prévoient l'implantation d'un pôle de loisirs, de divers équipements pour répondre aux besoins des columériens ainsi que des commerces de proximité.

Par ailleurs, le document fixe des orientations pour assurer une qualité architecturale et urbaine du nouveau quartier (architecture innovante des équipements, épannelage des hauteurs) mais

également un fonctionnement urbain de qualité. En effet, des orientations sont formulées pour assurer une desserte efficace du secteur et encourager l'utilisation des transports en commun et des déplacements doux.

Enfin, les OAP visent une intégration optimale des futures constructions du point de vue paysager et environnemental, afin de favoriser la biodiversité en milieu urbain mais également de la prise en compte des problématiques environnementales (utilisation des énergies renouvelables, l'impact environnemental des matériaux, gestion des eaux pluviales, collecte des déchets).

Secteur de développement de l'habitat le long de l'avenue de Rebais



Le secteur de développement de l'habitat le long de l'avenue de Rebais s'étend sur une superficie de 2,1 ha. Il est considéré comme un espace libre au sein de l'entité urbaine compris entre l'urbanisation existante et le projet d'usine d'eau potable et de SDIS.

Actuellement, cet espace est occupé par un espace agricole cultivé. Sur ce secteur, afin de répondre aux objectifs définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le PLU impose la création d'environ 49 logements avec une densité nette de 34 logements/ha dont 14 logements aidés (soit 30 % de logements aidés). En outre, afin d'assurer une mixité de la typologie de logements, 45 % de logements seront de type collectif et 55 % de type individuel.

De plus, des orientations ont été définies afin de favoriser la qualité urbaine et paysagère du secteur et notamment réaliser une insertion paysagère des nouvelles constructions ainsi qu'un front urbain de qualité sur le plan architectural et/ou paysager le long de l'avenue de Rebais.

Secteur de développement pour la création de l'usine d'eau potable et du Service départemental d'incendie et de secours (SDIS)

Actuellement, une usine d'eau potable et le Service départemental d'incendie et de secours (SDIS) sont en cours de réalisation. La construction de ces équipements entraine une consommation d'environ 3,7 ha de terre agricole. Ces équipements sont situés en continuité de l'espace urbanisé existant le long de la rue Sainte-Marguerite.



Cet espace était initialement occupé par de l'espace agricole cultivé.

Secteur de développement de l'habitat le long de la rue Léon Lahitte



Cet espace, d'une superficie de 0,8 ha dont 0,5 ha en extension de l'urbanisation, se trouve en continuité de l'espace urbanisé existant et il est constitué par des fonds de jardin et des espaces agricoles.

Afin de répondre aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la commune prévoit sur cet espace la réalisation d'environ 19 logements (soit une densité nette d'environ 34 logements/ha) dont environ 4 logements aidés (soit 25 % de logements aidés).

Ce secteur présente peu d'enjeux en matière d'accessibilité et de paysagement. En effet, le boisement situé à l'arrière du secteur, situé sur le coteau de la vallée du Morin, est préservé dans le cadre du présent PLU au titre du L113-1 du CU.

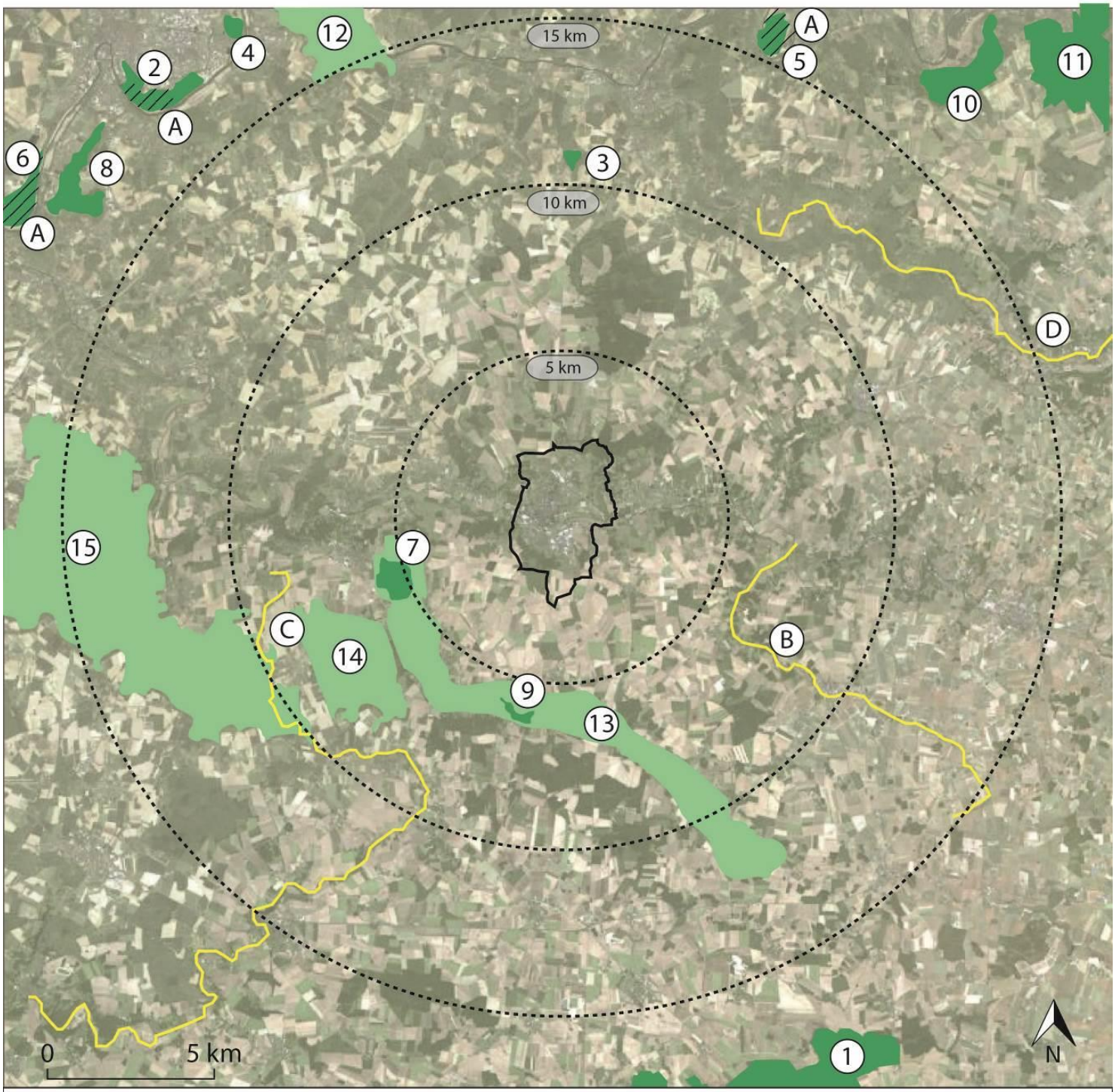
b) Les secteurs en densification

Ces secteurs sont situés au sein du tissu urbain existant de la commune. Il s'agit de jardins particuliers, de dents creuses, d'espaces libres et de secteurs de renouvellement. Ces secteurs ne présentent aucun enjeu écologique important.

Afin de répondre aux objectifs démographique, de mixité sociale et d'optimisation du foncier fixés par la Loi et le SCoT, la commune impose par l'intermédiaire d'Orientation d'Aménagement et de Programmation des densités allant de 15 à 180 logements/ha ainsi que des taux de logements sociaux de 25 ou 30 % en fonction de la localisation des secteurs.

Inventaire du patrimoine naturel

dans un rayon de 15 km



ZNIEFF de type 1 (recouvre des territoires correspondant à 1 ou 2 unités écologiques homogènes abritant au moins une espèce ou un habitat rare ou remarquable)

ZNIEFF de type 2 (elle réunit des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles d'unités écologiques homogènes ; elle peut inclure des ZNIEFF de type 1)

Natura 2000 (directive Oiseaux)

Natura 2000 (directive Habitat)

Limite communale

→ *LES ZNIEFF de type 1*

1 - Forêt domaniale de Jouy

2 - Boucle de Meaux-Beauval

3 - Etang de Pereuse

4 - Carrière des longs près à Poincy

5 - Plan d'eau de Méry-sur-Marne

6 - Plan d'eau d'Isles-les-Villenoy

7 - Bocage de Saint-Augustin

8 - Boisement et pâtures de Quincy-Voisin

9 - Boisements et prairies de Pressoucy et Maison-Meunier

10 - Bois des Hatois à Pavant

11 - Vallée du ru de Vergis et bois Hochet, de Nogent et des Dames

→ *LES ZNIEFF de type 2*

12 - Forêt domaniale de Montceaux

13 - Basse Vallée de l'Aubetin

14 - Forêt de Malvoisine

15 - Forêt de Crecy

→ *Les zones Natura 2000*

A - Boucles de la Marne

B - Rivière du Vannetin

C - L'Yerres de sa source à Chaumes-en-Brie

D - Le Petit Morin de Verdelot à Saint-Cyr-sur-Morin

Source : INPN

B. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU NATUREL ET CONSEQUENCES SUR LA PROTECTION DES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE POUR L'ENVIRONNEMENT

Sur le territoire communal, aucun site s'intérêt écologique et naturel n'est recensé. Les espaces d'intérêt écologiques et naturel faisant l'objet d'une protection règlementaire, tels que les NATURA 2000, sont situés à plus de 5 km de Coulommiers.

1. Incidences sur le réseau NATURA 2000

Le réseau Natura 2000 a pour objectif de préserver, maintenir ou rétablir une diversité des habitats naturels et des espèces désignées comme prioritaires en Europe, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles des activités indispensables au développement des territoires.

Les trois zones NATURA 2000 les plus proches de Coulommiers sont :

- « Rivière du Vannetin » à environ 6 km
- « le Petit Morin de Verdelot à Saint-Cyr-sur-Morin » et « l'Yerres de sa source à Chaumes-en-Brie » situées dans un rayon compris entre 8 et 22 km.

Qualités et importances des sites NATURA 2000

Le site « Rivière du Vannetin » a été désigné NATURA 2000 pour trois espèces que sont le Chabot, la Lamproie de Planer ainsi que la Mulette épaisse.

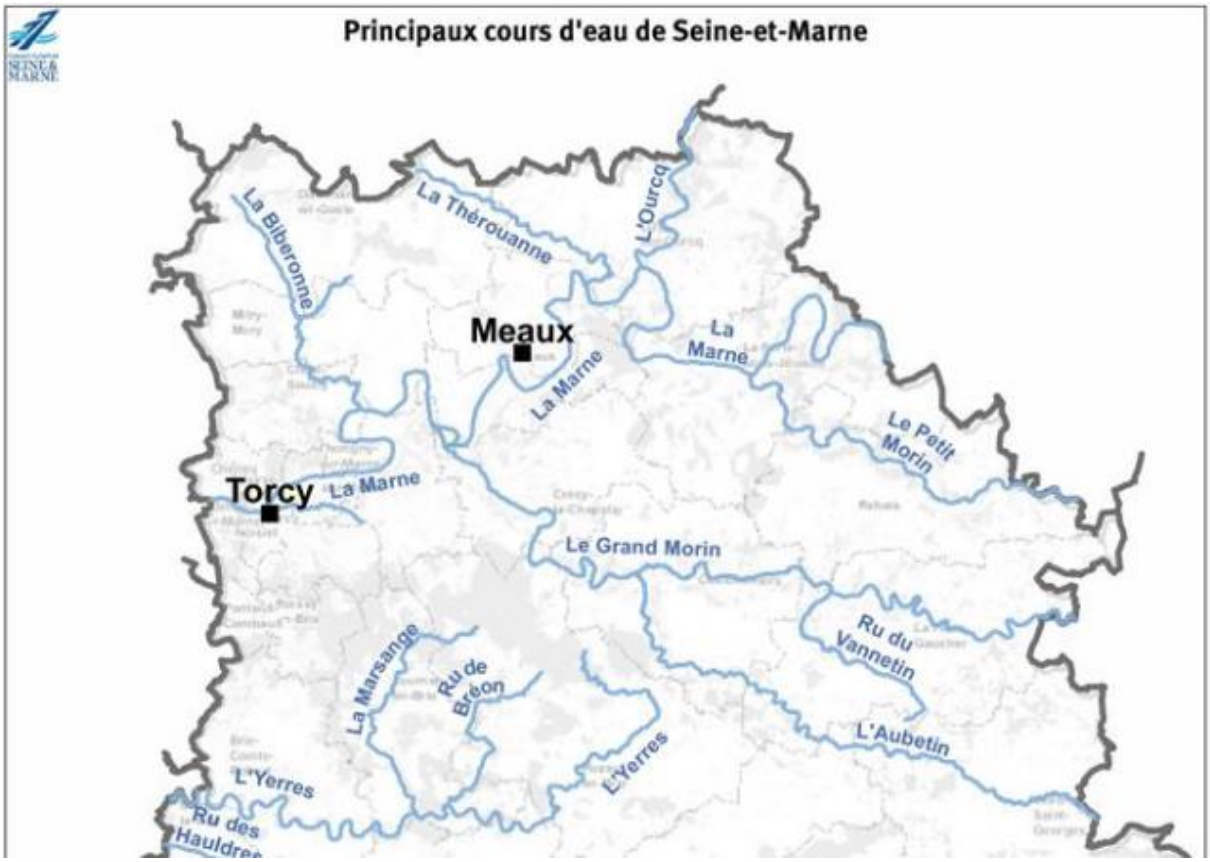
Le site « l'Yerres de sa source à Chaumes-en-Brie » abrite quant à lui deux espèces (le Chabot et la Lamproie de Planer) ainsi qu'un habitat particulier (rivières des étages planitiaire à montagnard).

