

ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE RÉVISION DU PLAN
LOCAL DE L'URBANISME ET REVISION DU
REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE DE COULOMMIER



Enquête publique conjointe se déroulant du vendredi 11 octobre au samedi 16 novembre à 12heures

RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Hélène PLANQUE Commissaire enquêteur

Le

Tribunal administratif de Melun décision n° E19000100/77 du 02/07/2019

Remarque préliminaire

Le présent rapport comprend trois documents :

DOCUMENT N° 1
Pages 8 à 66
RAPPORT D'ENQUETE

DOCUMENT N° 2
Pages 67 à 70
CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR sur le projet de révision du Plan Local de l'Urbanisme

DOCUMENT N° 3
Pages 72 à 74
CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR sur le projet de révision du Règlement Local de Publicité

Ces trois documents sont indépendants et doivent être considérés comme séparés. Ils ne sont reliés entre eux que dans un souci pratique de présentation et afin qu'aucun élément ne soit égaré.

Il est accompagné de pièces jointes :

➤ Pour la révision du PLU

Tableau récapitulatif des Personnes Publiques Associées
Tableau récapitulatif des remarques apportées par les habitants

➤ Pour la révision du RLP

Tableau récapitulatif des Personnes Publiques Associées
Tableau récapitulatif des remarques apportées par les habitants

Les pièces annexes, qui n'existent qu'en un exemplaire original sont adressées uniquement au maître d'ouvrage de l'enquête publique.

Pièces annexes

1. Délibération de la ville de Coulommiers de juin 2015 prescrivant la révision du PLU de la ville de Coulommiers
2. Délibérations du 13 décembre 2018 de la Communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie, arrêtant le projet de PLU de la ville de Coulommiers
3. Délibération de la ville de Coulommiers de septembre 2015 prescrivant la révision du RLP de Coulommiers
4. Délibérations du 13 décembre 2018 de la Communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie, arrêtant le projet de RLP de la ville de Coulommiers
5. Ordonnance de nomination du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Melun n° E19000100/77 du 02/07/2019
6. Arrêté d'ouverture d'enquête publique conjointe n°193/2019 du 19 septembre 2019
7. Publications dans les journaux
8. Certificat d'affichage
9. Registres d'enquêtes mis à disposition du public
10. Procès-verbal de clôture d'enquête
11. Mémoire en réponse du Président de la Communauté d'agglomération de Coulommiers Pays de Brie

Table des matières

DEONTOLOGIE du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	6
1. PRESENTATION DE L'ENQUETE UNIQUE	7
1.1 PREAMBULE ET OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE :	7
1.1.1. Préambule	7
1.1.2. Objet de l'enquête publique	7
1.2. HISTORIQUE, CADRE JURIDIQUE ET CONCERTATION	7
1.2.1. Historique	7
1.2.2. Cadre juridique	8
1.2.3. Concertations préalables.....	8
1.3. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET PRESENTATION DE LA COMMUNE :	9
1.3.1. Contexte géographique.....	9
1.3.2. Les grandes caractéristiques de la commune.....	10
1.4. LES ENJEUX ET PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME	13
1.4.1. Les objectifs de développement	13
1.4.2. Le projet du Plan Local d'Urbanisme	15
1.5. LES ENJEUX ET PROJET DU REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE.....	24
1.5.1. Les objectifs de la révision du Règlement Local de Publicité	24
1.5.2. Le projet du Règlement Local de Publicité	24
2. MODALITÉS D'ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE CONJOINTE	28
2.1 MODALITÉS D'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE CONJOINTE.....	28
2.1.1 La désignation du commissaire enquêteur :	28
2.1.2. Arrêté d'organisation de l'enquête publique	28
2.1.3 Formalités de publicité de l'enquête publique:	29
2.2 LES OPÉRATIONS PRÉALABLES	29
2.2.1. Réunions à la Communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie	29
2.2.2. Notification et avis des Personnes Publiques Associées (PPA).....	29
2.3. LA COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE :	32
2.3.1. Le dossier du Plan Local d'Urbanisme.....	32
2.3.2. Le dossier du Règlement Local de Publicité.....	33
2.4 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE.....	34
2.4.1. Déroulement des permanences	34
2.4.2. Ambiances des permanences	34
2.5. LES OPÉRATIONS APRÈS CLÔTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE.....	34
2.5.1. Remise du PV de synthèse.....	34
2.5.2 Mémoire en réponse de de la Communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie	34
3. ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE	35
3.1. LES OBSERVATIONS CONCERNANT LA REVISION DU PLU DE COULOMMIERS	35
3.1.1. Les demandes de modification de zonage	35
3.1.2. Les demandes concernant les OAP	44
3.1.3. Les demandes concernant le règlement	49
3.1.3. Les autres demandes	50

3.2. LES OBSERVATIONS CONCERNANT LA REVISION DU RLP DE COULOMMIERS	55
4. ANALYSE DES OBSERVATIONS PORTEES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	58
4.1. LES OBSERVATIONS CONCERNANT LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE COULOMMIERS.....	58
4.2. LES OBSERVATIONS CONCERNANT LA REVISION DU REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE DE COULOMMIERS	62
5. APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	64
5.1 Appréciations sur le projet de révision du PLU	64
5.1.1. Les éléments du dossier.....	64
5.1.2. Le projet présenté à l'enquête.....	64
5.2. Appréciations sur le projet de révision du RLP	Erreur ! Signet non défini.
5.2.1. Les éléments du dossier.....	Erreur ! Signet non défini.
5.2.2. Le projet présenté à l'enquête.....	Erreur ! Signet non défini.
DOCUMENT N°2.....	68
CONCLUSIONS MOTIVEES et AVIS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR POUR LA REVISION DU PLU DE COULOMMIERS	68
1. L'ENQUETE PUBLIQUE CONCERNANT LA REVISION DU PLU DE COULOMMIERS	69
1.1. Objet de l'enquête publique	69
1.2. Déroulement de l'enquête publique	70
1.3. Bilan des contributions.....	70
1.4. Conformité de la procédure	70
2. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	71
DOCUMENT N°3.....	73
CONCLUSIONS MOTIVEES et AVIS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR POUR LA REVISION DU RLP DE COULOMMIERS.....	73
1. L'ENQUETE PUBLIQUE CONCERNANT LA REVISION DU RLP DE COULOMMIERS	74
1.1. Caractéristiques principales du dossier de révision du RLP de la ville de Coulommiers	74
1.2. Déroulement de l'enquête publique	74
1.3. Bilan des contributions.....	75
1.4. Conformité de la procédure	75
2. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	75

DEONTOLOGIE du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le présent rapport relate le travail du Commissaire enquêteur chargé de procéder à l'enquête publique.

Il a été désigné par ordonnance de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun en date du 2 juillet 2019, à la demande de Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie.

Le Commissaire enquêteur a été choisi sur la liste d'aptitudes départementale révisée annuellement selon le décret n° 2011-1326 du 4 octobre 2011, relatif à l'établissement des listes d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur qui stipule :

« La commission arrête la liste des commissaires enquêteurs choisis, en fonction notamment de leur compétence et de leur expérience, parmi les personnes qui manifestent un sens de l'intérêt général, un intérêt pour les préoccupations d'environnement, et témoignent de la capacité d'accomplir leur mission avec objectivité, impartialité et diligence. » (Article R.123-41 du Code de l'environnement).

« Ne peuvent être désignées comme commissaires enquêteurs ou comme membres de la commission d'enquête les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête » Cette disposition législative, ainsi que la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle, garantissent l'indépendance totale du Commissaire enquêteur à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public ainsi que sa parfaite neutralité. L'article 7 du décret n° 98-622 du 20 juillet 1998, codifié dans le Code de l'Environnement sous l'article D. 123-41, n'est guère plus explicite puisqu'il indique que la commission chargée de l'établissement des dossiers : « vérifie que le postulant remplit les conditions requises et arrête la liste, en se fondant notamment sur la compétence et l'expérience du candidat, s'agissant des aptitudes exigées des commissaires enquêteurs la loi n'en fait pas mention, se contentant de renvoyer à un décret l'établissement des listes d'aptitudes départementales »

La compétence ne devant pas s'apprécier seulement au plan technique, mais aussi dans la connaissance des procédures administratives et dans celle du droit des enquêtes publiques. D'autres critères s'imposent, également à l'évidence, à savoir l'éthique et l'objectivité dont doit faire preuve tout commissaire enquêteur.

Il n'est pas cependant nécessaire que le commissaire enquêteur soit un expert et s'il l'est, il ne doit en aucun cas se comporter en expert ni en professionnel à qualité.

En effet l'expert est un auxiliaire de justice et son travail, strictement défini par les magistrats, est celui d'un spécialiste objectif.

Le commissaire enquêteur n'a aucune limite à sa mission qui est d'apprécier l'acceptabilité sociale du projet soumis à l'enquête et il lui est demandé de peser, de manière objective, le pour et le contre, puis de donner son avis motivé personnel et donc subjectif.

De même le commissaire enquêteur n'a pas à se comporter en juriste et il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif.

Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent.

Il n'est donc pas du ressort du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure suivie est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

La pratique et la jurisprudence sont venues préciser ces conditions.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier, à partir des observations relevées dans les registres ou des courriers adressés au Commissaire enquêteur, tenant compte des divers entretiens conduits ou consultations opérées, le Commissaire enquêteur après en avoir longuement délibéré rend, in fine, un avis personnel motivé en toute conscience et en toute indépendance.

1. PRESENTATION DE L'ENQUETE UNIQUE

1.1 PREAMBULE ET OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

1.1.1. Préambule

Le présent rapport relate l'organisation et le déroulement de l'enquête publique conjointe de la révision du Plan Local de l'Urbanisme et du Règlement Local de Publicité de la commune de Coulommiers.

Le commissaire enquêteur désigné par le Président du Tribunal Administratif dirige l'enquête publique conjointe et rédige un rapport qui doit être la retranscription fidèle, complète et objective du déroulement de cette enquête.

Celle-ci est une procédure ouverte permettant l'expression publique des habitants ainsi que l'échange d'informations entre le public et le commissaire-enquêteur en ce qui concerne notamment les dispositions du PLU et du RLP de Coulommiers.

1.1.2. Objet de l'enquête publique

- La révision du PLU

Le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie a arrêté le 13 décembre 2018, le projet du PLU mis en révision.

Lors de cette même assemblée, le conseil communautaire a aussi tiré le bilan de la phase de concertation qui a été organisée préalablement à l'enquête.

- La révision du RLP

Le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie a arrêté le 13 décembre 2018, le projet du RLP mis en révision.

Lors de cette même assemblée, le conseil communautaire a aussi tiré le bilan de la phase de concertation qui a été organisée préalablement à l'enquête.

L'objet de la présente enquête est de recueillir les avis et les observations du public sur ces deux projets dans le cadre d'une enquête publique conjointe.