Enfin, le site « Petit Morin de Verdelot à Saint-Cyr-sur-Morin », a été désigné NATURA 2000 pour la présence du Chabot et de la Lamproie de Planer.

Ces zones NATURA 2000 présentent donc des caractéristiques similaires notamment la présence du Chabot et de la Lamproie Planer.

Incidences et mesures du PLU sur le réseau Natura 2000

On peut considérer l'absence d'incidence notable du PLU de Coulommiers sur les sites Natura 2000 « Yerres de sa source à Chaumes-en-Brie » et « le Petit Morin de Verdelot à Saint-Cyr-sur-Morin » dans la mesure où ces cours d'eau, le petit Morin et l'Yerres, ne sont ni des affluents ni des défluents du Grand Morin. De plus, le développement urbain envisagé, en plus d'être localisé à plus de 8 km de ces sites, se situe en continuité de l'espace urbanisé existant de Coulommiers de façon à limiter le morcellement des espaces naturels et agricoles.



Néanmoins, le développement urbain de Coulommiers pourrait avoir des impacts sur le site NATURA 2000 « Rivière du Vannetin » puisque celle-ci est un affluent du Grand Morin. Des échanges entre ces deux cours d'eau existent. La présence d'une des espèces ciblées par la zone NATURA 2000, le Chabot, est par ailleurs présente sur le territoire de Coulommiers d'après les données de l'INPN.

Toutefois, on peut considérer l'absence notable du développement envisagé par la commune de Coulommiers sur cette zone NATURA 2000 dans la mesure où :

- La rivière du Vannetin est un affluent du Grand Morin, ainsi les risques de remontés des polluants ou de toutes autres substances présentes dans le Grand Morin vers la rivière sont relativement faibles.
- La commune de Coulommiers n'envisage aucun développement de l'urbanisation aux abords du Grand Morin susceptible de modifier la nature du cours d'eau.

Néanmoins, afin de prendre en compte la proximité de cette zone NATURA 2000, le PLU envisage les mesures réductrices suivantes :
- Protéger au titre des articles L. 151-23 et L. 151-19 les cours d'eau et leur berge ainsi que le parc des Capucins qui se présente comme une zone tampon entre les espaces urbanisés et le Grand Morin et la Fausse rivière.
- Imposer dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation une végétalisation des abords des zones constructibles afin de favoriser la biodiversité et de compléter la trame verte sur le territoire. De plus, le règlement favorise la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Ces deux éléments favorisent l'amélioration de la qualité de l'eau sur le territoire puisqu'ils limitent les contacts entre l'eau pluviale et les surfaces imperméables chargées de divers polluant (eaux de ruissellement) et l'autoépuration naturelle via les végétaux.

2. Incidences sur les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

D'après les données de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN), aucune ZNIEFF ne couvre le territoire communal. Les ZNIEFF les plus proches sont situées à environ 5 km de Coulommiers, il s'agit de :

- la ZNIEFF de type 1 « Bocage de Saint-Augustin »,
- la ZNIEFF de type 2 « Basse vallée de l'Aubertin ».

Le PLU n'a pas d'incidence sur les ZNIEFF dans la mesure où les secteurs d'urbanisation et d'extension ne sont pas situés à proximité immédiate de ces ZNIEFF, étant à plus de 5 km. De plus, le vaste projet de développement des Templiers est séparé des ZNIEFF les plus proches par l'urbanisation constituée de Coulommiers et les boisements présents au Sud du territoire.

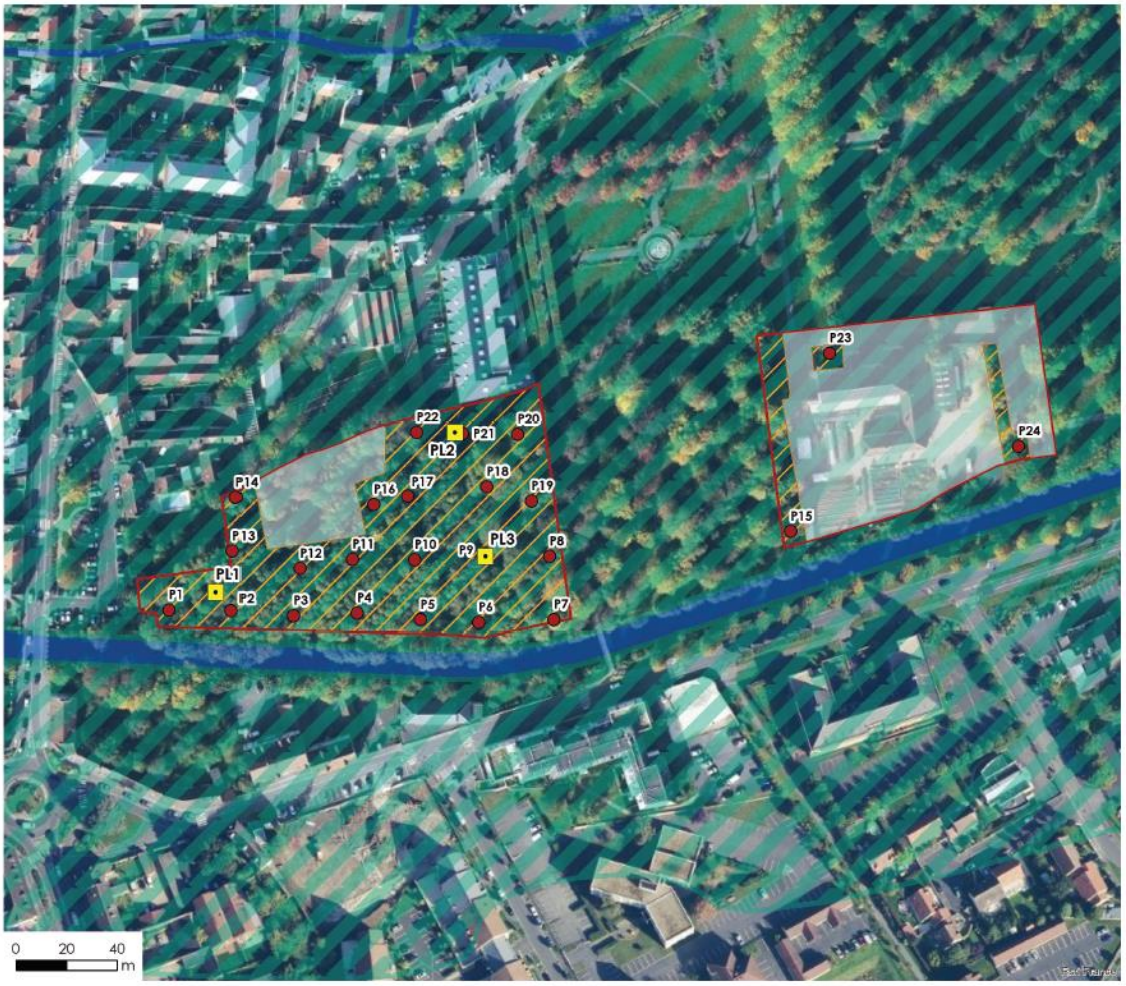
3. Les milieux humides

Le maintien et la préservation des milieux humides est nécessaire au maintien de la biodiversité et des continuités écologiques existantes sur la commune de Coulommiers.

En février 2020, la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie a réalisé une étude de délimitation de zone humide sur deux secteurs situés aux abords de la Fausse Rivière. Le secteur à l'Ouest fait l'objet d'un emplacement réservé pour la réalisation d'une aire de stationnement et le secteur à l'Est accueillera la future Maison des Fromages.

SYNTHÈSE

FIGURE 9
SYNTHÈSE DE ZONES HUMIDES AVEC ENVELOPPES D'ALERTES DRIEE 1/15 000



24 sondages ont été réalisés les 4 et 5 février 2020, répartis sur l'ensemble du périmètre d'étude. Aucun sondage n'a mis en évidence la présence d'une zone humide avérée pédologiquement.

Au regard de l'inventaire réalisé sur les placettes représentatives des terrains étudiés (protocoles de recouvrement de végétation), il a été identifié deux typologies de communautés végétales ne dégageant pas de caractéristiques de zones humides au regard du critère floristique conformément à l'arrêté du 24 juin 2008 modifié. Cependant, en bordure de la fausse rivière, il a été identifié une présence importante d'aulnes laissant présager de la sensibilité de ce secteur (hors périmètre d'étude).

Ainsi, l'enveloppe globale du projet n'est pas concernée par la présence d'une zone humide avérée d'après les investigations réalisées en février 2020.

L'étude précise que cependant que : *« L'examen des espèces végétales a été réalisé en période peu propice pour l'identification des espèces. Par ailleurs, les traces d'anthropisation ont pu limiter l'expression d'espèces caractéristiques. Une investigation en période favorable permettra de confirmer l'absence de zone humide supposée à ce jour.* »

L'étude de délimitation de zone humide réalisée par le Cabinet GREUZAT en février 2020 est annexée en pièce 9 du présent dossier de PLU.

Mesures d'évitement
Afin d'éviter les impacts sur les zones humides avérées dans le cadre des études réalisées par la DRIEE et le SAGE, celles-ci sont identifiées sur le plan de zonage par des secteurs indicés « zh » auquel est associée une règlementation spécifique permettant leur maintien et leur protection.

Mesures de réduction
Le zonage (légende « secteurs à enjeux pour la préservation des zones humides ») et le règlement du PLU indique, dans chacune des zones, si elles sont en partie concernées par des zones humides potentielles identifiées par les études menées par la DRIEE ou par le SAGE. Le règlement impose alors au pétitionnaire de réaliser des études spécifiques pour avérer ou non le caractère humide des lieux et prendre le cas échéant les dispositions qui s'imposent.

4. Les autres espaces

Sur le territoire communal proprement dit, il existe une trame verte et une trame bleue susceptibles de former des continuités écologiques à préserver :

- La trame bleue est constituée majoritairement par le Grand Morin, la fausse rivière et les rus du Rognon et de l'Orgéval ainsi que par des éléments plus ponctuels que sont les mares, les plans d'eau et des milieux humides,
- La trame verte est constituée de boisements, notamment ceux présents sur les coteaux, des bosquets, des alignements d'arbres ou haies, des cœurs d'îlot, la ripisylve le long du Grand Morin et des deux rus et les grands espaces verts urbains notamment le parc des Capucins.

La mise en œuvre du PLU aura peu d'incidences négatives sur l'environnement naturel et le paysage dans la mesure où le projet prévoit des mesures d'évitement et de réduction :

Mesures d'évitement
Le PLU, par son PADD, son zonage et son règlement, protège ces différents espaces assurant un équilibre écologique et animant le paysage :
- une large majorité de ces espaces sont situés en zone agricole ou naturelle (les boisements, le parc des capucins…),

- les grands boisements sont classés en « Espace Boisé Classé (EBC) » et sont ainsi protégés par l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme,
- les plantations d'alignement ainsi que les cours d'eau et leurs berges sont protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Mesures de réduction
Les espaces ouverts à l'urbanisation font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation visant une intégration paysagère optimale du site et une préservation des continuités écologiques.

5. Bilan des Espaces Boisés Classés (EBC)

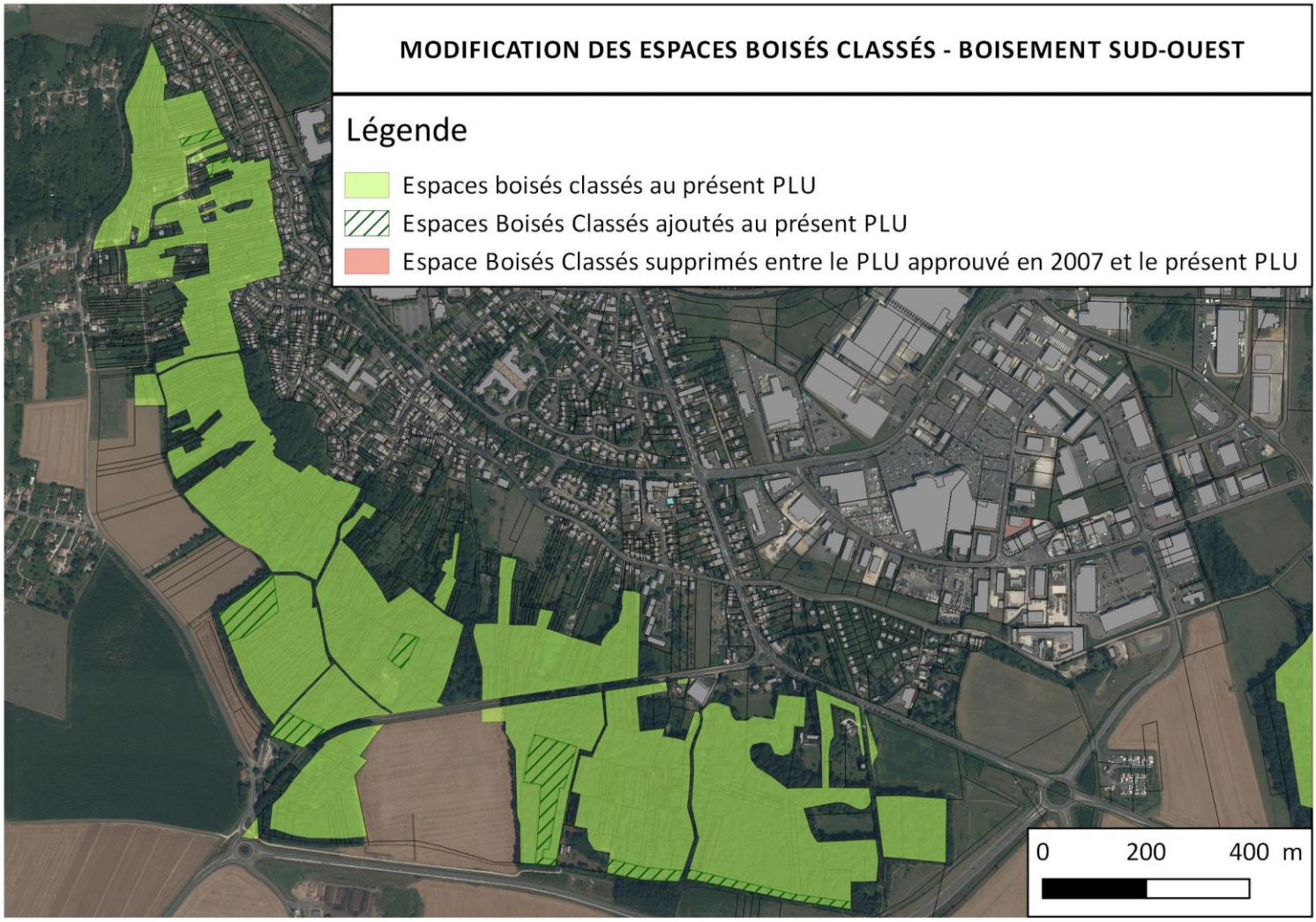
Afin de prendre en compte les enjeux de préservation des boisements, certains EBC ont fait l'objet de modifications.

Le boisement situé au Nord-Est du territoire communal est un boisement de plus de 100 ha dont le SDRIF et le SRCE de la Région Ile-de-France imposent la protection et la préservation d'une lisière de 50 mètres à ses abords. Or actuellement, les EBC ne correspondent pas au boisement existant.

Afin de prendre en compte le plus fidèlement possible le SDRIF et le SRCE, la commune a fait le choix de redessiner le tracé des EBC. Ainsi, environ 8,8 ha d'EBC supplémentaires ont été ajoutés par rapport au PLU approuvé en 2007 et environ 6 ha d'EBC ont été supprimés puisqu'ils ne sont actuellement pas boisés.


MODIFICATION DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS
0
200
400 m
Légende
Espaces boisés classés au présent PLU
Espaces Boisés Classés ajoutés au présent PLU
Espace Boisés Classés supprimés entre le PLU approuvé en 2007 et le présent PLU

Un travail similaire a été réalisé sur le coteau Sud de Coulommiers. Bien que ce boisement soit inférieur à 100 ha, la commune de Coulommiers a souhaité un traitement identique que le boisement au Nord-Est, puisqu'il est l'un des réservoirs de biodiversité majeur sur le territoire. Ainsi, 3,5 ha de boisements supplémentaires ont été protégés au titre des EBC au Sud-Ouest du territoire communal. Aucun EBC n'a été supprimé.



C. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU PHYSIQUE

1. Ressource en eau

a) Alimentation en eau potable

Les chiffres clés du service de l'eau potable en 2013

Population : 15 000 habitants	Nombre d'abonnés : 4 958
Nombre de stations de production : 2 (capacité totale : 5 300 m^3/j)	
Nombre de réservoirs : 8 (capacité totale : 6 400 m^3)	
Longueur du réseau : 78 km	
Volumes produits : 1 132 670 m^3	Volumes facturés : 868 266 m^3
Rendement du réseau : 77%	Indice Linéaire de Pertes : 9,3 m^3/j/km

Le système d'alimentation en eau potable de Coulommiers dessert environ 15 000 habitants de la ville et un quartier de Mouroux. L'alimentation en eau potable de la ville est assurée à partir de différentes ressources :

- 5 forages, dont un à l'arrêt, pompant dans les nappes de St Ouen, du Lutécien et des sables de Beauchamp. Cette eau est traitée à l'usine des Capucins ;
- La source de la Roche, puisant dans la nappe de la craie de la Brie ; l'eau y est simplement désinfectée.

Sur la commune, l'usine de traitement de l'eau potable des Capucins permet d'améliorer la qualité de l'eau distribuée. La capacité de stockage est estimée à deux jours grâce à la présence de 3 réservoirs (de Caillets, de Montapeine et de l'hôpital).

Aucune de ces sources ne dispose encore de périmètre de protection.

Le réseau d'alimentation en eau potable comprend trois secteurs de distribution indépendants les uns des autres :

- Le secteur Nord de Coulommiers qui reçoit les eaux de la source de la Riche et des forages,
- Le centre-ville qui a le même type d'approvisionnement,
- Le secteur Sud de Coulommiers qui est interconnecté avec le reste du réseau depuis l'été 2006.

D'après le rapport annuel de la Lyonnaise des Eaux en 2013, l'eau distribuée sur les communes de Coulommiers et de Mouroux est conforme à 100% d'un point de vue bactériologique et à 92 % sur les paramètres physico-chimiques lors des contrôles effectués par l'Agence Régionale de Santé d'Ile-de-France. Des non-conformités physico-chimiques apparaissent ponctuellement sur les paramètres « pesticides » et « fluorures ». Le projet de création d'une usine de traitement de ces 2 paramètres est en cours.

En 2015, d'après les données du Ministère de la Santé, l'eau d'alimentation est conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés y compris pour les fluorures.

En outre, par courrier du 2 octobre 2019, l'ARS indique qu'en 2019 des travaux ont été entrepris afin de stabiliser la qualité de l'eau potable produite permettant de baiser la teneur en fluor à une concentration conforme à la limite de qualité fixée à 1,5 mg/L. Par conséquent, la restriction d'usage de l'eau pour l'alimentation des nourrissons et des enfants de moins de 12 ans est levée.

Les différentes sources de Coulommiers permettent de produire au maximum 5300 m3/jour alors que la consommation de pointe avoisine actuellement les 3500 m3/j pour desservir une population d'environ 15000 habitants.

L'augmentation prévisible de la consommation future liée à l'urbanisation des capacités résiduelles de la zone urbaine (17 800 habitants environ à l'horizon 2034), est compatible avec les capacités actuelles d'alimentation. En effet, le réseau local, tant par le volume de stockage que les diamètres de canalisations semble suffisant pour accepter ce surplus de population.

Ainsi, le PLU dans ses orientations est compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et du SAGE des Deux Morins, notamment en ce qui concerne la préservation de la ressource pour l'alimentation en eau potable.

Mesure d'accompagnement et de réduction

Projet de création d'une usine de traitement de l'eau potable afin d'améliorer la qualité de l'eau potable concernant les paramètres « pesticides » et « fluorures » en cours de réalisation. Elle doit être mise en service en 2021 (début des travaux en 2020).

Protection des captages d'eau potable sur la commune en cours de réalisation (cf. pièce 7 du dossier du présent PLU - Mise à jour du dossier de consultation administrative de la Procédure de Déclaration d'Utilité Publique / Mise en place des périmètres de protection des captages de la ville de Coulommiers)

b) L'assainissement

Les effluents sont traités à la station d'épuration du Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (SIVU) de Coulommiers-Mouroux. Cette unité de traitement présente une capacité de 40 000 Equivalents Habitants permettant de répondre aux normes de rejets imposées par la règlementation. Après traitement, les eaux sont rejetées dans le milieu naturel et plus précisément dans le Grand Morin.

La commune de Coulommiers a approuvé le 28 février 2006 ses zonages d'assainissement et d'eaux pluviales.

D'après le portail d'information sur l'assainissement communal développé par le ministère de la Transition Ecologique et Solidaire, en 2017, la STEP de Coulommiers présente une charge maximale en entrée de 23 855 EH soit un débit entrant moyen de 4 275 m²/jour.

Absence d'impact

Avec le développement démographique engagé par la commune, les débits entrant dans la station d'épuration seront plus importants. Toutefois, le PLU de la commune de Coulommiers n'aura pas d'impact néfaste sur le réseau existant dans la mesure où la station d'épuration existante, conforme à la règlementation en vigueur et présentant une capacité nominale de 40 000 EH évolutive à 60 000 EH, est apte à absorber le développement démographique envisagé sur le territoire qu'elle dessert (environ 2 900 habitants supplémentaires à l'horizon 2034).

c) La gestion des eaux pluviales

Les eaux de ruissellement peuvent être à l'origine d'une pollution des cours d'eau par les matières et substances chimiques qu'elles transportent. Par ailleurs, elles augmentent le risque d'inondation

notamment en cas de pluies orageuses. Il est donc important de veiller à maitriser l'imperméabilisation des sols et à limiter à la source le ruissellement, tant en zone urbanisée que sur les secteurs agricoles.

Dans cet objectif, le SAGE préconise notamment de :

- Installer des zones tampons
- Encadrer et limiter l'impact du drainage
- Maintenir et favoriser l'implantation des prairies
- Réaliser des schémas directeurs d'assainissement pluvial et identifier les mesures préventives pour réduire l'impact des eaux pluviales
- Mettre en place des dispositifs de traitement des eaux pluviales le long des principaux axes routiers

Le réseau d'assainissement collectif de type séparatif présent sur Coulommiers, permet, contrairement au réseau unitaire, de rejeter les eaux pluviales dans le milieu naturel avec un traitement adapté.

Mesures de réduction

Le PLU, par son règlement favorise l'infiltration ou l'absorption des eaux dans le sol ainsi que l'évapo-transpiration par la végétation afin de limiter fortement le ruissellement des eaux pluviales et une surchage des réseaux concernés.

Le PLU permet la préservation d'un grand nombre d'espaces tampons (boisements présents sur les coteaux, le parc des capucins, cœurs d'îlot…) favorisant une gestion naturelle des eaux pluviales.