1.2. HISTORIQUE, CADRE JURIDIQUE ET CONCERTATION

1.2.1. Historique

1.2.1.1. Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme

En juin 2015 le Conseil municipal de Coulommiers a prescrit la révision de son Plan Local de l'Urbanisme (PLU).

La mairie a mis à disposition un registre de concertation permettant d'inscrire les demandes du public tout au long du processus d'élaboration de la révision du PLU.

La Communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie, créée le 1^{er} janvier 2018 s'est substituée à la ville de Coulommiers pour la poursuite de la procédure, par le transfert de la compétence Aménagement de l'espace communautaire.

1.2.1.2. Le projet de révision du Règlement Local de Publicité

Le 21 septembre 2015 le Conseil municipal de Coulommiers a prescrit la révision de son Règlement Local de Publicité (RLP).

La mairie a mis à disposition un registre de concertation permettant d'inscrire les demandes du public tout au long du processus de révision du RLP.

La Communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie, créée le 1^{er} janvier 2018 s'est substituée à la ville de Coulommiers pour la poursuite de la procédure, par le transfert de la compétence Aménagement de l'espace communautaire.

1.2.2. Cadre juridique

1.2.2.1. Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme

La révision du PLU doit prendre en compte de nombreux textes qui proviennent du Code de l'urbanisme (CU) et notamment ses articles L.103-2 et L123-1 et suivants, et du Code de l'environnement (CE), articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants.

1.2.2.2. Le projet de révision du Règlement Local de Publicité

La révision du RLP doit prendre en compte le Code de l'environnement et notamment ses articles L 581-1 à L581-45 et R581-1 à R581-88.

1.2.3. Concertations préalables

1.2.3.1. Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme

Les modalités définies dans la délibération de prescription du PLU de juin 2015 étaient les suivantes :

- La mise à disposition du public en mairie des documents provisoires du PLU ainsi que l'ouverture et la mise à disposition d'un registre d'observations,
- La tenue d'au moins deux réunions publiques,
- La diffusion de l'information par le biais des moyens de communication de la commune (bulletin municipal, site internet...) :
 - N°68, Coulommiers MAG, Mai 2015 : Article informant de la prescription de la révision du PLU, introduction à ce qu'est un PLU et déroulement de la procédure.
 - Plaquette de présentation d'une synthèse du diagnostic,
 - Plaquette de présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et invitation à la première réunion publique.
 - N°70, Coulommiers MAG, Septembre 2017 : information sur la mise en révision du PLU et sur la mise à disposition d'un registre
 - Plaquette de présentation du zonage, du règlement et des OAP (hiver 2018)
- Exposition en Mairie de sept panneaux présentant :
 - Le déroulement de la procédure d'élaboration du PLU
 - Le diagnostic (2 panneaux)
 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les Orientations d'aménagement et de Programmation (3 panneaux)
 - Le zonage et e règlement du PLU

- Organisation de deux réunions publiques :
 - Le 9 décembre 2016 durant laquelle furent présentés à la population le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Une trentaine de participants étaient présents.
 - Le 26 novembre 2018 durant laquelle furent présentés à la population les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le zonage et le règlement du PLU. Une quarantaine de personnes ont participé à cette réunion.

Mise à disposition du public en Mairie, d'un registre pour consigner les observations de la population, accompagné des différentes pièces du PLU au fur et à mesure de leur élaboration.

Sur le registre de concertation, 11 demandes ou remarques ont été formulées.

Le bilan de la concertation a été approuvé par la Communauté d'agglomération lors de sa séance du 13 décembre 2018.

1.2.3.2. Le projet de révision du Règlement Local de Publicité

- La mise à disposition du public en mairie des documents provisoires du RLP ainsi que l'ouverture et la mise à disposition d'un registre d'observations,
- La tenue d'une réunion publique,
- La diffusion de l'information par le biais des moyens de communication de la commune (bulletin municipal, site internet...).

1.3. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET PRESENTATION DE LA COMMUNE

1.3.1. Contexte géographique

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, Beauthel, Chailly-en-Brie et Boissy-le-Châtel.

La Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie

Structure créée le 1er janvier 2018 de la fusion de la Communauté de communes du Pays de Coulommiers et de la Communauté de communes du Pays Fertois, elle compte 42 communes et 78 000 habitants.

Elle possède les compétences obligatoires 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 :

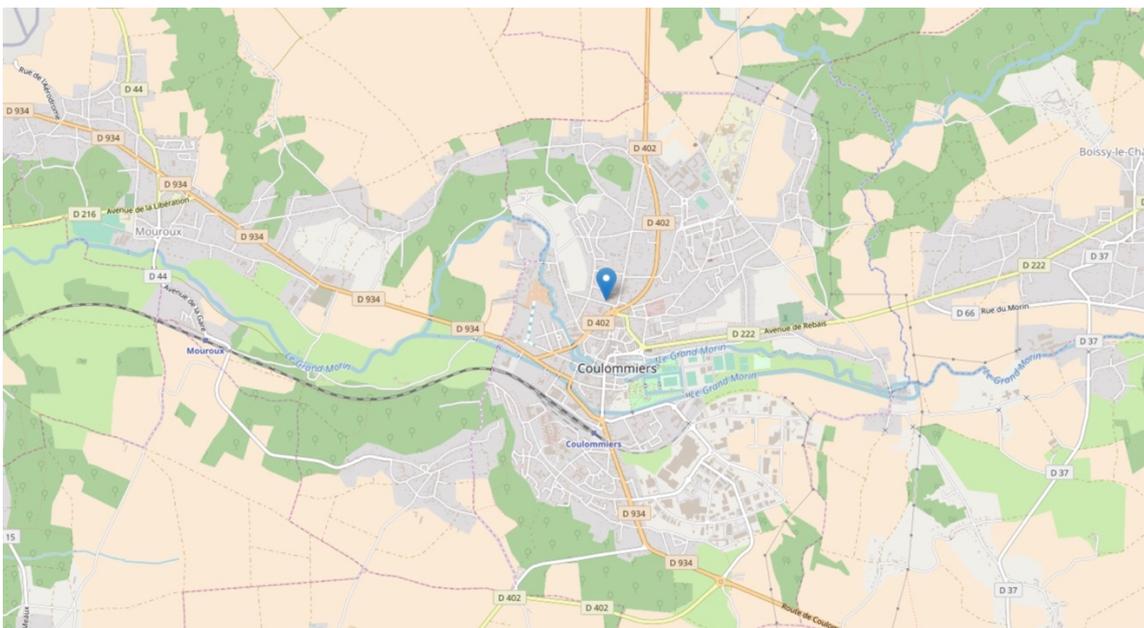
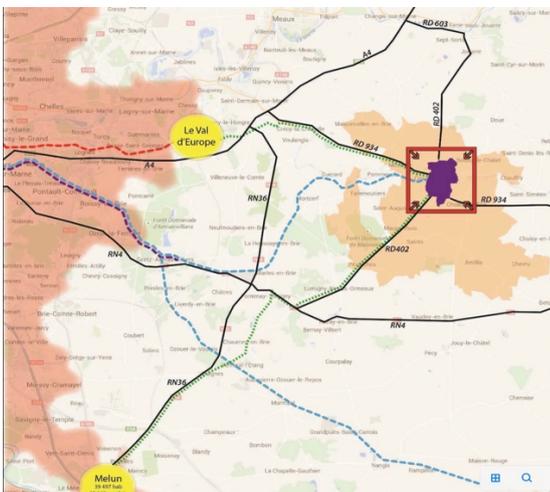
- Environnement et cadre de vie,
- Équipements culturels et sportifs reconnus d'intérêt communautaire,
- Action sociale d'intérêt communautaire,
- Eau.

1.3.2. Les grandes caractéristiques de la commune

La commune de Coulommiers, d'une superficie de 10,9 km², 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. Elle est par ailleurs située à 20 kilomètres de l'autoroute A4 et de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée (Disneyland Paris, Val d'Europe) et à 35 kilomètres de l'autoroute A5.

Le territoire communal de Coulommiers est inscrit dans la Vallée du Grand Morin, orientée Est/Ouest. 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. (situé sur le plateau Sud de Coulommiers).

Le territoire de la commune se compose de 45.35 % d'espaces agricoles, forestiers et naturels, 36.32 % d'espaces construits artificialisés, 18.32 % d'espaces ouverts artificialisés.



1.3.2.1. La morphologie urbaine

- 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.

- 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.

- Après 1910

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.

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).

- 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.

Toutefois, des quartiers pavillonnaires, notamment situé 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 60, 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.

- 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. Ce quartier comporte environ 60 % des logements sociaux de la ville essentiellement construits sous la forme de barres et de tours. Actuellement, une opération de renouvellement urbain est en cours d'étude sur l'ensemble du quartier.

1.3.2.2. Analyse démographique et habitat

La population

Selon l'INSEE la population de Coulommiers est estimée à 14 947 habitants au 1er Janvier 2016. Une forte croissance de la population a été observée entre les années 1982 et 1990, avec un taux de croissance annuel de 1,2%. Après une période de baisse de croissance entre les années 1990 et 2006, la croissance démographique est repartie à la hausse. Mais la taille des ménages est en baisse continue depuis 1968, et s'établit aujourd'hui à 2,2 personnes par ménages.

Le parc immobilier et son évolution

On estime le nombre de logements à 7604 en 2015, dont 523 logements vacants, qui s'explique en partie par la vétusté de certains logements.

Le parc de logements est relativement ancien, plus de la moitié a été construit entre les années 1946 et 1991. 60% des logements sont collectifs et la commune présente un taux de 32,1% de logements sociaux.

Durant la période 2011-2015 le rythme de construction reste important sur la commune, avec 103 logements construits par an en moyenne.

1.3.2.3. Analyse économique

En 2011 le taux d'activité de la commune de Coulommiers est de 47,3%.

La catégorie socio-professionnelle des employés est la plus représentée avec 36,8% 42% des actifs habitant à Coulommiers travaillent sur le territoire communal, ce qui démontre la présence d'un bassin d'emploi important. Il s'agit d'un tissu économique constitué principalement de très petites entreprises, 93% d'entre elles comportent moins de 10 salariés. Deux zones d'activités sont présentes sur Coulommiers et la commune dispose d'une offre commerciale importante de grandes surfaces.

1.3.2.4. Equipements et services

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

Plusieurs structures existent pour l'accueil de jeunes enfants.

Les équipements scolaires présentent une capacité d'accueil de 208 nouveaux élèves.

1.3.2.5. Transport et déplacement

Le territoire communal bénéficie d'une bonne accessibilité routière via les RD 934, 402 et 222.

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

Le réseau de liaisons douces n'est pas très développé.

En ce qui concerne les transports en commun, la ville de Coulommiers est desservie par la ligne P du transilien, permettant de relier Paris en 1h10. Par ailleurs des bus permettent de relier Coulommiers aux grands pôles de la Seine et Marne, notamment Melun, RER A à Chessy.

1.3.2.6. Environnement

Le territoire communal est inscrit dans la vallée du grand Morin, vallée qui intègre les versants des coteaux ainsi que l'amorce des plateaux au nord et au sud du territoire.