2. Les risques naturels

a) Le risque d'inondation

Il existe un risque d'inondation lié à la présence du Grand Morin traversant le territoire communal. Coulommiers est donc concernée par le plan de prévention des risques inondations (PPRI) de la Vallée du Grand Morin de Meileray à Dammartin-sur-Tigeaux qui a pour objectif de caractériser ce risque et de préconiser les mesures visant à réduire la vulnérabilité des biens et des personnes.

Mesures de réduction

Le secteur des abattoirs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation est en partie concerné par le plan de prévention du risque inondation. Afin réduire les impacts sur ce secteur, des orientations d'aménagement ont été définies afin de favoriser la résilience de cet espace et d'interdire toute construction conformément au règlement du PPRi.

Les secteurs n°18 et 19 soumis aux OAP doivent respecter les prescriptions du PPRI comme cela est rappelé dans la pièce n°4 relatives aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Pas de secteur de développement (extension de l'urbanisation) prévu au sein des zones inondables.

Mesures d'accompagnement

Présentation du risque inondation dans la pièce 2.1 du présent dossier de PLU

Reprise en annexe du présent dossier du Plan de Prévention du Risque Inondation et de la règlementation s'y rapportant (Servitude d'utilité publique).

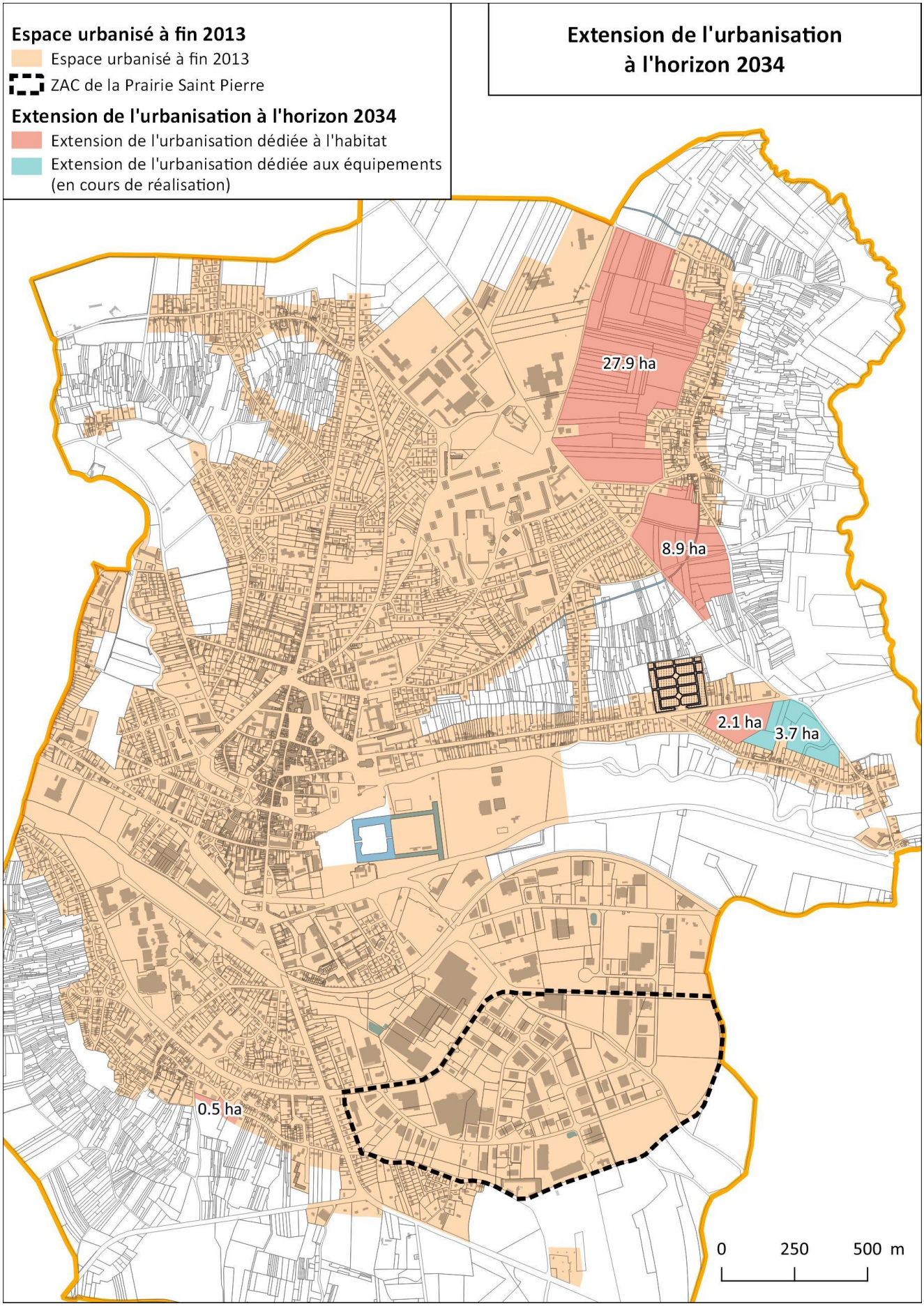
Report sur le règlement graphique de la zone impactée par ce risque

b) Le risque d'inondation par remontées de nappes

La commune est concernée par un risque d'inondation par remontées de nappes sur une large partie de son territoire dû à la présence du Grand Morin.

Mesures de réduction
Dans le règlement, il est recommandé, pour toute construction, de réaliser une étude de sol afin de caractériser le risque et d'ainsi prévoir les aménagements nécessaires.

Mesures d'accompagnement
Présentation de ce risque dans la pièce 2.1 du présent dossier de PLU.


Espace urbanisé à fin 2013
Espace urbanisé à fin 2013
ZAC de la Prairie Saint Pierre
Extension de l'urbanisation à l'horizon 2034
Extension de l'urbanisation dédiée à l'habitat
Extension de l'urbanisation dédiée aux équipements (en cours de réalisation)
Extension de l'urbanisation à l'horizon 2034
27.9 ha
8.9 ha
2.1 ha
3.7 ha
0.5 ha
0
250
500 m

c) Le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

La commune est concernée par le phénomène de retrait / gonflement des argiles (aléa moyen à fort), qui peut provoquer des dégâts importants sur les constructions. Les coteaux Nord et Sud sont concernés par des aléas forts comprenant des zones urbanisées particulièrement au Nord. La majorité du bourg se trouve en aléa moyen. Ce risque est localisé et explicité dans le diagnostic, et repris à titre d'information en annexe du présent PLU (plan et fiche d'information).

Mesures de réduction

Dans le règlement, il est recommandé, pour toute construction de réaliser une étude de sol afin de caractériser le risque et afin d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

Mesures d'accompagnement

Présentation de ce risque dans la pièce 2.1 du présent dossier de PLU.
Localisation du risque et fiches d'information présentés en annexe du présent dossier de PLU.

d) Le risque sismique

La commune est située dans une zone de sismicité de niveau 1, où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible).

D. BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

RAPPEL : L'espace urbanisé de référence à fin 2013 identifié sur la carte ci-contre comprend les espaces dédiés à l'habitat, aux jardins individuels, aux équipements publics et d'intérêt collectif, aux installations sportives, aux squares et aux activités économiques.

Pour le développement de l'habitat et des activités économiques, la commune de Coulommiers a souhaité opérer une optimisation de l'espace urbanisé existant afin de limiter la consommation d'espace agricole et naturel. Ainsi, sont prévus :

- la création de 1490 logements au sein de l'espace urbanisé existant représentant près de 60 % de la production de logements à l'horizon 2034,
- un développement des activités économiques uniquement dans les zones d'activités existantes (ZAC de la Prairie Saint Pierre antérieure au SCoT et zone des Longs Sillons) et dans le reste des zones urbaines (commerces de proximité, artisans...). Aucune consommation d'espace naturel et agricole n'est prévue pour le développement des activités économiques dans le présent PLU.

Une consommation d'espaces agricole et naturel est prévue en complément dans le cadre du présent PLU :

- 36,7 ha pour l'extension du quartier des Templiers (secteur 1AUa),
- 2,1 ha pour le développement de l'habitat le long de l'avenue de Rebais,
- 3,7 ha pour le développement d'équipements publics (usine d'eau potable et le Service départemental d'incendie et de secours(SDIS)). Ce projet est actuellement en cours de réalisation.
- 0,5 ha pour le développement de l'habitat aux abords de la rue Léon Lahitte (secteur UBa).

Ainsi, afin de concilier croissance démographique et développement des équipements, mais également préservation de l'environnement, la commune se fixe ainsi un objectif de modération de

la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain de 39,3 ha d'espaces agricole et naturel pour le développement de l'habitat et 3,7 ha pour le développement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

E. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE PATRIMOINE, L'ARCHITECTURE ET LE PAYSAGE

1. Le patrimoine architectural et paysager

Patrimoine architectural

Le PLU de la commune de Coulommiers a pour objectif de maintenir la morphologie urbaine ancienne du centre-ancien ainsi que les éléments architecturaux exceptionnels présents sur le territoire.

Pour ce faire, la commune a défini dans son PLU un règlement adapté et contraignant (article 5) sur la zone UA afin de conserver les caractéristiques urbaines et architecturales du centre-ancien.

La commune de Coulommiers présente un grand nombre d'éléments bâtis remarquables. A ce titre, la commission urbanisme travaillant sur l'élaboration du présent PLU a effectué un recensement du patrimoine exceptionnel sur la base du travail engagé pour la révision de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine. Certains éléments en covisibilité avec des monuments historiques ne sont pas protégés puisque le SDAP intervient dans ces périmètres.

De par le règlement, tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, en respectant les dispositions spécifiques contenues dans les articles 5 des zones concernées.

La démolition complète des bâtiments en vue de leur suppression n'est pas autorisée. En application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Des fiches patrimoniales sur chacun des éléments patrimoniaux ont été réalisées et figurent en annexe du règlement écrit. Elles visent à faciliter l'instruction afin de montrer les caractéristiques principales des éléments protégés.

Enfin, le présent PLU ne porte pas atteinte au site classé « Parc et château de Montanglaust et ses perspectives » dans la mesure où il reste classé en zone naturelle.

Le PLU de la commune de Coulommiers aura un **impact positif** sur la préservation du patrimoine communal puisqu'il prend davantage en compte les différents éléments patrimoniaux sur la commune comparativement au PLU en vigueur, grâce à la réalisation de ces fiches patrimoniales.

Patrimoine paysager

Le PLU de Coulommiers a pour objectif de ne pas porter atteinte aux éléments paysagers présents sur le territoire communal. Pour cela, les éléments paysagers ont fait l'objet d'un inventaire afin d'être protégés au titre du Code de l'urbanisme.

Mesures d'évitement – éléments du paysage protégés par le PLU :

Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les lisières des boisements de grande envergure au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, ces lisières d'une largeur de 50 mètres ne peuvent faire l'objet d'aucune construction.

Les plantations d'alignement existantes ou à conforter au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Les projets d'aménagement, y compris les entrées charretières et les divisions, ne devront pas être de nature à remettre en cause la conservation de ces plantations.

Les cônes de vue au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Les projets de constructions ou installations ne devront pas être de nature à porter atteinte à la conservation des perspectives remarquables matérialisées sur les documents graphiques par des cônes de vue.

Les cours d'eau et leurs berges au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Les projets de constructions ou installations ne devront pas être de nature à porter atteinte à la conservation des cours d'eau et des berges matérialisés sur les documents graphiques. Dans les zones urbaines UA, UB, les constructions doivent être implantées en recul de 6 mètres minimum des cours d'eau. Dans les zones à protéger A et N, les constructions doivent être implantées en recul de 20 mètres minimum des cours d'eau.

Dans les zones d'urbanisation future ou dans les espaces de densification de grande ampleur, l'aménagement et les constructions futures auront des impacts sur le paysage columérien.

Mesures réductrices
Définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur l'ensemble des espaces pouvant avoir un impact sur le paysage columérien afin de garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions dans le paysage.
Règlementation de la hauteur des constructions via le règlement afin de conformer la hauteur des nouvelles constructions à celle des constructions existantes aux abords.