Le paysage est aussi fortement marqué par l'espace agricole et les boisements sur les deux coteaux nord et sud.

Le territoire communal est concerné par des enveloppes d'alerte des zones humides définies par la DRIEE, de classe 2,3 et 5. Et le SAGE identifie des zones humides prioritaires à protéger et à restaurer le long du grand Morin et de la Fausse Rivière.

La commune est concernée par le projet de Parc Naturel Régional de la Brie et de Deux Morins.

La Trame verte et bleue est constituée des cours d'eau ainsi que des espaces naturels nombreux, disséminés dans les espaces agricoles ou urbanisés, assurant un équilibre écologique.

1.4. LES ENJEUX ET PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le projet de révision du PLU de Coulommiers est défini par les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

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

1.4.1. Les objectifs de développement

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.

A l'échelle du bassin de vie de Coulommiers, le SCOT présente un objectif de création de 5400 logements en 20 ans, avec une diversification du parc de logements.

Ainsi sur Coulommiers 2580 logements doivent y être créés dont :

- 645 logements aidés,
- 60% de ces logements doivent être réalisés dans le tissu urbain,
- Parmi les 40% de logements réalisés en extension, 45% devront être de type collectif avec une densité nette de 4 logements/ha et 55% de type individuel avec une densité de 25 logements par ha,
- 43 ha pourront être mobilisés en extension pour la création de logements.

Concernant le volet économique le SCOT prévoit l'aménagement d'un parc d'activités structurant de 20 ha, à l'entrée ouest de l'agglomération de Coulommiers.

Par ailleurs le SCOT du Pays de Fontainebleau impose :

- La recherche d'une efficacité foncière dans le cadre des nouvelles économies impliquant l'atteinte d'une densité de 20 emplois/ha sur l'ensemble des nouveaux parcs,
- 66% des emplois devront être créés dans le tissu urbain.

b. Le Schéma Directeur de la Région Ile de France

Le PLU de Coulommiers doit être compatible avec le SDRIF, la commune est concernée par les destinations et orientations réglementaires suivantes :

- Les espaces urbanisés à optimiser : à horizon 2030 le PLU doit permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat,
- Les quartiers à densifier à proximité des gares : à horizon 2030 le PLU doit permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat,
- Les nouveaux espaces d'urbanisation liés aux secteurs d'urbanisation préférentielle, avec une densité moyenne au moins égale à 35 logements par ha. Ces secteurs sont situés au sud et à l'est de la zone d'activité et au nord du quartier des Templiers,
- Potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares, dans un rayon de 2km, à horizon 2030 une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé est possible en continuité de l'espace urbanisé existant.
- Pôle de centralité à conforter
- Préservation des espaces agricoles
- Préservation des espaces boisés et espaces naturels.

c. Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France- PDUIF

Le SCoT est compatible avec le Plan de Déplacement Urbains d'Ile de France (PDUIF, arrêté le 19 juin 2014), document de planification régionale en matière de transports de personnes et de marchandises qui définit 9 défis, déclinés en 34 actions.

Le PDUIF liste 4 prescriptions s'imposant notamment aux documents d'urbanisme :

1. Donner la priorité aux transports collectifs au niveau des carrefours ;
2. Réserver de l'espace pour le stationnement du vélo sur l'espace public ;
3. Prévoir un espace dédié au stationnement vélo dans les constructions nouvelles ;
4. Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureau.

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

A l'échelle des grands bassins, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux est un document de planification qui fixe, pour une période de 6 ans, les objectifs environnementaux à atteindre ainsi que les orientations de travail et les dispositions à prendre pour les atteindre et assurer une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.

La commune de Coulommiers se situe en totalité sur le bassin versant du Grand Morin, dont Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux des Deux Morins a été adopté par arrêté interpréfectoral le 21 octobre 2016.

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

Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) du Bassin Seine-Normandie 2016-2021 a été arrêté le 7 décembre 2015. Il fixe les objectifs à atteindre pour réduire les conséquences des inondations sur la vie et la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie. La commune est concernée par le PPRI- Plan de Prévention des Risques Inondation du grand Morin approuvé par arrêté préfectoral du 29 décembre 2010, qui impacte la partie du territoire urbanisé entre le Grand Morin et la Fausse Rivière. La commune est également concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles qui fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Naturels prescrit le 11 juillet 2001.

Le PLU doit prendre en compte les documents supra communaux suivants :

a. 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 a été approuvé par arrêté préfectoral le 20 décembre 2013. Une aire d'accueil de 30 places ayant été réalisée sur la commune de Coulommiers, il n'y a pas de nouvel objectif de création d'aire d'accueil.

b. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique a été approuvé par le Conseil régional Ile de France le 26 septembre 2013.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique est le volet régional de la trame verte et bleue et a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. Il identifie plusieurs objectifs sur la commune de Coulommiers, notamment :

- Le Grand Morin, la Fausse Rivière et le Ru du Rognon,
- Des mosaïques agricoles à préserver à l'est du territoire pour l'accueil de la biodiversité.

1.4.2. Le projet du Plan Local d'Urbanisme

1.4.2.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD définit la stratégie globale d'aménagement, de développement et de préservation du territoire communal dans une logique de développement durable et en compatibilité avec les documents supra communaux.

Le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Trois orientations majeures pour l'avenir de la commune sont déclinées dans le PADD

1. Conforter le rayonnement urbain, économique et touristique de la ville :
 - 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.
2. Renforcer la capacité d'attraction de la ville et améliorer son accessibilité :
 - Retravailler l'hyper-centre pour le décroisonner 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 déplacement pour améliorer le fonctionnement urbain.
3. Préserver la qualité urbaine, les paysages et l'environnement
 - 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.

Afin de répondre à l'ensemble des enjeux socio-économiques communaux et supra-communaux et des enjeux environnementaux définis dans le diagnostic, et permettre la mise en place des

objectifs sous tendus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la commune de Coulommiers prévoit la construction de 2430 logements permettant d'atteindre une population de 17600 habitants.

Pour ce faire la commune prévoit notamment :

- Les extensions de l'urbanisation sur 39,3 ha pour 933 logements :
 - Extension du quartier des Templiers pour 36,7 ha et 873 logements
 - Secteur de l'avenue de Rebais pour 2,1 ha et 49 logements
 - Secteur rue du Louchet pour 0,5 ha et 11 logements
- Des logements créés en densification, sachant que 415 logements ont déjà été autorisés depuis le 1^{er} janvier 2012 :
 - L'étude de densification retient la possibilité de construire 1082 logements

Par ailleurs la commune identifie un secteur de 3,4 ha à l'ouest de la rue de la Thibaude non ouvert à l'urbanisation dans le présent PLU.

Concernant le volet économique, son développement se fera via l'implantation de nouvelles entreprises sur les zones d'activités existantes, la requalification de la zone d'activité de la rue Davène, le maintien et le développement de l'offre commerciale et de services dans le centre-ville.

1.4.2.2. Les OAP

Afin de permettre à la commune d'atteindre l'objectif démographique, 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 de secteurs 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.

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 :

- 6 secteurs, les plus importants, sont soumis à des orientations d'aménagement et de programmation concernant les continuités écologiques, la qualité architecturale et urbaine, le paysagement et la biodiversité, les déplacements et l'accessibilité et une programmation. Cette dernière prévoit la répartition des logements pour favoriser une mixité fonctionnelle et sociale et définit une densité moyenne pour le secteur avec OAP graphique choisis en fonction de la localisation des secteurs, de leur surface et de la facilité d'aménagement,
- 19 secteurs avec uniquement une programmation de logements. 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. Il convient donc d'encadrer leur 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. Pour chaque secteur est définie une densité et le pourcentage attendu de logements sociaux.

1.4.2.3. 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 » et la zone naturelle, dite zone « N »

a) **La zone UA** correspond à la partie centrale de Coulommiers.

Elle présente une mixité fonctionnelle importante (habitat, équipements, commerces, services, activités...) et 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.

b) **La zone UB** correspond aux extensions urbaines des parties anciennes de la ville de Coulommiers et comprend cinq secteurs :

- Un secteur UBa correspondant aux principales extensions du tissu ancien.
- 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).

c) **La zone UL** correspond au secteur à dominante d'habitat collectif au sein du quartier de Vaux.

d) **La zone UNe** 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...).

e) **La zone UX** destinée à recevoir des activités économiques. Elle comprend un secteur UXa où l'activité commerciale est interdite.

f) **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. 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.

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 ».

g) **La zone agricole 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.
Cette zone comprend un secteur Aa englobant l'aire d'accueil des gens du voyage.

h) **La zone naturelle 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.

1.4.2.4. Le règlement

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

- **Section 1 – destination des constructions, usages des sols et nature d'activité**

Pour les zones urbaines il s'agit de manière générale de permettre :

- le maintien de 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.
- de 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.

Pour la zone Une

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.

Pour la zone UX

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.

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.

Pour la zone 1 AU

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.

Pour la zone A

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.

Pour la zone N

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.

- **Section 2 – caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

Article 4 : volumétrie et implantation des constructions :

- Emprise au sol, seule la zone UX est réglementée, elle ne peut excéder 60 %.
- Hauteur des constructions. Dans l'ensemble des zones urbaines, la hauteur réglementée tient compte de la morphologie et l'architecture existantes. Elle varie de 10 à 16 m selon les zones résidentielles, 20 m pour la zone d'activités.
Dans les zones d'urbanisation futures, il s'agit de permettre des hauteurs maximales en cohérence avec les bâtiments existant aux abords.
- 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.
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
Il s'agit pour les zones urbaines de 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.
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
En cas d'implantation d'une construction non contiguë aux constructions existantes, le règlement impose de 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.

Article 5 : Qualité architecturale, architecturale, environnementale et paysagère

- 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.

- 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.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Dans les zones urbaines existantes ainsi que dans les zones d'urbanisation futures, il s'agit de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser la biodiversité tout en tenant compte de la morphologie urbaine existante mais également de favoriser l'insertion paysagère des constructions et installations par des plantations.
- Dans les zones agricole et naturelle, le règlement veille à assurer une bonne insertion paysagère des constructions et maintenir la biodiversité existante.

Article 7 : stationnement

- Les normes de places de stationnement à réaliser ont été définies par type de destination des constructions pour permettre un fonctionnement urbain optimal en imposant un minimum de places sur le terrain d'assiette des opérations.
- 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.
- Des normes de places de stationnement pour les vélos sont imposées afin de favoriser l'utilisation du vélo comme mode de déplacement.

Section 3- équipement et réseaux

Article 8 : desserte par les voies publiques ou privées

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.

Article 9 : desserte par les réseaux

Des règles générales sont définies afin que chaque construction nouvelle soit raccordée aux réseaux en conformité avec les normes en vigueur.

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.

Leur recensement a été fait sur la base du travail engagé pour la révision de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine.

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.

1.4.2.5. Les Emplacements Réservés

Le PLU définit 17 Emplacements Réservés, localisés sur le plan de zonage.