2. Le patrimoine archéologique

D'un point de vue archéologique, 8 sites sont recensés sur la commune. Des opérations, notamment de densification dans le centre-ville, pourront être situées au sein des sites archéologiques. Le PLU pourra donc avoir des impacts sur le patrimoine archéologique.

Mesures d'accompagnement

L'ensemble des sites connus sont indiqués à titre d'information dans le diagnostic du PLU.

En application de l'article R. 523-1 du Code du Patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

En application de l'article R. 523-8 du Code du Patrimoine, en dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de

l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.»

F. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LES DEPLACEMENTS, LES RISQUES, LES NUISANCES ET L'ENERGIE

1. Les voies de communication et les déplacements

Avec le développement urbain envisagé sur la commune, le trafic automobile et la demande en stationnement va augmenter sur la commune de Coulommiers générant ainsi des impacts négatifs sur le fonctionnement urbain communal :

- Augmentation du trafic intracommunal et de transit,
- Augmentation de la demande en stationnement notamment dans le centre-ville.

Le PLU a pour objectif d'adapter les infrastructures de déplacements pour améliorer le fonctionnement urbain, et notamment résorber les problèmes de trafic en heure de pointe et développer les capacités de stationnement dans le centre-ville.

Mesures réductrices

Développer le réseau de liaisons douces afin de favoriser les déplacements en mode actif afin et de limiter les déplacements automobiles parasitaires.
Préserver le réseau de liaisons douces via le zonage et le règlement du PLU.
Encourager l'usage des transports en commun (amélioration de la desserte en bus, stationnement pour les vélos, augmentation de l'offre en stationnement). Une étude, réalisée en partenariat avec la SNCF, est actuellement en cours.

Mesures d'accompagnement

Permettre l'aménagement du contournement de Coulommiers pour limiter le trafic de transit dans l'espace urbanisé,
Développer le réseau routier via des orientations définies sur les secteurs en développement et notamment les secteurs des Templiers et de l'avenue de Rebais,
Aménager des accès sécurisés aux différents secteurs en développement via les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
Imposer un nombre de places de stationnement automobile et cycle adapté à la vocation des futures constructions via le règlement,
Renforcer l'offre de stationnement notamment dans le centre-ville au droit de l'hôtel de ville.

2. Les risques technologiques

La commune de Coulommiers est traversée par une canalisation de distribution et de transport de marchandises dangereuses.

La DRIEE recense 3 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sur le territoire communal : Amcor Flexibles SPS, Euro Casse et Saverplus.

La base de données BASOL recense 3 sites pollués : Amcor Flexibles SPS, une ancienne usine à gaz et Brodard Graphique. Ce dernier site a déjà fait l'objet d'une reconversion pour accueillir les services municipaux. Les études de sol nécessaires ont été réalisées préalablement à cette reconversion.

La base de données BASIAS du ministère de l'écologie et du développement durable recensent 97 sites potentiellement pollués sur le territoire communal.

Mesure d'accompagnement

Afin de prendre en compte ces différents risques technologiques, il en est fait mention dans le diagnostic territorial.

3. Les nuisances sonores

Le développement de l'habitat et des activités économiques va générer une augmentation du trafic conduisant à une augmentation des nuisances sonores sur le territoire.

Mesures réductrices
La commune entend favoriser les déplacements alternatifs sur le territoire communal (déplacements doux, transports en commun…) afin de limiter au possible le trafic induit par le développement urbain. (cf. chapitre VII.F.1)
La réalisation d'une voie de contournement de l'agglomération columérienne permettra à long terme de reporter le trafic de transit en dehors de Coulommiers limitant ainsi les nuisances sonores dues au trafic et aux embouteillages.

Mesures d'accompagnement
Le PLU prend en compte l'arrêté portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation qui impose un isolement acoustique pour le bâti proche de la RD 934 et de la RD 2402 (catégories 3 et 4).

4. La qualité de l'air

Le développement urbain envisagé, principalement le développement de l'habitat, va engendrer une légère augmentation des émissions de polluants de par l'augmentation du trafic routier et des besoins énergétiques. Les projets envisagés sur la commune ne sont pas de nature à augmenter de façon significative les émissions de polluants. Toutefois, des mesures réductrices sont envisagées.

Mesures réductrices :
Réduire la part d'utilisation de la voiture particulière en développant les déplacements alternatifs pour limiter les émissions de polluants (cf. chapitre VII.F.1),
Diminuer les besoins énergétiques des bâtiments pour limiter les besoins en production énergétique, secteur fortement émetteur de polluants (renouvellement du parc immobilier du quartier des Templiers, nouvelles constructions présentant de bonne performance thermique…)

5. L'énergie

Le PLU prévoit un développement de l'habitat conduisant à une extension de l'urbanisation mais également à une densification relativement importante de l'espace urbanisé existant puisqu'environ 60 % des logements nouveaux seront créés en son sein. Ce second mode de développement permet de rapprocher au plus près des pôles de centralité les futures habitations et d'ainsi réduire les déplacements motorisés.

Toutefois, le développement envisagé sur la commune conduira à une augmentation des besoins énergétiques sur la commune dans l'ensemble des secteurs (habitat, activité économique et équipement).

Mesures réductrices
Réduire la part d'utilisation de la voiture particulière en développant les déplacements alternatifs pour limiter la consommation des énergies fossiles (cf. chapitre VII.F.1),

Améliorer les performances thermiques des bâtiments afin de limiter les déperditions énergétiques (renouvellement du parc immobilier du quartier des Templiers, nouvelles constructions présentant de bonnes performances thermiques…)
Favoriser la compacité urbaine par l'intensification de l'espace urbanisé (habitat en petit collectif et individuel groupé au sein des dents creuses et des espaces libres) allant dans le sens d'une limitation de la consommation énergétique des bâtiments.

<u>Mesures d'accompagnement</u>
Poursuivre le développement du réseau de chaleur alimenté par la géothermie sur la commune.
Par le règlement du PLU, permettre le développement de projets de production d'énergie renouvelable à l'échelle citoyenne.

VIII. RESUME NON TECHNIQUE ET METHODOLOGIQUE SUIVIE POUR L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

A. RESUME DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1. CONTEXTE SUPRACOMMUNAL

Sur le plan supra-communal, le document d'urbanisme de la commune de Coulommiers doit être compatible avec le SCoT du bassin de vie de Coulommiers, le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France et le schéma d'aménagement et de gestion des eaux des Deux Morins.

Le Schéma de Cohérence Territoriale du bassin de vie de Coulommiers

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du bassin de vie de Coulommiers a été approuvé le 3 mars 2014. Le document d'orientations et d'objectifs du SCoT du bassin de vie de Coulommiers identifie 3 objectifs majeurs :

- Une organisation territoriale en lien avec les mobilités qui accompagne l'affirmation du pôle de Coulommiers,
- La valorisation patrimoniale de tout le territoire pour un espace de haute qualité,
- Des objectifs de développement en lien avec l'ambition du territoire en termes de développement résidentiel, économique et commercial.

Une organisation territoriale en lien avec les mobilités qui accompagne l'affirmation du pôle de Coulommiers

L'un des objectifs premiers est de renforcer le pôle de Coulommiers comme pôle structurant et attractif assurant le dynamisme et la lisibilité du positionnement territorial à une échelle régionale. Il constitue le principal pôle d'équipements publics et de services structurant et présente la principale offre commerciale du territoire du SCoT.

En lien avec la stratégie d'affirmation économique et de structuration du territoire, les objectifs en termes de mobilité visent :

- Une plus grande accessibilité au pôle urbain de Coulommiers par tous les moyens de transport,
- Le développement de l'intermodalité, notamment en gare, l'aménagement de pôles d'échanges et de correspondances en gare et sur les lignes de bus structurantes,
- La diversification des modes de déplacements par le développement des transports collectifs, des liaisons douces piétonnières et cyclables ainsi que les modes de déplacements alternatifs.

Dans cet objectif, la réalisation du contournement Sud de l'agglomération de Coulommiers est envisagée entre les RD 402 et 934.

Outre l'organisation des pôles, des transports et des déplacements, l'armature écologique prend une place importante afin de réaliser un aménagement qualitatif des espaces.

L'objectif du SCoT est de préserver et de développer la diversité du patrimoine biologique du territoire et de préserver les grands équilibres environnementaux et urbains du territoire.

Sur la commune de Coulommiers sont identifiés :

- Des corridors alluviaux à préserver,

- Des corridors alluviaux en contexte urbain à restaurer,
- Des obstacles sur les cours d'eau.

De plus, le Grand Morin qui traverse Coulommiers est identifié au titre de l'article L. 214-14 du Code de l'Environnement. Ainsi les ouvrages présents constituant des obstacles doivent être gérés, entretenus et équipés pour assurer le transport suffisant des sédiments et la circulation des poissons migrateurs dans un délai de 5 ans.

La valorisation patrimoniale de tout le territoire pour un espace de haute qualité

Le SCoT définit les objectifs visant à garantir la préservation et la mise en valeur, sur le long terme des typicités de la qualité paysagère naturelle et bâtie du territoire :

- Les espaces agricoles et les espaces boisés qui constituent la principale trame paysagère,
- L'eau qui représente également une des composantes fortes du paysage,
- La trame paysagère relative au tissu bâti.

D'après les objectifs de préservation et de valorisation de l'armature paysagère, la commune de Coulommiers est concernée par :

- Les éléments patrimoniaux des villages et bourg à conforter,
- Les abords des axes paysagers à qualifier,
- Des aires paysagères agricoles lisibles et de qualité à définir et maintenir au Sud du territoire.

Des objectifs de développement en lien avec l'ambition du territoire

A l'échelle du bassin de vie de Coulommiers, le SCoT présente un objectif de création de 5490 logements en 20 ans avec une diversification du parc de logements. Ainsi, sur Coulommiers, 2580 logements devront y être crées dont 645 logements aidés. De plus dans le cadre d'une politique de protection et de valorisation territoriale, le SCoT vise des objectifs de production urbaine, et notamment résidentielle, respectueuse des ressources environnementales et plus particulièrement du foncier.

Indicateurs d'optimisation foncière

	Réalisation dans le tissu urbain	Logements en extension				VRD
		Logements collectifs		Logements individuels		
		Part de la production	Densité nette	Part de la production	Densité nette	
Coulommiers	60%	45%	45 logt/ha	55%	25 logt/ha	30%

Objectifs de production de logements et besoins fonciers résidentiels

		Logements total	Extension	
		Unités	Logements (unités)	Foncier (Ha)
Pays de Coulommiers	Pôles de proximité	835	501	38
	Pôles secondaires	1 180	472	28
	Coulommiers	2 580	1 032	43
	Total secteur	4 595	2 005	109

Ainsi, la commune de Coulommiers doit réaliser 60 % des logements dans le tissu urbain. Parmi les logements réalisés en extension, 45 % devront être de type collectif, avec une densité nette de 45 logements/ha et 55 % devront être de type individuel avec une densité nette de 25 logements/ha.

Les indicateurs de densité résidentielle sont entendus en « densité nette », c'est-à-dire hors équipements d'infrastructure (voies, espaces publics,…) et de superstructures de petite dimension (équipements socioculturels, scolaires, sanitaires,…).

43 ha pourront être mobilisés en extension pour la création de logements.

Les objectifs économiques du bassin de vie de Coulommiers s'articulent autour de deux grands axes :

- Le renforcement du pôle économique de l'agglomération de Coulommiers,
- Des politiques économiques ciblées irriguant l'ensemble du territoire.

Un objectif de création de 4250 emplois à l'horizon de 20 ans est identifié sur le territoire du Bassin de Vie de Coulommiers. Aucune orientation précise n'est définie sur le territoire communal.

Enfin le SCoT du bassin de vie de Coulommiers impose :

- La recherche d'une efficacité foncière dans le cadre des nouvelles urbanisations économiques impliquant l'atteinte d'une densité moyenne de 20 emplois/ha sur l'ensemble des nouveaux parcs.
- La stratégie économique cible davantage l'économie présentielle et les activités tertiaires productives : 66 % des emplois, à l'échelle des communes, devront être créés dans le tissu urbain.
- Le développement des capacités d'accueil économique par l'extension des parcs s'accompagne d'une requalification de ces espaces économiques existants. A ce titre, les documents d'urbanisme favoriseront :
    - L'élévation du niveau de densité bâtie du site en minimisant les bandes de terrain non constructibles et en permettant les élévations en hauteur des bâtiments,
    - La requalification des espaces publics visant l'affirmation d'une urbanité à travers une végétalisation des espaces et le partage de l'espace de voirie au profit des modes de déplacements actifs.

Plan de Déplacement Urbain de la Région Ile-de-France

Le document propose une stratégie autour de 9 grands défis, déclinés en 34 actions, qui permettront de répondre aux besoins de déplacements à l'horizon 2020, tout en réduisant de 20% les émissions de gaz à effet de serre.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) des Deux Morins

Le SAGE des Deux Morin a été adopté par arrêté interpréfectoral n°2016 DCSE SAGE 01 le 21 octobre 2016. Les enjeux pris en compte dans son Plan d'Aménagement et de Gestion Durable sont les suivants :

- Améliorer la qualité de l'eau,
- Restaurer les fonctionnalités des cours d'eau et des milieux associés,
- Connaitre et préserver les zones humides dont les marais de Saint-Gond,
- Inondations – Prévenir et gérer les risques naturels liés à l'eau,
- Améliorer la gestion quantitative de la ressource en eau,
- Concilier les activités nautiques entre elles avec la préservation du milieu naturel.

2. CONTEXTE COMMUNAL

La population

Selon l'INSEE, la population légale de la commune de Coulommiers est estimée à 14708 habitants au 1er janvier 2012 et à 14 947 habitants au 1er janvier 2016.

La population a augmenté de façon significative entre 1982 et 1990 (taux d'accroissement annuel de 1,21 % soit 1201 habitants supplémentaires). Ce taux d'accroissement est le plus important qu'a connu la commune de Coulommiers depuis 1968.

Entre 1990 et 2006, cette croissance s'est fortement ralentie : le taux d'accroissement annuel n'était plus que de 0,63 % entre 1990 et 1999, et il est même négatif entre 1999 et 2006 (perte de 16 habitants).

Entre 2006 et 2016, la croissance démographique reprend (+0,78 %/an soit 1111 habitants supplémentaires en 10 ans). Cette période correspond à l'adoption d'un nouveau PLU (en 2007), qui a permis de redonner un nouveau souffle au potentiel constructif sur la commune.

Avec 14947 habitants au recensement de 2016, Coulommiers est la commune la plus peuplée de la CA Coulommiers Pays de Brie et compte 20 % de la population de l'intercommunalité.
La commune de Coulommiers présente globalement des taux de variation annuel plus faibles que la CA et du département. Coulommiers connait donc une croissance démographique moins importante que les autres entités étudiées depuis 1982.

Coulommiers présente une population globalement plus âgée que celle du département de Seine-et-Marne avec une tendance au vieillissement.

La taille des ménages est en baisse depuis 1968 (3,0 personnes par ménage en 1968 contre 2,2 en 2014). Elle est faible et inférieure à la moyenne du département (2,6) mais comparable à la moyenne nationale (2,3) en 2014.
Entre 2006 et 2014, la taille des ménages stagne à 2,2 personnes par ménage.

Le parc immobilier et son évolution

Le parc immobilier communal se compose en 2014 de 7468 logements, répartis en 6775 résidences principales (94,2 %), 74 résidences secondaires (1 %) et 620 logements vacants (8,6 %). En 2015, selon les données de permis de construire, on estime que le parc comprend 7604 logements environ.

Entre 1968 et 2014, le nombre de logements présents sur le territoire communal est passé de 4000 à 7468 (soit + 3468 logements avec une création de 75 logements en moyenne par an). Depuis 1968, la commune a connu la croissance la plus importante de son parc immobilier entre 2006 et 2014 (+ 103 logements / an en moyenne).

Le parc de résidences secondaires est très peu important (1 % du parc immobilier).

Le taux de vacance montre une tendance à la hausse sur la période puisqu'il passe de 5,4 % en 1968, 8,6 % en 2014 et à 10,10 % en 2016. Cette augmentation de la part des logements vacants sur la commune s'explique par la typologie et le mode d'occupation des logements présents sur la commune qui engendre un cycle de renouvellement des ménages assez rapide. Il s'explique aussi par la vétusté de certains logements conduisant à l'inadéquation entre cette offre de logements et la demande des Columériens.

Comparativement à la CA, la commune de Coulommiers possède un parc de logement relativement récent : 16,6 % du parc de logement a été mis en œuvre avant 1946 contre 29,3 % pour la CA.
On recense une majorité de logements collectifs, locatifs. En 2014, les résidences principales sont composées à plus de 60 % de logements collectifs.

En 2015, Coulommiers compte 2217 logements sociaux au sein du parc des résidences principales. La commune présente un taux d'environ 33 % de logements sociaux.

Le parc de logements se compose d'une moitié de logements de petite taille et d'une moitié de logements de grande taille (en 2014, 48,8 % des logements comportent 4 pièces ou plus, contre 62,5 % dans le département). La commune de Coulommiers possède donc un parc de logements de tailles diversifiées.
Durant la période 2011-2014, 84 % des logements mis en œuvre sont des logements collectifs sur cette période.

Le contexte économique de Coulommiers

Le taux d'activité est en augmentation depuis 1999 passant de 44,3 % à 47,3 % en 2011 et stagne entre 2011 et 2014. En 2011, les taux d'activité de la CA et du département sont légèrement supérieurs à celui constaté sur Coulommiers (47,3 % contre 48,9 % pour la CA et 50,6 % pour le département).

Un taux de chômage relativement important comparativement à celui du département (15,3 % de la population active en 2014 contre 11,5 % pour le département). En 2010, 43 % des ménages fiscaux de Coulommiers sont non imposables.

En 2014, la catégorie socioprofessionnelle des employés est la plus représentée sur la commune de Coulommiers (37,9 %). Les catégories des professions intermédiaires et des ouvriers sont également bien représentées avec respectivement 23,4 % et 27,8 %.

42 % des actifs occupés habitant à Coulommiers travaillent sur le territoire communal (soit 2531 personnes). Ce chiffre démontre la présence d'un bassin d'emploi important sur la commune.

7602 emplois sur Coulommiers dont 6836 emplois salariés pour 505 établissements employeurs au 31 décembre 2012.

En 2014, 1,27 emploi est disponible par actif sur la commune de Coulommiers. L'indicateur de concentration d'emploi de la commune est largement supérieur à celui observé en Seine-et-Marne (0,72 emploi/actif) démontrant la fonction de pôle de centralité de la ville.

Un tissu économique constitué principalement de très petites entreprises (TPE) : 93 % des entreprises comportent moins de 10 salariés.

18 entreprises emploient plus de 50 personnes.

Le secteur de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale est le premier employeur sur la commune avec 44,7 % des emplois, suivi du commerce, transport et services divers avec 42,4 % des emplois.

2 zones d'activités, dont une en cours de commercialisation, sont présentes sur Coulommiers. Elles jouissent d'une attractivité importante (situation géographique intéressante, bonne desserte).

La commune possède une forte proportion de petites entreprises (63 % des établissements ne comportent pas de salarié). Toutefois, 18 établissements présents sur Coulommiers possèdent plus de 50 salariés.

L'activité commerciale et de services est bien représentée sur la commune puisque 67,4 % des établissements de la commune appartiennent à ce secteur. Plusieurs pôles commerciaux sont présents sur la commune : le centre-ville et ses 260 commerces environ (mais présentant tout de même des points de fragilité), les pôles de commerces de proximité dans les quartiers de Vaux et des Templiers et les zones d'activités.

La commune de Coulommiers possède en complément une offre de grande surface notamment via le centre commercial Leclerc et plusieurs supermarchés implantés sur son territoire.

Coulommiers dispose d'un potentiel d'attractivité touristique notamment à travers son patrimoine historique et sa gastronomie. Ce potentiel mérite d'être davantage développé ainsi que la capacité d'accueil en hôtellerie.

Un siège d'exploitation agricole est présent sur la commune. D'après le MOS 2012, environ 29 % (soit 317 ha) du territoire sont consacrés à l'activité agricole. Les agriculteurs rencontrent des problèmes de circulation des engins agricoles.

Le degré d'équipement et de services de la commune et sa couverture numérique

La commune de Coulommiers dispose d'un bon degré d'équipements publics, qui contribue à l'attractivité de la commune.

Les équipements scolaires (écoles maternelles et élémentaires) présentent une réserve de capacité d'accueil de 208 nouveaux élèves au sein des classes vides et des classes ouvertes (soit 47 élèves en maternelle et 161 élèves en élémentaire).

Les équipements répondent aux besoins de la population communale et intercommunale notamment en ce qui concerne la pratique d'activités sportives et de loisirs. Des professionnels de santé et notamment un centre hospitalier sont également présents et de nombreux services à vocation sociale sont de plus proposés.

Plusieurs structures existent pour l'accueil des jeunes enfants (halte-garderie, crèche familiale, jardin des bambins…).

Aucun fournisseur d'accès ne propose Internet haut débit par le biais de la fibre optique. En revanche, la commune dispose du Wimax (technologie hertzienne / ondes radio). Des offres d'accès à Internet par satellite sont également disponibles dans la commune.

La communauté de communes du Pays de Coulommiers a adhéré au Syndicat Mixte « Seine-et-Marne Numérique » afin de poursuivre l'aménagement numérique du territoire et notamment le déploiement de la fibre optique.

<u>Les composantes physiques, naturelles du site</u>

Synthèse orohydrographie, géologie et hydrologie

Le territoire communal de Coulommiers est inscrit dans la Vallée du Grand Morin. Orientée Est/Ouest, ladite vallée intègre les versants de coteaux ainsi que l'amorce des plateaux au Nord et au Sud du territoire.

Coulommiers présente un réseau hydrographique constitué du Grand Morin et de son bras artificiel dit « la Fausse Rivière » et du ru de l'Orgeval ainsi que son affluent le ru du Rognon en limite Est du territoire.

D'après les données 2011 de la DRIEE, le Grand Morin présente de bons états écologique et chimique et le ru de l'Orgeval un état écologique moyen et un bon état chimique.

Le territoire de Coulommiers est concerné par des enveloppes d'alerte des zones humides définies par la DRIEE (classes 2, 3 et 5). De plus, le SAGE identifie des zones humides prioritaires à protéger ou à restaurer le long du Grand Morin et de la Fausse Rivière.

D'après le rapport annuel de la Lyonnaise des Eaux en 2013, l'eau distribuée sur la commune de Coulommiers est conforme à 100% d'un point de vue bactériologique et à 92 % sur les paramètres physico-chimiques.

Les eaux usées collectées sur la commune de Coulommiers sont traitées à la station d'épuration du Syndicat Intercommunal à Vocation Unique de Coulommiers-Mouroux. Cette unité de traitement présente une capacité de 40 000 Equivalents Habitants permettant de répondre aux normes de rejets imposées par la règlementation.

On distingue sur la commune de Coulommiers diverses formations géologiques dont le limon des plateaux qui confère toute la richesse agronomique à la région de la Brie.

La commune de Coulommiers est concernée par la masse d'eau souterraine H103 « Tertiaire Brie-Champigny et du Soissonnais » qui présente un objectif de bon état global d'ici 2027.

Synthèse climat et qualité de l'air

Le secteur de Coulommiers correspond à un climat océanique dégradé.

Les estimations de concentrations annuelles des polluants NO_2 et PM10 réalisées par AIRPARIF ne dépassent pas les valeurs limites de la règlementation française et européenne.

Toutefois, la présence de grandes infrastructures routières support d'un trafic de transit (RD 934 et RD 402) et d'une zone d'activités étendue, peuvent constituer une source de pollution de proximité.

Synthèse milieux naturels

Les espaces d'intérêt écologique et naturel faisant l'objet d'une protection règlementaire (zone Natura 2000 et arrêté de protection de biotope) sont situés à plus de 5 km de Coulommiers.

La commune est concernée par le projet de Parc Naturel Régional de la Brie et des deux Morins. Dans un courrier en date du 25 novembre 2014, le Préfet de Région a rendu un avis positif permettant la poursuite du projet mais sous conditions de retrait de certaines communes du périmètre d'études initial dont la commune de Coulommiers.

Des boisements, alignements d'arbres et ripisylves sont disséminés sur l'ensemble du territoire et des grands espaces verts sont présents au sein du tissu urbain ; ces éléments assurent un équilibre écologique favorisant la biodiversité et animant le paysage.