- 13 emplacements réservés permettent de répondre à la volonté communale d'améliorer le fonctionnement urbain et notamment les déplacements en voiture.

- 1 emplacement réservé est prévu au profit de la région Ile de France pour permettre de répondre à l'extension du lycée
- 3 emplacements réservés vont permettre d'améliorer le cadre de vie des habitants en requalifiant les espaces publics.

1.5. LES ENJEUX ET PROJET DU REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE

1.5.1. Les objectifs de la révision du Règlement Local de Publicité

La révision du règlement local de Publicité s'est imposée considérant que le règlement actuel adopté en 1999 n'est plus adapté au contexte réglementaire. En effet depuis 1999 le contexte législatif et réglementaire concernant la publicité, les enseignes et les pré-enseignes a été modifié, de même que les dispositifs en la matière.

Le règlement de publicité de Coulommiers s'est attaché à respecter les objectifs suivants :

- Concilier la protection et la mise en valeur de son patrimoine bâti et naturel avec la nécessité d'une expression publicitaire raisonnable et d'une signalisation équilibrée des activités économiques,
- Prendre en compte les besoins de publicité extérieure indispensables à l'activité économique,
- Préserver la qualité architecturale des immeubles accueillant des commerces en veillant à la bonne intégration des enseignes.

La procédure fixée par la Loi Grenelle II est identique à celle d'élaboration d'un PLU. Elle comprend une concertation notamment avec les habitants, les professionnels concernés, la consultation des personnes publiques associées, une enquête publique et l'avis de la commission départementale compétente en matière de sites et paysages.

Les prescriptions édictées par le règlement local de publicité sont nécessairement plus restrictives que la réglementation nationale, aussi bien

Cependant, ces restrictions ne doivent pas aboutir à une interdiction totale et absolue de la publicité car celle-ci est considérée comme un vecteur de la liberté d'expression.

Le règlement local de publicité doit ainsi parvenir à concilier la liberté d'expression et la préoccupation environnementale, exprimée de manière affirmée dans les documents d'urbanisme.

La volonté de la commune est de préserver de la publicité les zones résidentielles et les zones naturelles d'intérêts patrimonial et paysager (parc des Capucins et Moulin des Prés) ainsi que d'encadrer les enseignes dans ces zones patrimoniales et paysager afin de préserver le cadre de vie. De plus, le souhait est d'améliorer l'image des zones supportant actuellement de nombreux dispositifs publicitaires (publicités, préenseignes et enseignes) à savoir le centre-ville, les axes principaux et leurs abords ainsi que les zones d'activités en termes de qualité de vie et ce, en tenant compte du développement économique.

1.5.2. Le projet du Règlement Local de Publicité

1.5.2.1. Orientations et objectifs

Du fait de sa situation géographique et de son histoire, la commune de Coulommiers est dotée de forts atouts en matière de patrimoine bâti et de paysage.

Sur la base du diagnostic, la commune de Coulommiers a défini les grandes orientations et les objectifs de sa politique de maîtrise de la publicité extérieure à savoir améliorer l'attractivité du territoire et le cadre de vie des citoyens tout en garantissant le développement économique.

Pour ce faire, elle propose les objectifs suivants :

- Préserver les entrées de ville et d'agglomération situées le long des RD 934, 222 et 402 ;
- Améliorer la qualité et la lisibilité des principaux axes routiers traversant la commune qui constituent la 1^{ère} vitrine du territoire,
- Eviter la mise en place de dispositifs publicitaires comme obstacles physiques dangereux en cas de sortie de route ;
- Réduire le nombre et la taille des dispositifs publicitaires aux abords des voies publiques à forte circulation (éviter la distraction des automobilistes).
- Dé-densifier les zones d'activités surchargées en publicité pour en améliorer la lisibilité ; Encadrer la publicité afin de valoriser le patrimoine architectural, environnemental et paysager
- Installer des dispositifs publicitaires de qualité dans le respect de l'image de la commune de Coulommiers ;
- Mieux organiser et améliorer l'insertion des dispositifs publicitaires afin de respecter le patrimoine architectural,
- Restreindre la publicité dans les zones à enjeux patrimoniaux et paysager majeurs (centre-ville, abords du Grand Morin, parc des Capucins...) ;
- Favoriser l'esthétique des façades commerciales, notamment en limitant le nombre et la surface des enseignes sur les façades.

1.5.2.2. Le règlement de Publicité de 1999

Le règlement local de publicité en vigueur, adopté en septembre 1999 comprend 4 zones distinctes comportant des règles de publicité extérieure différentes, ainsi qu'une zone de publicité autorisée (ZPA)

Zones de publicité restreintes

1) ZPR1 : elle compte plusieurs secteurs :

Z.P.R.1a, secteurs d'intérêt patrimonial : le centre ancien et le hameau de Montanglaust

Z.P.R.1 b, secteurs sensibles : les trois carrefours « entrée de ville » et les entrées d'agglomération (les cent premiers mètres des axes d'entrée de ville).

2) ZPR2 correspond aux zones résidentielles et aux autres hameaux en continuité du tissu urbain.

3) ZPR3 : il s'agit des axes Importants

4) ZPR4 : correspond à la zone d'activités de la Prairie Saint-Pierre

Zone de publicité autorisée ZPA

Elle concerne des hameaux du Theil et du Pontmoulin, situés hors agglomération.

1.5.2.3. Le projet de Règlement Local de Publicité

Le projet mis à l'enquête définit trois types de zones, les zones en agglomération, les zones hors agglomération et les zones protégées.

La délimitation des zones (voir carte ci jointe) et leur contenu réglementaire ont été définis afin de prendre en compte :

- L'occupation des sols existante sur le territoire communal,
- Les infrastructures de transport et la problématique des entrées de ville sur les axes des RD 222, 402 et 934.
- Les destinations principales d'affectation des sols futures déterminées par le Plan Local d'Urbanisme pour les secteurs hors agglomération.
- Les zones protégées définies par le Plan Local d'Urbanisme (zones naturelles, zones agricoles, espaces boisés classés)

Cinq zones de publicité règlementées à l'intérieur de l'agglomération ont été identifiées afin de tenir compte des caractéristiques et des enjeux mis en exergue dans le diagnostic :

- La zone 1 correspondant aux abords des principaux axes routiers et de la gare et entrées d'agglomération. Ces espaces sont supports d'un grand nombre de dispositifs publicitaires du fait de leur grande fréquentation par les columériens ou les habitants des communes voisines (axes de transit et d'échanges). La partie Nord-Ouest du boulevard Victor Hugo a été intégrée à cette zone puisqu'elle comporte des commerces et services (centre commercial Intermarché, station-service...) et présente une fréquentation importante.
- La zone 2 englobant le centre-ville correspond au centre ancien de Coulommiers dont l'enjeu est la préservation patrimoniale, mais aussi le maintien du dynamisme et de l'attractivité commerciale.
- La zone 3 comprenant un secteur à dominante résidentielle où se mêle habitat et équipements publics ou d'intérêt collectif. Cette zone est actuellement peu impactée par les dispositifs publicitaires, ce que la commune souhaite pérenniser afin de préserver le cadre de vie des habitants.
- La zone 4 à dominante d'activité économique regroupe les ZAC de la Prairie Saint Pierre et des Longs Sillons, la zone d'activités de la rue d'Avènes et les pôles commerciaux de proximité des quartiers de Vaux et des Templiers. L'objectif de cette zone est de permettre le développement des activités économiques et commerciales tout en améliorant leur qualité paysagère et en limitant la pollution visuelle engendrée par une trop forte densité des dispositifs publicitaires.
- La zone 5 regroupe les deux zones majoritairement naturelles du parc des Capucins et du Moulin des Prés. Un règlement spécifique est nécessaire pour ces deux zones afin de permettre la reconversion de bâtiments existants prévue dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (encadrement des enseignes).

Deux zones de publicité règlementées hors agglomération où la publicité est proscrite à l'exception des préenseignes dérogatoires et des préenseignes temporaires :

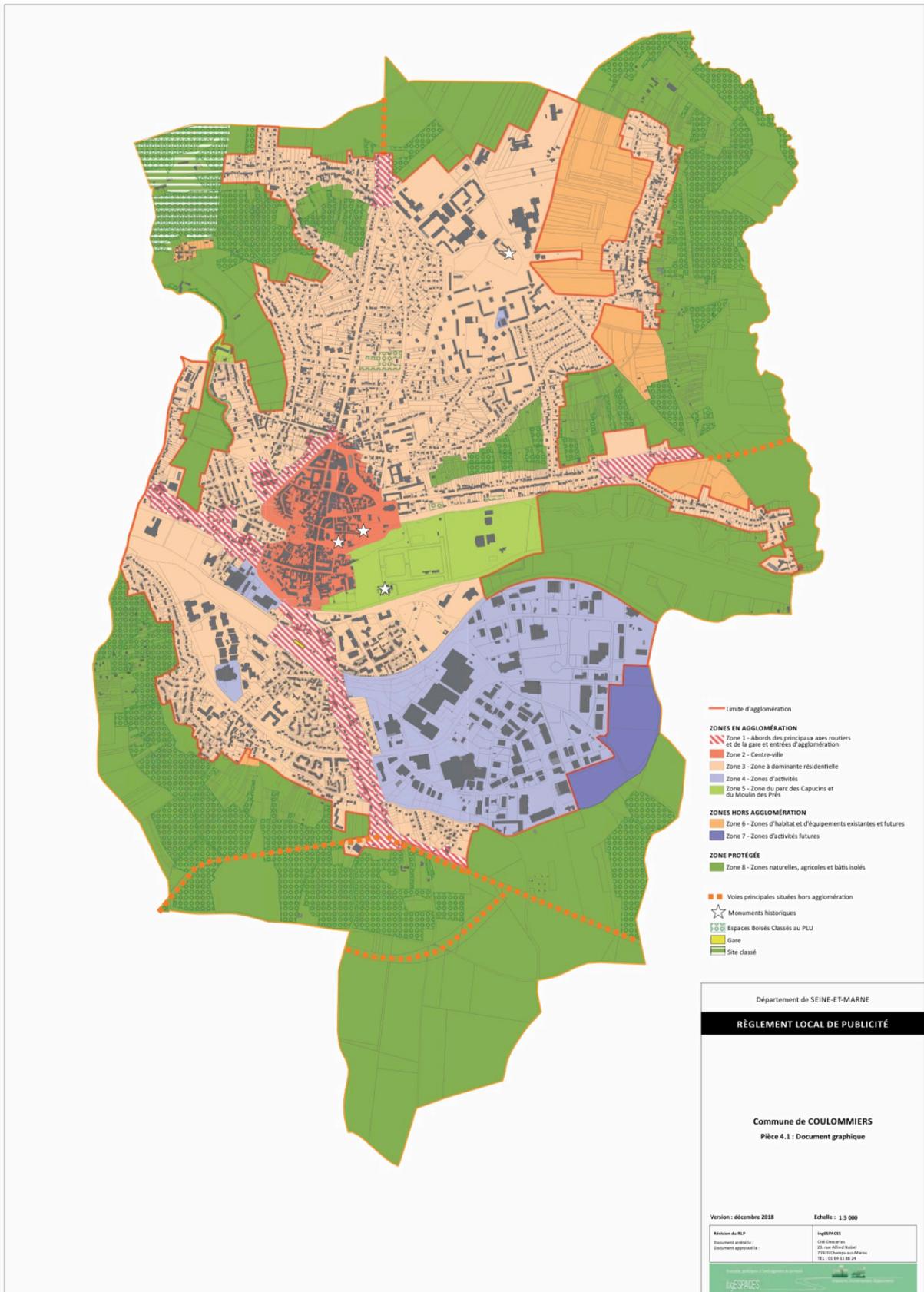
- La zone 6, correspondant aux zones à dominante d'habitat et d'équipements existantes et futures (hameau du Triangle, extension du quartier des Templiers, espaces de développement le long de l'avenue de Rebais et de la rue du Louchet). Ces zones ne sont pas encore sorties de terre, mais programmées dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, la commune a souhaité leur appliquer par anticipation des dispositions relatives aux enseignes applicables en agglomération.
- La zone 7, zone à dominante d'activités économiques future (fin de l'aménagement de la ZAC de la Prairie Saint-Pierre). De la même manière que pour la zone à vocation d'habitat future, les dispositions relatives aux enseignes pourront être appliquées à cette zone une fois qu'elle sortira de terre.

La zone 8, dite « protégée »

Les zones protégées définies par le Plan Local d'Urbanisme (zones naturelles, zones agricoles) sont également reportées sur le plan de zonage du RLP. Conformément au code de l'environnement la publicité scellée au sol n'y est pas autorisée.

Elle englobe :

- Les zones naturelles en agglomération
- Les zones agricoles et les zones naturelles hors agglomération
- Le bâti isolé situé hors agglomération
- Les axes routiers hors agglomération



2. MODALITÉS D'ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE CONJOINTE

2.1 MODALITÉS D'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE CONJOINTE

2.1.1 La désignation du commissaire enquêteur :

Par décision n° E190000100/77 du 2 juillet 2019 qui faisait suite à la demande auprès du Tribunal Administratif de Melun de Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Couloummiers Pays de Brie, j'ai été désignée en qualité de commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique conjointe objet du présent rapport.

2.1.2. Arrêté d'organisation de l'enquête publique

Par arrêté n° 2019/193 du 19 septembre 2019, le Président de la Communauté d'agglomération Couloummiers Pays de Brie, a ordonné l'ouverture de l'enquête publique conjointe sur la révision du PLU et du RLP arrêté par le Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Couloummiers Pays de Brie.

L'enquête s'est déroulée du vendredi 11 octobre au samedi 16 novembre 2019 à 12h,

Aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie et du siège de la Communauté d'agglomération Couloummiers Pays de Brie, où chacun a pu prendre connaissance du dossier et soit consigner ses observations sur le registre d'enquête prévu à cet effet, ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à la Communauté d'agglomération Couloummiers Pays de Brie, Hôtel de Ville, 13 avenue de Général de Gaulle 77120 Couloummiers

Les dossiers de PLU et RLP sont également consultables sur le site de la Communauté d'agglomération Couloummiers Pays de Brie : www.couloummierspaysdebrie.fr

Les remarques pouvaient également être faites par voie électronique sur l'adresse courriel dédiée spécifiquement à cette enquête : plu.rlp@couloummiers.fr

Trois permanences ont été mises en place :

- le vendredi 11 octobre 2019 de 09 H 00 à 12 H 00 à l'Hôtel de ville de Couloummiers
- le mercredi 30 octobre 2019 de 14 H 00 à 17 H 00 au service urbanisme de Communauté d'agglomération Couloummiers Pays de Brie (16 avenue de la Marne 77120 Couloummiers)
- le samedi 16 novembre 2019 de 09 H 00 à 12 H 00 à l'Hôtel de ville de Couloummiers

Les 3 permanences se sont bien déroulées, dans un climat serein malgré un nombre important de personnes à chaque permanence.

Au total j'ai reçu 50 personnes, 38 personnes ont consigné des observations, 32 lettres, notes et documents annexes ont été déposés, dont 8 reçus par courrier, et 3 par mails, qui sont annexés au registre d'enquête et j'ai reçu un mail hors délai

J'ai clôturé le registre le samedi 16 novembre 2019 à 12 heures.

2.1.3 Formalités de publicité de l'enquête publique:

L'avis de l'enquête a été publié par les soins de la Communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, et dans les huit premiers jours de l'enquête dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département de Seine et Marne :

- Le 24 septembre dans le journal le Pays Briard et dans Le Parisien.
- Le 8 novembre 2019 dans le journal le Pays Briard et dans Le Parisien.

Une copie de ces publications figure en annexe, pièce 7.

Les affiches annonçant l'enquête publique ont bien été mises en place 15 jours avant le début de celle-ci sur les panneaux d'affichage municipal de la ville de Coulommiers.

Le certificat d'affichage a été établi en date du 25 novembre 2019.

Une copie de ce certificat d'affichage figure en pièce annexe 8

Les dossiers de PLU et RLP sont également consultables sur le site de la Communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie : www.coulommierspaysdebrie.fr

2.2 LES OPÉRATIONS PRÉALABLES

2.2.1. Réunions à la Communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie

J'ai rencontré le 11 septembre 2019, Madame Picard maire adjointe de la ville de Coulommiers et Vice-présidente de la Communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie, Madame Feton du cabinet d'études IngESPACES, Monsieur Mahot responsable du service Urbanisme et Planification de la Communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie accompagné de Mme Pinguet.

Ce fut l'occasion d'une part de faire une présentation de la commune de Coulommiers, des grands enjeux du PLU et du RLP et d'autre part d'organiser les modalités pratiques de l'enquête publique.

Une deuxième rencontre a eu lieu le 30 octobre 2019 à la suite de la permanence, au cours de laquelle nous avons fait le point sur les principales remarques apportées sur les cahiers d'enquête. J'ai par ailleurs posé plusieurs questions sur les demandes des PPA et sur les OAP concernant la révision du PLU.

J'ai par ailleurs effectué une visite de la ville avant le démarrage de l'enquête, à la suite de la réunion du 11 septembre 2019, en m'arrêtant devant les sites de projet.

2.2.2. Notification et avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

2.2.2.1. Dossier du Plan Local d'Urbanisme

La délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie municipal du 13/12/2018 a été notifiée le 4 mars 2019 aux personnes publiques associées suivantes :

ADEVA

Association Le Renard,

Aubetin Environnement
 Seine et marne Environnement
 France Nature Environnement
 Agence Régionale de Santé – courrier envoyé le 15/03/2019
 ARD Chailly
 Chambre de Commerce et d'Industrie,
 Chambre d'Agriculture
 Chambre des Métiers et de l'Artisanat
 CDPENAF– courrier envoyé le 14/03/2019
 Département de Seine et Marne
 Conseil Régional Île de France
 DRAC
 Direction Départementale Protection Populations de Seine et Marne
 Direction Régionale de la Propriété Forestière
 DRIEE
 Institut National Origine Qualité
 Mairie d'Aulnoy
 Mairie de Beautheil-Saints
 Mairie de Boissy le Chatel
 Mairie de Chailly en Brie
 Mairie de Mouroux
 Ministère de la Défense
 Orange
 Préfecture de Seine et Marne
 Safer
 Sage des deux Morins
 SCOT
 SDIS
 SNCF
 SMICTOM
 Sous Préfecture
 STAC transport– courrier envoyé le 14/03/2019
 Syndicat des transports
 Syndicat intercommunal d'études et travaux d'aménagement Bassin du Grand Morin
 Syndicat mixte prévention PNR et Deux Morin
 UDAP

Les remarques des PPA qui ont répondu étaient jointes au dossier consultable par le public tout au long de la durée de l'enquête publique.

Un tableau en pièce jointe récapitule les retours de chaque personne publique.

- Avis du Préfet de Seine et Marne : **avis favorable avec réserves** :
- Avis de la Direction Régionale de la Propriété Forestière : **avis favorable avec rappel des règles à respecter**
- Avis du Département de Seine et Marne : **avis favorable sous réserves**
- Avis de Seine et Marne Environnement : **avis favorable**
- Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat : **avis favorable**

- Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie : **avis favorable avec remarques**
- Avis de la MRAe : **remarques**
- Avis du Conseil Régional Ile de France : **avis favorable sous**
- Avis de l'Institut National Origine Qualité : **avis défavorable**
- Avis de la commune de Beauthel-Saints : **avis favorable**
- Avis du sage des Deux Morins : **avis favorable avec remarques**
- Avis de la CDPENAF : **avis favorable avec recommandations**

2.2.2.2. Dossier du Règlement Local de Publicité

DESTINATAIRES	DATE ENVOI	DATE RETOUR	
ADEVA			Consulté sans réponse
Association Le Renard			Consulté sans réponse
Aubetin Environnement			Consulté sans réponse
Seine et Marne Environnement		8/04/2019	Pas de remarques
France Nature Environnement			Consulté sans réponse
ARS	18/03/2019		Consulté sans réponse
ARD Département de Seine et Marne		12/04/2019	Remarques
CCI Seine et Marne			Consulté sans réponse
Préfet de Seine et Marne		28/04/2019	Avis favorable avec remarques
Chambre agriculture			Consulté sans réponse
CMA Seine et Marne		08/04/2019	Avis favorable
CDPENAF			Consulté sans réponse
Conseil Régional Île de France			Consulté sans réponse
DDT SAPP			Consulté sans réponse
DDT/STAC			Consulté sans réponse
DDT/Publicité			Consulté sans réponse
Direction départementale nature, paysages et sites			Consulté sans réponse
DRAC			Consulté sans réponse
Direction départementale Protection Populations de Seine et Marne			Consulté sans réponse
Direction régionale Centre de la propriété Forestière			Consulté sans réponse
DRIEE			Consulté sans réponse
Île de France Mobilités			Consulté sans réponse
Institut National Origine Qualité			Consulté sans réponse
UDAP		24/04/2019	Remarques
Mairie de Beauthel-Saints		4 mars 2019	Avis favorable
Mairie d'Aulnoy			Consulté sans réponse
Mairie de Boissy le Chatel			Consulté sans réponse
Mairie de Chailly en Brie			Consulté sans réponse
Mairie de Mouroux			Consulté sans réponse

Ministère de la Défense			Consulté sans réponse
Orange			Consulté sans réponse
Préfecture de Seine et Marne			Consulté sans réponse
SAFER			Consulté sans réponse
Sage des Deux Morins			Consulté sans réponse
SCOT			Consulté sans réponse
SNCF			Consulté sans réponse
SMICTON			Consulté sans réponse
Sous-préfecture de Torcy			Consulté sans réponse
STAC Transport			Consulté sans réponse
Syndicat intercommunal Etudes et Travaux aménagement Bassin du Grand Morin			Consulté sans réponse
Syndicat mixte PNR Brie et Deux Morin			Consulté sans réponse