Les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue sur la commune de Coulommiers sont :

- Des cours d'eau à préserver et/ou à restaurer ;
- Des corridors alluviaux à préserver le long du Grand Morin et du ru du Rognon ;
- Un corridor alluvial en contexte urbain à restaurer le long du Grand Morin ;
- Des milieux humides à préserver situés à proximité du ru du Rognon ;
- Des mosaïques agricoles à préserver à l'Est du territoire ;
- Un point de fragilité du corridor arboré à l'Est du territoire.
- Des obstacles sur le Grand Morin entrainant un effet de coupure sur la continuité identifiée ou induisant une importante fragmentation de cet espace.

Synthèse énergie

L'étiquette énergie moyenne pour le parc de logement résidentiel de Coulommiers correspond à la classe D3 (entre 210 et 230 kWh/m²).

Sur la commune, les installations des résidences principales fonctionnent majoritairement au gaz (44 %) et à l'électricité (32 %). 13 % des résidences principales sont connectées à un réseau de chauffage urbain alimenté par la géothermie profonde.

La majorité des combustibles utilisés provient d'énergies fossiles, toutefois, la commune de Coulommiers a entrepris l'extension de son réseau de chauffage urbain. La proportion d'énergies fossiles utilisée sur la commune devrait donc diminuer dans les années à venir.

L'étude de leur potentialité d'utilisation montre que certaines énergies renouvelables pourraient être davantage développées sur Coulommiers.

Les risques et les nuisances

Synthèse des nuisances et risques technologiques :

La commune de Coulommiers est concernée par le risque de transport de marchandises dangereuses lié à la présence d'une canalisation de distribution et de transport de gaz.

2 infrastructures de transports terrestres sont affectées par le classement sonore des voies (la RD 934 et la RD 2402).

La commune de Coulommiers compte 3 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Aucun établissement de la commune n'est classé SEVESO.

La DRIEE recense 3 sites pollués ou potentiellement pollués sur la base de données BASOL (Amcor Flexibles SPS, Ancienne usine à gaz et Brodard Graphique). Le site Brodard graphique, aujourd'hui réhabilité a fait l'objet des études de sols préalables nécessaires.

La base de données BASIAS, permettant de fournir un historique des sites industriels et d'activités de service, recense 97 sites à risque potentiel sur la commune de Coulommiers.

Synthèse risques naturels

La commune de Coulommiers est concernée par le Plan de Prévention des risques du Grand Morin approuvé par arrêté préfectoral du 29 décembre 2010. Celui-ci impacte une large partie du territoire communal et notamment la partie urbanisée située entre le Grand Morin et la Fausse Rivière.

La commune est également concernée par les risques naturels suivants :

- L'aléa retrait gonflement des argiles : la majeure partie du territoire est concernée par un aléa faible, toutefois, des zones sont concernées par des aléas moyen et fort.
- L'aléa sismique : la commune de Coulommiers se situe en zone de sismicité 1 (très faible).
- Le phénomène de remontées de nappe : la presque totalité de l'entité urbaine de Coulommiers est impactée.

Le paysage, le cadre de vie, le fonctionnement urbain et les réseaux

Synthèse paysagère

Le paysage de Coulommiers est constitué principalement par la présence de deux unités topographiques et naturelles que sont l'espace agricole et les boisements sur les deux coteaux Nord et Sud. Le territoire est également marqué par l'empreinte humaine liée aux activités industrielles et à l'habitat.

A l'intérieur de ces entités, plusieurs espaces présentent une forte sensibilité paysagère :

- Les espaces en eau que sont le Grand Morin et ses canaux et la Fausse Rivière,
- Les trois ouvertures visuelles depuis la RD 934, la rue de Montanglaust et la rue de Coulommiers,
- Les points de repère paysager (l'Eglise, la tour des pompiers, le château d'eau et le quartier des Templiers),
- Quatre entrées de ville principales de qualité,

Les lisières d'urbanisation sont globalement bien traitées.

Synthèse sur l'évolution urbaine de Coulommiers

Des périodes de l'Antiquité et du Moyen-âge, Coulommiers a majoritairement conservé une grande partie de son réseau viaire. Plusieurs éléments de patrimoine bâti ont également été conservés (Le couvent des Capucins, le parc du nouveau château, la commanderie templière et La chapelle Saint-Margueritte).

A la fin du 19e siècle, l'urbanisation de Coulommiers est marquée par l'arrivée de la ligne ferroviaire reliant Paris à la Ferté Gaucher permettant ainsi le développement des activités économiques.

Le développement urbain à vocation principal d'habitat a débuté dans la première moitié du 20e siècle avec notamment la création de logements sous la forme d'expansion linéaire le long des voies. Quelques opérations d'ensemble font également leur apparition et notamment la création des HBM en 1932.

Depuis 1960, le développement urbain à vocation d'habitat et d'activités s'est intensifié notamment avec la création et l'extension de la zone d'activités. Le développement de l'habitat se fait principalement sous la forme d'opérations d'ensemble, d'habitat individuel ou collectif. Des quartiers emblématiques ont été édifiés : la ZAC de Vaux, le lotissement Saint-Anne…

Synthèse sur la morphologie urbaine et les éléments remarquables

Le bourg ancien de Coulommiers est densément bâti et présente des parcelles étroites avec un bâti implanté à l'alignement sur rue et en mitoyenneté.

Jusqu'au milieu du 20e siècle, la commune de Coulommiers est marquée par une évolution des programmes et des modèles architecturaux avec l'apparition des villas ou maisons de maître et du pavillon qui se développent essentiellement en périphérie de la ville autour des voies rectilignes comme l'avenue Gastellier, l'avenue de Strasbourg ou le long du cours Victor Hugo.

Depuis la seconde moitié du 20e siècle, ont été mis en œuvre un grand nombre de quartiers d'habitat individuel ou collectif qui fondent l'identité de la commune avec notamment l'affirmation des quartiers de Vaux et des Templiers.

Synthèse : les espaces publics

Les espaces publics de Coulommiers et plus particulièrement ceux du centre ancien présentent une grande variété des matériaux, des revêtements de sols et du mobilier urbain. Les revêtements vieillissants de certaines parties du centre-ville contrastent avec le traitement qualitatif d'espaces emblématiques tels que la place du Marché.

Avec le développement de l'automobile, la commune a connu une profonde transformation des espaces publics afin de répondre à la demande de stationnement (création de vastes poches de stationnement dans le centre ancien).

La commune de Coulommiers possède des espaces publics emblématiques à forte valeur en termes de patrimoine, de paysage et de fonctionnalité urbaine avec notamment la place du Marché et le Parc des Capucins.

De manière générale, le traitement de l'espace public au sein de la zone d'activités est de bonne qualité.

Synthèse déplacements

Le territoire communal de Coulommiers bénéficie d'une bonne accessibilité routière principalement via les RD 934, 402 et 222. Néanmoins à plus petite échelle, l'accessibilité de la commune par le réseau viaire est limitée par la capacité des RD 934 et 402 à absorber le trafic de transit.

Le centre ancien est doté de voies étroites principalement en sens unique altérant ainsi la lisibilité urbaine.

Les extensions urbaines de la commune de Coulommiers se sont principalement faites sous la forme de « village rue ». De ce développement découle des hameaux peu connectés au reste du centre-ville de Coulommiers.

Avec 45 parcs de stationnement ouverts au public, un stationnement longitudinal sur les axes majeurs et un parc de stationnement très important au sein des zones d'activités, la capacité de stationnement est globalement satisfaisante sur Coulommiers. La majeure partie de ces parcs de stationnement possède un potentiel de mutualisation pour plusieurs destinations : commerces, équipements, habitat…

A l'intérieur du tissu urbain, le réseau de cheminements doux est présent mais pourrait être davantage développé. Le réseau de liaisons cyclables quant à lui moins présent. De plus, il existe de nombreux cheminements permettant d'évoluer sur le « grand territoire » grâce aux chemins identifiés par le PDIPR de Seine-et-Marne et aux deux sentiers de Grande Randonnée.

La commune de Coulommiers est desservie par la ligne P du réseau ferré du Transilien. Elle permet de relier la commune à Paris en 1h10 environ. Même s'il existe une réelle attractivité de la gare, cette ligne est toutefois peu adaptée aux attentes des habitants : la faible fréquence des trains et les horaires inadaptés ne rendent pas forcément le parcours Coulommiers-Paris concurrentiel par rapport à la voiture.

Deux lignes du Seine-et-Marne Express circulent sur le territoire de Coulommiers. Elles permettent de relier Coulommiers aux grands pôles du département de Seine-et-Marne (Melun, RER A – Chessy…)

L'offre principale de transport en commun est complétée par un réseau de bus exploités par la compagnie Darche Gros.

Les réseaux et la gestion des déchets

Le système d'alimentation en eau potable de Coulommiers dessert environ 15 000 habitants de la ville et un quartier de Mouroux. La gestion du service d'alimentation en eau est déléguée à la Lyonnaise des Eaux par un contrat d'affermage qui prendra fin le 30 juin 2023. Ce contrat concerne la production, le traitement et la distribution publique de l'eau potable.

Les eaux usées sont traitées à la station d'épuration du Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (SIVU) de Coulommiers-Mouroux. Cette unité de traitement présente une capacité de 40 000 Equivalents Habitants évolutive à 60 000 EH permettant de répondre aux normes de rejets imposées par la règlementation. Après traitement, les eaux sont rejetées dans le milieu naturel et plus précisément dans le Grand Morin.

Sur le territoire du bassin de vie de Coulommiers, la gestion des déchets s'organise autour d'un organisme intercommunal, le SMICTOM de la région de Coulommiers, qui prend en charge la collecte des déchets de l'ensemble des communes du périmètre.

B. RESUME DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Afin de répondre à l'ensemble des enjeux socio-économiques communaux et supra-communaux et des enjeux environnementaux définis dans le diagnostic, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de Coulommiers s'articule autour de trois grandes orientations suivantes :

- Conforter le rayonnement urbain, économique et touristique de la ville,
- Renforcer la capacité d'attraction de la ville et améliorer son accessibilité,
- Préserver la qualité urbaine, les paysages et l'environnement.

Conforter le rayonnement urbain, économique et touristique de la ville

Cette orientation implique de :

- Développer l'offre de logements et maintenir la diversification du parc pour affirmer le rayonnement urbain de la ville
- Conforter et renforcer le rôle polarisant de Coulommiers pour les services à la population
- Poursuivre le développement économique pour faire progresser le taux d'emploi local,
- Développer les activités de tourisme et de loisirs

Renforcer la capacité d'attraction de la ville et améliorer son accessibilité

Cette orientation implique de :

- Retravailler l'hyper-centre pour le décloisonner et l'ouvrir sur le reste de la ville,
- Renforcer la capacité d'attraction du centre-ville,
- Préserver et améliorer le cadre de vie,
- Adapter les infrastructures de déplacements pour améliorer le fonctionnement urbain

Préserver la qualité urbaine, les paysages et l'environnement

Cette orientation implique de :

- Préserver la qualité urbaine, paysagère et architecturale de la ville,
- Maintenir les trames jaune, verte et bleue et préserver les continuités écologiques,
- Affirmer et maintenir la nature en ville,
- Favoriser l'intégration paysagère des espaces en développement.