2.3. LA COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE :

2.3.1. Le dossier du Plan Local d'Urbanisme

Le dossier soumis à enquête est composé des éléments suivants :

Pièce n°1 : Délibérations

Arrêté du Président de la Communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie n° 2019/193 du 19 septembre 2019, pour l'organisation de l'enquête publique.
 Délibération du 20 février 2017 sur le débat sur le projet de PADD
 Délibérations du Conseil communautaire du 13 décembre 2018 arrêtant le projet du PLU,
 Le bilan des concertations

Pièce n° 2 : Rapport de présentation

Pièce 2.1: Rapport de Présentation – Diagnostic socio-économique et état initial du site et de l'environnement
 Pièce 2.2 : Rapport de Présentation – Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis – Justification des choix retenus – Evaluation environnementale

Pièce n° 3 : PADD - Projet d'aménagement et de développement durables

Pièce n° 4 : OAP Orientations d'aménagement et de programmation

Pièce n° 5 : Règlement

Pièce n° 6 : Documents graphiques - Plan de zonage de l'ensemble du territoire au 1/5000^e

Pièce n° 7 : Annexes sanitaires – notice et plans de réseaux- Notice des annexes sanitaires Plan du réseau d'assainissement et des eaux pluviales-Plan du zonage d'assainissement -Plan d'ensemble

Pièce n° 8 : Servitudes d'utilité publique : liste, fiches et plan

Pièce n° 9 : Informations diverses :

- 1 – Plan et fiche d'information liés au risque « Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols »
- 2 – Plan lié au risque « Remontées de nappes »
- 3 – Périmètre des Zones d'Aménagement Concerté
- 4 – Espaces Naturels Sensibles (zones potentielles)

Pièce n° 10 : Classement sonore des infrastructures de transport terrestre

Pièce n°11 : PPRI Plan de prévention des risques naturels « Risque inondation de la Vallée du Grand Morin de Meilleray à Dammartin-sur-Tigeaux »

En outre, le dossier d'enquête publique comprend les documents suivants :

- Les avis des personnes publiques sur le projet de PLU arrêté
- Le porter à connaissance du Préfet.
- La note de synthèse

2.3.2. Le dossier du Règlement Local de Publicité

Pièce N°1 : pièces administratives :

Arrêté du Président de la Communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie n° 2019/193 du 19 septembre 2019, pour l'organisation de l'enquête publique.

Délibération du 21 septembre 2015 du Conseil municipal de Coulommiers prescrivant la révision du RLP et définissant les modalités de concertation.

Délibérations du Conseil communautaire du 13 décembre 2018 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet du RLP,

Le bilan des concertations

Pièce N°2 : Rapport de présentation**Pièce N°3 : Règlement****Pièce N°4: Annexes**

Document graphique (A0-5000ème)

Arrêté des limites d'agglomération

Limites d'agglomération

Pièce N°5 Avis des Personnes Publiques Associées

Avis 77 Environnement

Avis ARD

Avis commune de Beauthel Saints

Avis Chambre des Métiers

Avis Préfet

Avis UDAP

2.4 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE

2.4.1. Déroulement des permanences

J'ai tenu trois permanences, deux à l'Hôtel de Ville de Coulommiers et une au siège de la Communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie :

- la première a eu lieu le vendredi 11 septembre 2019 de 9 h à 12 h à l'Hôtel de Ville de Coulommiers, au cours de laquelle j'ai reçu 12 personnes,
- la deuxième le mercredi 30 octobre de 14h à 17 h au siège de la Communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie au cours de laquelle j'ai reçu 16 personnes,
- la dernière le samedi 16 novembre 2019 de 9 h à 12 h à l'Hôtel de Ville de Coulommiers au cours de laquelle j'ai reçu 22 personnes.

2.4.2. Ambiances des permanences

Les trois permanences se sont déroulées dans un climat serein, j'ai pris le temps de recevoir chaque personne qui le souhaitait malgré un temps d'attente un peu long.

2.5. LES OPÉRATIONS APRÈS CLÔTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE

2.5.1. Remise du PV de synthèse

Le 25 novembre 2019 j'ai rencontré Madame Picard, Vice-Présidente en charge des politiques contractuelles, de l'aménagement du territoire et de la politique de l'habitat et adjointe déléguée à l'urbanisme, au cadre de vie et à l'aménagement du territoire de la Communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie, pour lui remettre et lui commenter le procès-verbal de synthèse de clôture d'enquête conjointe révision du PLU et révision du RLP de la ville de Coulommiers.

Au cours de cet entretien, elle m'a fait part de ses premières réactions aux différentes observations relevées au cours de cette enquête, ainsi que de sa volonté de me transmettre son mémoire en réponse dans les meilleurs délais.

2.5.2 Mémoire en réponse de de la Communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie

Mardi 10 décembre 2019 j'ai reçu par, courrier électronique, le mémoire en réponses de Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie.

Ce document répond aux observations faites par le public en reprenant les différents thèmes que j'ai développés lors de l'établissement du procès-verbal de clôture de l'enquête publique.

Pour chacun de ces thèmes une justification est apportée pour expliquer les choix qui ont été faits et une grande partie de ces propositions sont reprises pour la rédaction du document définitif.

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE

Trois registres papiers ont été ouverts.

J'ai reçu 50 personnes lors des trois permanences.

Au total 55 observations ont été enregistrées sur 3 cahiers d'enquête dont un mail arrivé après la clôture de l'enquête publique : 33 personnes ont consigné des observations, j'ai reçu 8 courriers et trois mails (dont un reçu après la clôture de l'enquête), 32 lettres, notes et documents annexes qui ont été déposés et sont annexés au registre d'enquête.

Aucune personne n'est venue rencontrer le commissaire enquêteur pour le Règlement Local de Publicité, cependant un courrier de l'UPE, Union de la Publicité Extérieure a été adressé en mairie le 15 novembre 2019.

D'une manière générale les observations ne remettent pas en cause les choix fondamentaux exprimés dans le PADD qui sous-tendent les grandes lignes du PLU et du RLP. Les personnes qui se sont exprimées demandent dans la grande majorité des cas des explications ou des modifications de zonage ou de règlement concernant leur cas personnel.

La majorité des observations reçues dans le cadre de l'enquête sur la révision du PLU se répartissent entre trois grands thèmes :

- Les demandes de changement de zonage pour rendre les terrains constructibles (25 observations)
- Des remarques concernant les OAP (14 observations)
- Des demandes de changement règlementaires (7 observations)

Les autres observations concernent :

- Un emplacement réservé
- Les déplacements, circulation routière et demande d'amélioration de liaisons douces
- 7 personnes sont venues demander des informations sur la situation de leur propriété

3.1. LES OBSERVATIONS CONCERNANT LA REVISION DU PLU DE COULOMMIERS

3.1.1. Les demandes de modification de zonage

• **Monsieur Tell** (observation N°5), Champs de l'Essert. Demande le changement de zonage d'une partie de son terrain pour le rendre constructible Monsieur Tell me dépose un courrier envoyé en octobre 2019, ainsi qu'un plan cadastral et des photos de son terrain. Il justifie sa demande par la présence de constructions sur une grande partie des terrains jouxtant sa propriété.

Réponses de la Communauté d'agglomération

Une adaptation du zonage peut être envisagée afin de manager une bande constructible dans l'alignement des constructions voisines.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse du maître d'ouvrage me paraît satisfaisante.

Il conviendra de modifier le plan de zonage en conséquence.

• **Monsieur Mach** (observation N°7), rue Maillot : demande le changement de zonage pour la parcelle AB 122, précisant, documents et photos, que ce terrain est viabilisé.

Réponses de la Communauté d'agglomération

La parcelle concernée par la demande fait l'objet, pour partie, d'une protection au titre des espaces boisés classés et d'un classement en zone naturelle. Dans un objectif de préservation de la trame verte et bleue du territoire tel qu'affiché dans le PADD, la commune ne souhaite pas supprimer cette protection et rendre constructible cette parcelle.

De plus cet espace marque une coupure verte importante au sein de la rue Maillot et des défrichements illégaux ont été pratiqués, ce que la CA ne souhaite pas encourager.

En outre, au vu de l'emplacement et de la superficie de la parcelle, son ajout en zone urbaine devrait faire l'objet d'une justification au regard de la consommation d'espace naturel et d'extension octroyées à la commune de Coulommiers par le SCoT du bassin de vie de Coulommiers. Or le présent PLU arrêté consomme l'intégralité des capacités offertes pour le développement de l'habitat soit 43 ha. Ainsi, aucune nouvelle extension de l'urbanisation à vocation d'habitat n'est envisageable dans le cadre du présent projet de PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La viabilisation d'un terrain n'entraîne pas de fait son classement en zone urbaine.

Les protections dont fait l'objet ce terrain, et les orientations définies pour le PLU de Coulommiers dans le PADD justifient le maintien du zonage en zone naturelle.

Il n'y a pas lieu de modifier le zonage.

• **Moulin des Prés** : M.Winsback/ Mme le Foulon M De Pinho Valente, M.Amedjkane et le groupe SOFIM (observations N°8, 34 et 44), demandent le changement de zonage actuellement en zone NA pour le rendre constructible en zone UBa

M.Winsback/ Mme le Foulon souhaitent transformer le Moulin en habitat social

Réponses de la Communauté d'agglomération

Le Moulin des Prés se situe en zone marron du PPRI (servitude d'utilité publique s'imposant au PLU). Cette zone interdit notamment :

- « Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autres que les constructions visées à l'article 3 ci-dessous ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan»

Ainsi, la CACPB ne peut répondre favorablement à cette requête.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Ces terrains sont situés en zone inondable, zone marron, il ne peut donc pas y avoir de changement de zonage vers la zone UBa.

• **Monsieur Moltoni** (observation N°9), rue Abel Prouharan demande la révision du PPRI pour son terrain situé en zone marron, section BT 141, 143 et 144.

Réponses de la Communauté d'agglomération

La mise en révision du PPRI n'est pas du ressort de la CACPB (compétence Etat).

• **Monsieur Dupuis** (observation N°18), Le Puisseux a envoyé un courrier, Propriétaire d'un terrain de 5387 m2 en zone N et lisière du bois demande une modification du zonage, considérant que son terrain est en bordure de la rue du Louchet,

Réponses de la Communauté d'agglomération

Le terrain est déjà constructible le long de la voie. Au vu de la localisation de la parcelle, son ajout en zone urbaine / zone à urbaniser devrait faire l'objet d'une justification au regard de la consommation d'espace naturel et d'extension octroyées à la commune de Coulommiers par le SCoT du bassin de vie de Coulommiers. Or le présent PLU arrêté consomme l'intégralité des capacités offertes pour le développement de l'habitat soit 43 ha. Ainsi, aucune nouvelle extension de l'urbanisation à vocation d'habitat n'est envisageable dans le cadre du présent projet de PLU. La CACPB ne peut pas répondre favorablement à cette demande.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La localisation d'un terrain en limite d'une voie communale n'entraîne pas de fait son classement en zone urbaine.

L'argumentation du maître d'ouvrage concernant la limitation de l'enveloppe de zone d'extension urbaine de 43 ha me paraît pertinente d'autant que la situation du terrain en zone N, le long de la lisière du bois est cohérente avec les orientations du PADD de maintenir les trames vertes et préserver les continuités écologiques.

Il n'y a pas lieu de modifier le zonage.

• **Monsieur Ferreira et Mme IONASCU** (observation N°20), rue Léon Lahitte parcelles BO 87 et 88) : demandent le changement de zonage pour les fonds de parcelle, considérant qu'une partie de leur terrain est en zone UBa.

Réponses de la Communauté d'agglomération

Au vu de la localisation de la parcelle, son ajout en zone urbaine / zone à urbaniser devrait faire l'objet d'une justification au regard de la consommation d'espace naturel et d'extension octroyées à la commune de Coulommiers par le SCoT du bassin de vie de Coulommiers. Or le présent PLU arrêté consomme l'intégralité des capacités offertes pour le développement de l'habitat soit 43 ha. Ainsi, aucune nouvelle extension de l'urbanisation à vocation d'habitat n'est envisageable dans le cadre du présent projet de PLU.

La CACPB ne peut pas répondre favorablement à cette demande.

Appréciation du commissaire enquêteur :

L'argumentation du maître d'ouvrage concernant la limitation de l'enveloppe de zone d'extension urbaine de 43 ha me paraît pertinente d'autant que la situation du terrain en zone N, à proximité de la lisière du bois est cohérente avec les orientations du PADD de maintenir les trames vertes et préserver les continuités écologiques.

Il n'y a pas lieu de modifier le zonage.

• **Chambre d'Agriculture de la région Ile de France** (observation N°29), envoi d'un courrier dans lequel elle s'oppose entre autres au classement en zone N de terres agricoles

Réponses de la Communauté d'agglomération

L'ensemble des parcelles situées aux abords du Grand Morin, de la fausse Rivière, du ru de l'Orgeval et du ru du Rognon font l'objet d'un classement en zone naturelle afin de préserver les continuités écologiques que constituent ces cours d'eau, telles qu'identifiées notamment au SRCE.

Ce classement est la traduction règlementaire de l'orientation du PADD « préserver la trame verte et bleue » identifiée sur le territoire de la commune de Coulommiers.

De plus il convient de rappeler que le classement en zone N ne remet pas en cause l'usage agronomique des sols.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse du maître d'ouvrage me paraît satisfaisante.

Il n'y a pas lieu de modifier le zonage.

• **Monsieur Lemaire** (observation N°31), rue Maillot prolongée, envoi d'un courrier dans lequel il demande le changement de zonage des parcelles YA5 et 6 actuellement en zone N pour mettre en vente son terrain pour des constructions.

Réponses de la Communauté d'agglomération

Au vu de la localisation de la parcelle, son ajout en zone urbaine / zone à urbaniser devrait faire l'objet d'une justification au regard de la consommation d'espace naturel et d'extension octroyées à la commune de Coulommiers par le SCoT du bassin de vie de Coulommiers. Or le présent PLU arrêté consomme l'intégralité des capacités offertes pour le développement de l'habitat soit 43 ha. Ainsi, aucune nouvelle extension de l'urbanisation à vocation d'habitat n'est envisageable dans le cadre du présent projet de PLU.

La CACPB ne peut pas répondre favorablement à cette demande.

Appréciation du commissaire enquêteur :

L'argumentation du maître d'ouvrage concernant la limitation de l'enveloppe de zone d'extension urbaine de 43 ha me paraît pertinente d'autant que la situation du terrain en zone N, en lisière du bois est cohérente avec les orientations du PADD de maintenir les trames vertes et préserver les continuités écologiques.

Il n'y a pas lieu de modifier le zonage.

• **Madame Pingoot** (observation N°33), Le Verdél rue des Vignes : envoi d'un courrier dans lequel elle demande le changement de zonage des parcelles AC 125, 126 et 127, actuellement classées en zone N/EBC

Réponses de la Communauté d'agglomération

Les parcelles concernées par la demande font l'objet, en partie, d'une protection au titre des espaces boisés classés et d'un classement en zone naturelle. Dans un objectif de préservation de la trame verte et bleue du territoire affiché dans le PADD, la CA ne souhaite pas supprimer cette protection et rendre constructible ces parcelles.

En outre, le classement en zone urbaine n'est pas réalisable au vu de l'emplacement des parcelles en plein cœur de l'espace naturel (réseaux, accès...).

Enfin, leur ajout en zone urbaine / zone à urbaniser devrait faire l'objet d'une justification au regard de la consommation d'espace naturel et d'extension octroyées à la commune de Coulommiers par le SCoT du bassin de vie de Coulommiers. Or le présent PLU arrêté consomme l'intégralité des capacités offertes pour le développement de l'habitat soit 43 ha. Ainsi, aucune nouvelle extension de l'urbanisation à vocation d'habitat n'est envisageable dans le cadre du présent projet de PLU.

La CACPB ne peut pas répondre favorablement à cette demande.

Appréciation du commissaire enquêteur :

L'argumentation du maître d'ouvrage concernant la limitation de l'enveloppe de zone d'extension urbaine de 43 ha me paraît pertinente d'autant que le maintien de la situation du terrain en zone N et la protection EBC est cohérent avec les orientations du PADD de maintenir les trames vertes et préserver les continuités écologiques.

Il n'y a pas lieu de modifier le zonage.

• **Monsieur et Madame Lointier** (observation N°35), 20 rue des Aisances Le Theil, courrier déposé, demandent le changement de zonage pour la parcelle AL 108 intégrée dans la zone 1AUa, afin de pouvoir faire construire une maison pour ses filles.

Réponses de la Communauté d'agglomération

La parcelle est concernée par l'OAP des Templiers. Sur cet espace, et au vu de l'ampleur de l'opération envisagée, il est primordial d'imposer une opération d'aménagement d'ensemble afin de réaliser un aménagement cohérent de l'espace en matière d'accès, de déplacements, de paysagement... dans l'objectif d'assurer un fonctionnement urbain de qualité et un cadre de vie agréable pour les habitants des futures habitations mais également pour les habitants des quartiers environnants.

En effet, l'OAP prévoit notamment la réalisation d'une insertion paysagère sur les pourtours de l'opération assurant ainsi une insertion paysagère du secteur vis-à-vis des constructions voisines. Enfin, la parcelle concernée par la demande est dépourvue de réseau et d'accès direct justifiant ainsi son maintien en zone à urbaniser.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse du maître d'ouvrage me paraît satisfaisante.

L'OAP des Templiers répond aux engagements de la ville de Coulommiers de mettre en place une opération de renouvellement urbain sur ce quartier.

Le terrain sera intégré dans cette opération d'ensemble dont les principes d'aménagement sont clairement détaillés pour prendre en compte la qualité architecturale et urbaine et le paysagement.

• **Monsieur et Mme Arnichand** (observation N°36), rue des Aisances courrier déposé, demandent le changement de zonage pour les parcelles AL 106, 107 et 304, 305, intégrées dans la zone 1AUa.

Réponses de la Communauté d'agglomération

Les parcelles sont concernées par l'OAP des Templiers. Sur cet espace, et au vu de l'ampleur de l'opération envisagée, il est primordial d'imposer une opération d'aménagement d'ensemble afin de réaliser un aménagement cohérent de l'espace en matière d'accès, de déplacements, de paysagement... dans l'objectif d'assurer un fonctionnement urbain de qualité et un cadre de vie agréable pour les habitants des futures habitations mais également pour les habitants des quartiers environnants.

En effet, l'OAP prévoit notamment la réalisation d'une insertion paysagère sur les pourtours de l'opération assurant ainsi une insertion paysagère du secteur vis-à-vis des constructions voisines. Enfin, les parcelles concernées par la demande sont dépourvues de réseau et d'accès direct justifiant ainsi leur maintien en zone à urbaniser.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse du maître d'ouvrage me paraît satisfaisante.

L'OAP des Templiers répond aux engagements de la ville de Coulommiers de mettre en place une opération de renouvellement urbain sur ce quartier.

Le terrain sera intégré dans cette opération d'ensemble dont les principes d'aménagement sont clairement détaillés pour prendre en compte la qualité architecturale et urbaine et le paysagement.

• **Monsieur Pournin, Madame Griffard** (observation N°37), 16 av de Rebais demandent la réduction de l'emprise de l'EBC sur leur terrain

Réponses de la Communauté d'agglomération

La parcelle concernée par la demande fait l'objet, pour partie, d'une protection au titre des espaces boisés classés. Dans un objectif de préservation de la trame verte et bleue du territoire affiché dans le PADD, la CA ne souhaite pas supprimer cette protection.

Le maintien de cet EBC permet en outre de pérenniser des espaces de respiration et de verdure en cœur de ville nécessaire au maintien d'une biodiversité et de lutte contre les effets d'îlot de chaleur. Enfin, ce terrain présente une pente importante où le maintien d'une zone boisée (existante ou à créer) est nécessaire pour garantir la stabilité des sols et limiter le ruissellement des eaux pluviales.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse du maître d'ouvrage me paraît satisfaisante

La protection EBC est cohérent avec les orientations du PADD de maintenir les trames vertes et préserver les continuités écologiques.

Il n'y a pas lieu de modifier le zonage.

• **Madame F.Palisse** (observation N°38), rue de la Thibaude, demande le changement de zonage des parcelles AZ 420 et 224P actuellement N+EBC pour être intégrés dans la zone 1AUa.

Réponses de la Communauté d'agglomération

Les parcelles concernées par la demande font l'objet, pour partie, d'une protection au titre des espaces boisés classés et d'un classement en zone naturelle. Dans un objectif de préservation de la trame verte et bleue du territoire tel qu'affiché dans le PADD, la commune ne souhaite pas supprimer cette protection ni rendre constructible cette parcelle.

En outre, au vu de l'emplacement des parcelles, leur ajout en zone urbaine / zone à urbaniser devrait faire l'objet d'une justification au regard de la consommation d'espace naturel et d'extension octroyées à la commune de Coulommiers par le SCoT du bassin de vie de Coulommiers. Or le présent PLU arrêté consomme l'intégralité des capacités offertes pour le développement de l'habitat soit 43 ha. Ainsi, aucune nouvelle extension de l'urbanisation à vocation d'habitat n'est envisageable dans le cadre du présent projet de PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur :

L'argumentation du maître d'ouvrage concernant la limitation de l'enveloppe de zone d'extension urbaine de 43 ha me paraît pertinente d'autant que le maintien de la situation du terrain en zone N et la protection EBC est cohérent avec les orientations du PADD de maintenir les trames vertes et préserver les continuités écologiques.

Il n'y a pas lieu de modifier le zonage.