C. RESUME DES INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET DES MESURES ENVISAGEES

Thématique	Incidences	Mesures
Ressources en eau	Augmentation prévisible de la consommation en eau potable sur le territoire	Projet de création d'une usine de traitement de l'eau potable (mise en service en 2021 Protection des captages sur la commune en cours de réalisation
Assainissement	Augmentation prévisible du volume d'eaux usées traité par la station d'épuration existante	La capacité de la station d'épuration est en mesure de recevoir les effluents prévus dans le cadre de l'augmentation de la population. En outre, une extension de la capacité de la STEP est possible à 60 000 EH.
Gestion des eaux pluviales	Augmentation des ruissellements due à une imperméabilisation des sols	Favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle par le règlement du PLU Préserver un grand nombre d'espaces tampons (boisements, parc des Capucins…)
Risques naturels	Inondation	Prise en compte du PPRi notamment pour l'OAP du secteur des Abattoirs et les secteurs 18 et 19 Présentation et reprise du PPRi dans le dossier de PLU
	Inondation par remontées de nappes	Recommandation d'effectuer des études de sol afin de prévoir les aménagements nécessaires Présentation du risque dans le dossier de PLU
	Aléa retrait-gonflement des argiles	Recommandation d'effectuer des études de sol afin de prévoir les aménagements nécessaires Présentation du risque dans le dossier de PLU
	Risque sismique : pas d'incidence prévisible	
Patrimoine architectural et paysager	Impact positif sur la préservation du patrimoine columérien et paysager puisque le PLU en permet la préservation.	
	Les projets de densification pourront avoir des impacts sur le patrimoine archéologique	Identification et caractérisation du patrimoine archéologique dans le dossier de PLU Application des articles R523-1 et R523-8 du Code du Patrimoine

Voie de communication et les déplacements	Augmentation du trafic intracommunal et de transit, Augmentation de la demande en stationnement notamment dans le centre-ville	Développer le réseau de liaisons douces Préserver le réseau de liaisons douces via le zonage et le règlement du PLU. Encourager l'usage des transports en commun. Une étude, réalisée en partenariat avec la SNCF, est actuellement en cours. Permettre l'aménagement du contournement de Coulommiers Développer le réseau routier via des orientations définies sur les secteurs en développement Aménager des accès sécurisés aux différents secteurs en développement Imposer un nombre de places de stationnement automobile et cycle adapté à la vocation des futures constructions, Renforcer l'offre de stationnement notamment dans le centre-ville au droit de l'hôtel de ville.
Risques technologiques	Pas d'impact notable en termes de risques technologiques	Présentation des différents risques dans le dossier de PLU
Nuisances sonores	Augmentation des nuisances sonores due à l'augmentation du trafic routier	Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture Permettre la réalisation du contournement de l'agglomération columérienne Prendre en compte le classement des infrastructures de transports terrestres
Qualité de l'air	Légère augmentation des émissions de polluants par l'augmentation du trafic routier et des besoins énergétiques	Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture Diminuer les besoins énergétiques des bâtiments (renouvellement du parc immobilier du quartier des Templiers) et promouvoir les constructions présentant de bonne performance thermique
Energie	Augmentation des besoins énergétiques par l'augmentation de la population et l'accueil de nouveaux logements	Favoriser la compacité urbaine Développer le réseau de géothermie sur la commune

D. METHODOLOGIE SUIVIE POUR L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Les études d'environnement comportent :

- l'établissement d'un état initial ;
- l'identification et l'évaluation des incidences du projet ;
- le cas échéant, la définition des mesures réductrices et/ou compensatoires à envisager.

L'établissement de l'état initial a été effectué par recueil des données disponibles auprès des différents détenteurs d'information selon la méthode classique de consultation des services, complété par des analyses documentaires dont le porter à connaissance de l'Etat et des investigations de terrain.

Compte tenu de la nature d'un PLU qui détermine seulement des potentialités en termes d'aménagement sur des espaces ou zones, l'identification et l'évaluation des incidences portent donc sur des incidences potentielles qui sont susceptibles de survenir. Cette évaluation est donc qualitative et fait appel aux connaissances techniques en la matière.

L'évaluation environnementale s'est efforcée de répondre aux différents points évoqués par la MRAE dans sa décision de soumettre la présente modification n°2 du PLU a évaluation environnementale, à savoir les considérants suivants :

« Considérant que le projet de PLU vise à autoriser la création de 2 580 logements, permettant de porter la population communale estimée à l'horizon 2034 à 17 800 habitants (soit 3 100 de plus que la population légale de 2013), à permettre le développement économique de la ville et à conforter son attractivité touristique ;

Considérant que ces objectifs se traduiront par le renouvellement urbain, la densification du bâti et la requalification dans certains quartiers (dont le quartier des « Templiers »), la création d'un nouveau pôle d'équipements de loisirs et une extension de l'urbanisation ;

Considérant que le territoire communal est concerné par des enjeux environnementaux dont les principaux, décrits dans les pièces jointes à la demande, sont :

- la présence de réservoirs de biodiversité et de continuités écologiques à préserver ou à restaurer identifiés au SRCE, dont les boisements situés sur les coteaux, les corridors alluviaux portés par le Grand Morin, la Fausse Rivière et les rus de l'Orgeval et du Rognon ;
- la présence du site classé « Parc et château de Montanglaust et ses perspectives » et de nombreux éléments remarquables du patrimoine bâti inscrits ou classés au titre des monuments historiques (dont un ancien couvent des Capucins et la commanderie des Templiers), dont la valeur et les paysages associés doivent être protégés ;
- la présence de zones humides « à protéger ou à restaurer en priorité à cause du rôle important qu'elles jouent dans la gestion de l'eau ou des services rendus qui leur sont attribués », telles que définies par le SAGE susvisé, sur une grande partie du territoire communal ;
- la protection des captages d'eau destinée à la consommation humaine, étant donné que des dépassements de la teneur en fluor et une pollution par les produits phytosanitaires ont été constatés dans l'eau distribuée ;
- la limitation de l'exposition de la population aux risques naturels liés au ruissellement des eaux pluviales, au retrait-gonflement des argiles (l'aléa étant fort dans certains secteurs urbanisés), à la remontée de nappes (avec une sensibilité très élevée dans la vallée du Grand Morin, urbanisée) et par débordement de cours d'eau (une partie du territoire étant concerné par la zone d'expansion de crue du Grand Morin) ;

Considérant que le projet d'aménagement et de développement durables comporte des orientations visant à tenir compte de ces enjeux environnementaux, et qu'en particulier les zones d'extension de l'urbanisation prévues se situent entre le quartier existant des Templiers et le hameau du Teil, en dehors des secteurs concernés par une sensibilité écologique identifiée par le SRCE ou le SAGE ou par les risques liés au débordement de cours d'eau et à l'écart du site classé ;

Considérant cependant que, d'après le dossier, l'extension de l'urbanisation prévue concerne 46 hectares de terres agricoles, dont 40 destinés à la création d'un nouveau quartier (à hauteur de 960 logements), en équipements et en commerces, et 6 à l'extension de la zone d'activité économique ;
Considérant que le dossier ne précise pas que la mise en œuvre du PLU permet également l'extension des parcs d'activités de la Prairie Saint-Pierre et des Longs Sillons sur environ 20,5 hectares, déjà autorisée par le document d'urbanisme en vigueur mais correspondant actuellement à des espaces naturels en friche ;

Considérant que le développement de l'offre de logements est prévu par le SCoT, qui n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale

Considérant que le changement d'usage des surfaces concernées est notamment susceptible d'influer directement ou indirectement sur l'identité paysagère des sites amenés à évoluer, sur les nuisances dues au trafic routier et sur l'assainissement des eaux pluviales et usées ;

Considérant par ailleurs que le territoire communal est concerné par des canalisations de transport de gaz et que le projet de PLU ne précise pas les contraintes d'urbanisme liées à la présence de ces canalisations ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par le pétitionnaire, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la révision du PLU de Coulommiers est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ; »

Au vu des considérants retenus par la MRAE, l'évaluation environnementale de la révision du PLU s'est ainsi efforcée d'apporter notamment les réponses suivantes :

- ⇨ Justification particulière concernant l'aménagement de nouveaux secteurs d'urbanisation à vocation d'habitat, d'équipements et d'activités économiques pour montrer que l'impact sur l'environnement est mineur et que les continuités écologiques seront préservées voire confortées
- ⇨ démontrer que les zones humides ne sont pas ou peu impactées par le projet d'aménagement et le cas échéant, prévoir des mesures compensatoires
- ⇨ justification des Incidences NATURA 2000 (recherches d'espèces éventuellement présentes à la fois sur le territoire communal et dans les sites NATURA les plus proches, au regard de l'institut national de la protection de la nature)
- ⇨ justifier de la prise en compte des risques naturels et technologiques dans le projet de PLU
- ⇨ justifier que le projet n'a pas d'incidences sur le site classé.

Rappelons qu'aucun inventaire faune/flore n'a été requis par la MRAE, en application du principe d'adaptation du dispositif en fonction des enjeux et des impacts du projet envisagé.

IX. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

Compte-tenu des enjeux et des orientations retenues dans le PLU, les indicateurs à élaborer seront notamment les suivants :

Orientation 1 : Conforter le rayonnement urbain, économique et touristique de la ville

Indicateurs	Producteur	Référence
Nombre d'habitants	INSEE – Bilan annuel	Objectif de 17800 habitants à l'horizon 2034 2012 : 14 708 habitants
Nombre de logements produits depuis 2012	INSEE – Bilan annuel	2012 : 7 276 logements
Nombre de logements sociaux produits	Office Public de l'Habitat de Coulommiers – Bilan annuel	
Taux de logements sociaux sur la commune	Office Public de l'Habitat de Coulommiers – Bilan annuel	Objectif de 25 % à l'horizon 2034 2015 : 2217 logements sociaux soit 33 % du parc des résidences principales
Répartition par taille des logements (nombre de pièce et surface en m²)	INSEE – Bilan annuel	En 2011 : T1 et T2 : 19,9 % T3 : 29,6 % T4 et plus : 50,6 %
Répartition par type de logements (individuel ou collectif)	INSEE – Bilan annuel	2011 : 60,2 % de logements collectifs et 37,9 % de logements individuels
Nombre d'enfants scolarisés	Commune – Bilan annuel	Année scolaire 2014/2015 : 1505 élèves dont 613 élèves en maternelles et 892 en élémentaires
Nombre de création de commerces	Commune – Bilan annuel	-
Nombre de fermeture de commerces	Commune – Bilan annuel	-
Nombre et destination des changements de destination (déclarations préalables ou permis de construire)	Commune – Bilan annuel	-
Nombre d'emplois sur la commune	INSEE – Bilan annuel	2011 : 7 897 emplois
Indicateur de concentration d'emplois	INSEE – Bilan annuel	2011 : 132,2 emplois pour 100 actifs

Orientation 2 : Renforcer la capacité d'attraction de la ville et améliorer son accessibilité

Indicateurs	Producteur	Références
Taux de motorisation des ménages	INSEE (méthode de calcul du PDUIF) – Bilan annuel	2015 : 1,0 véhicule par ménage en moyenne
Nombre de places de parking au sein des parcs de stationnement ouverts aux publics	Commune – Bilan à l'horizon du PLU	5230 places de stationnement
Linéaire de pistes cyclables créées depuis 2018	Commune – Bilan annuel	-
Linéaire de cheminement piéton aménagés ou requalifiés depuis 2018	Commune – Bilan annuel	-
Part modale des déplacements doux et en transport en commun pour les déplacements domicile/travail	INSEE – Bilan annuel	En 2011 : Marche à pied : 13,8 % Transports en commun : 17,4 %

Trafic journalier des axes structurants que sont les RD 222, 402 et 934	Données du trafic réalisées par le département de Seine et Marne	RD 934 : 16 700 véh/jour (2011) RD 222 : 4 720 véh/jour (2012) RD 402 : 5 450 véh/jour (2013)
Nombre de personnes transportées par le réseau de transport en commun	Rapport d'activité du délégataire des transports publics urbains – Bilan annuel	-
Nombre moyen de voyageurs par kilomètre	Rapport d'activité du délégataire des transports publics urbains – Bilan annuel	-

Orientation 3 : Préserver la qualité urbaine, les paysages et l'environnement

Indicateurs	Producteur	Références
Suivi de l'évolution de la qualité de l'eau	SAGE des deux Morins	Cf. Chapitre 2.1 b) du rapport de présentation 2.1
Suivi de l'évolution de la qualité de l'air (évolution des indices de qualité de l'air (ATMO)	Indice ATMO – AirParif – Bilan annuel	Cf. Chapitre 2.1 e) du rapport de présentation 2.1
Suivi de la consommation en eau potable	Rapport annuel du service du cycle de l'eau – Bilan annuel	Volumes facturés en 2013 : 868 266 m3 pour 15 000 habitants environ
Suivi du volume d'eau traité au sein de la station d'épuration	Rapport annuel du service assainissement – Bilan annuel	Volume assujetti en 2013 : 777 085 m3 pour 15 000 habitants
Bilan de la consommation des espaces naturels et agricoles	Commune – Bilan à l'horizon 2034	MOS 2012