• **Monsieur D.Palisse** (observation N°39), rue de la Thibaude, demande le changement de zonage des parcelles AZ 244 et 245 actuellement N+EBC pour être intégrés dans la zone 1AUa

Réponses de la Communauté d'agglomération

Les parcelles concernées par la demande font l'objet, en partie, d'une protection au titre des espaces boisés classés et d'un classement en zone naturelle. Dans un objectif de préservation de la trame verte et bleue du territoire affiché dans le PADD, la commune ne souhaite pas supprimer cette protection et rendre constructible cette parcelle.

En outre, au vu de l'emplacement des parcelles, leur ajout en zone urbaine / zone à urbaniser devrait faire l'objet d'une justification au regard de la consommation d'espace naturel et d'extension octroyées à la commune de Coulommiers par le SCoT du bassin de vie de Coulommiers. Or le présent PLU arrêté consomme l'intégralité des capacités offertes pour le développement de l'habitat soit 43 ha. Ainsi, aucune nouvelle extension de l'urbanisation à vocation d'habitat n'est envisageable dans le cadre du présent projet de PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur :

L'argumentation du maître d'ouvrage concernant la limitation de l'enveloppe de zone d'extension urbaine de 43 ha me paraît pertinente d'autant que le maintien de la situation

*du terrain en zone N et la protection EBC est cohérent avec les orientations du PADD de maintenir les trames vertes et préserver les continuités écologiques.
Il n'y a pas lieu de modifier le zonage.*

• **Monsieur Messard, Madame Messard** (observation N°40), rue de Briche Bèche, le Theil, demandent le changement de zonage de la parcelle BC 11 actuellement en zone N pour la rendre constructible, et des parcelles AZ 197, 199, 200, 209 et 210 et AH 10 actuellement dans la zone 1AUa.

Réponses de la Communauté d'agglomération

La parcelle BC 111 concernée par la demande fait l'objet d'un classement en zone naturelle. Ainsi, son ajout en zone urbaine ou à urbaniser devrait faire l'objet d'une justification au regard de la consommation d'espace naturel et d'extension octroyées à la commune de Coulommiers par le SCoT du bassin de vie de Coulommiers. Or le présent PLU arrêté consomme l'intégralité des capacités offertes pour le développement de l'habitat soit 43 ha. Ainsi, aucune nouvelle extension de l'urbanisation à vocation d'habitat n'est envisageable dans le cadre du présent projet de PLU. Les autres parcelles évoquées dans la présente demande font l'objet d'un classement en zone 1AUa. Cette zone, ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLU, offre des droits à construire dans le respect de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation définie au PLU et notamment dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble pour veiller à la cohérence de l'aménagement sur la zone (accès, déplacement, paysagement...)

Appréciation du commissaire enquêteur :

L'argumentation du maître d'ouvrage concernant la limitation de l'enveloppe de zone d'extension urbaine de 43 ha me paraît pertinente d'autant que le maintien de la situation du terrain en zone N est cohérent avec les orientations du PADD de maintenir les trames vertes et préserver les continuités écologiques.

Concernant la demande des parcelles incluses dans la zone 1AUa, celle-ci est destinée à permettre la mise en œuvre de l'opération de renouvellement urbain via l'OAP « quartier des Templiers »

Il n'y a pas lieu de modifier le zonage.

• **Monsieur Touret** (observation N°41), 65 rue de Strasbourg demande le classement en zone UBa de la rue des Ouches.

Réponses de la Communauté d'agglomération

Le classement de la rue des Ouches en zone UBa devrait faire l'objet d'une justification au regard de la consommation d'espace naturel et d'extension octroyées à la commune de Coulommiers par le SCoT du bassin de vie de Coulommiers. Or le présent PLU arrêté consomme l'intégralité des capacités offertes pour le développement de l'habitat soit 43 ha. Ainsi, aucune nouvelle extension de l'urbanisation à vocation d'habitat n'est envisageable dans le cadre du présent projet de PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur :

L'argumentation du maître d'ouvrage concernant la limitation de l'enveloppe de zone d'extension urbaine de 43 ha me paraît pertinente et ce d'autant que la rue des Ouches se trouve au milieu d'une zone classée N.

Il n'y a pas lieu de modifier le zonage.

• **Madame Roulet** (observation N°43), rue du pont du Theil demande le changement de zonage pour les parcelles AL 210 et AK1 pour les rendre constructibles, signalant photos à l'appui que des constructions en dur existent à proximité.

Réponses de la Communauté d'agglomération

A priori, il s'agirait plutôt des parcelles AL219 et AK296.

Le classement de ces parcelles en zone urbaine devrait faire l'objet d'une justification au regard de la consommation d'espace naturel et d'extension octroyées à la commune de Coulommiers par le SCoT du bassin de vie de Coulommiers. Or le présent PLU arrêté consomme l'intégralité des capacités offertes pour le développement de l'habitat soit 43 ha. Ainsi, aucune nouvelle extension de l'urbanisation à vocation d'habitat n'est envisageable dans le cadre du présent projet de PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur :

L'argumentation du maître d'ouvrage concernant la limitation de l'enveloppe de zone d'extension urbaine de 43 ha me paraît pertinente et ce d'autant que les parcelles en question se trouvent en zone classée N.

Il n'y a pas lieu de modifier le zonage.

• **Monsieur Destouches et Monsieur Desainde** (observation N°45), le pré Benoit, demandent le changement de zonage pour les parcelles BE 3,6,7,8,10,74,77 78,79 et 81 pour les rendre constructibles, note et plan joint. Le projet est la construction de 10 à 15 maisons. Ces parcelles sont inscrites dans le périmètre du PPRI.

Réponses de la Communauté d'agglomération

Les parcelles concernées par la demande sont en zone marron/jaune foncé du PPRI. Pour rappel, dans les zones marron / jaune foncé du PPRI, sont interdits :

- « Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autres que les constructions visées à l'article 3 ci-dessous ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan. »

Ainsi, la CACPB ne peut répondre favorablement à cette demande.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Ces terrains sont situés en zone inondable, zone marron, il ne peut donc pas y avoir de changement de zonage pour rendre ces terrains constructibles.

• **Monsieur Melkowski** (observation N°48), Le Theil, sa demande concerne les parcelles A 127, 128 et 129 situées en zone N, comportant actuellement un chalet en bois et une cabane à outils. M.Melkowski demande de les rebâtir et agrandir, note jointe.

Réponses de la Communauté d'agglomération

Le classement de ces parcelles en zone urbaine devrait faire l'objet d'une justification au regard de la consommation d'espace naturel et d'extension octroyées à la commune de Coulommiers par le SCoT du bassin de vie de Coulommiers. Or le présent PLU arrêté consomme l'intégralité des capacités offertes pour le développement de l'habitat soit 43 ha. Ainsi, aucune nouvelle extension de l'urbanisation à vocation d'habitat n'est envisageable dans le cadre du présent projet de PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur :

L'argumentation du maître d'ouvrage concernant la limitation de l'enveloppe de zone d'extension urbaine de 43 ha me paraît pertinente et ce d'autant que les parcelles en question se trouvent en zone classée N. Il n'y a pas lieu de modifier le zonage.

• **Monsieur Rousseau** (observation N°50), pour l'ERL Perrin, demande le changement de zonage de la parcelle YA15 d'1,03 ha pour la rendre constructible.

Réponses de la Communauté d'agglomération

Le classement de cette parcelle en zone urbaine devrait faire l'objet d'une justification au regard de la consommation d'espace naturel et d'extension octroyées à la commune de Coulommiers par le SCoT du bassin de vie de Coulommiers. Or le présent PLU arrêté consomme l'intégralité des capacités offertes pour le développement de l'habitat soit 43 ha. Ainsi, aucune nouvelle extension de l'urbanisation à vocation d'habitat n'est envisageable dans le cadre du présent projet de PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur :

L'argumentation du maître d'ouvrage concernant la limitation de l'enveloppe de zone d'extension urbaine de 43 ha me paraît pertinente.

Il n'y a pas lieu de modifier le zonage.

• **Monsieur Kit** (observation N°51), Rue Pidoux de Montanglaust, envoi d'un mail, s'inquiétant du changement de zonage des parcelles AB 18 et 20.

Réponses de la Communauté d'agglomération

Ces parcelles sont classées en zone UBc, soit en zone constructible. Ce secteur a été défini afin de prendre en compte les caractéristiques des centres anciens des hameaux de Montanglaust, du Theil et de Vaux.

Une partie de ces parcelles sont concernées par un périmètre d'OAP. Ainsi, sur ces espaces, la constructibilité est permise dans le respect des prescriptions édictées dans la pièce 4 du présent PLU arrêté, afin de répondre aux objectifs de densification assignés à la commune par le SCOT. Néanmoins, si les propriétaires ne sont pas vendeurs, les opérations ne pourront se faire, la Ville n'envisageant pas de recourir à l'expropriation.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La mise en place d'une OAP sur le secteur « rue Pidoux de Montanglaust » n'entraîne pas d'office une urbanisation des parcelles citées.

• **SCI de la Brie** (observation N°52), rue de l'Orgeval, courrier déposé demandant le changement de zonage des parcelles BW 113 et 117 qui sont desservies par la rue de Saint Pierre en Veuve, plan joint.

Réponses de la Communauté d'agglomération

La rue Saint-Pierre-en-Veuve se présente comme une frontière physique entre la zone d'activités existante et les habitations. La CACPB souhaite maintenir cette frontière afin de limiter l'exposition des habitants aux nuisances éventuelles générées par les activités. C'est pourquoi il n'est pas souhaité de modification des limites de la zone UX.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Les parcelles citées sont effectivement incluses dans le périmètre de la zone UX, le maître d'ouvrage justifie sa volonté de maintenir la cohérence physique de la zone UX.

Il n'y a pas lieu de modifier le zonage.

• **Association RENARD** (observation N°53), envoi d'un mail demandant entre autres, le maintien en zone NC du parc des Capucins.

Réponses de la Communauté d'agglomération

Le classement en zone « UNe" du parc des Capucins fait suite à une demande des services de l'Etat, lors de la réunion du 7 décembre 2018 en présence de M. Moussot et M. Samson, de définir une zone urbaine à vocation d'équipements pour les équipements sportifs et la future maison des

fromages. Ce classement en zone urbaine permet selon ces services de refléter le caractère urbain de cette partie du parc. Ainsi, le classement de cette zone ne sera pas modifié.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse du maître d'ouvrage me paraît satisfaisante.

Il n'y a pas lieu de modifier le zonage.

3.1.2. Les demandes concernant les OAP

14 remarques ont été formulées concernant les OAP. Les secteurs les plus concernés sont les suivants :

- OAP rue du Louchet
- OAP secteur « Rue Pidoux de Montanglaust ».
- OAP « rue des Caillels » (12,13,14)
- OAP 25 « place de l'Île de France »,

Le Maître d'ouvrage apporte une réponse en deux temps : une réponse générale concernant la densité des OAP la faisabilité des OAP, et une réponse individuelle quand cela lui a paru nécessaire.

Réponse générale du maître d'ouvrage concernant la densité des OAP :

La justification des densités des OAP est réalisée en page 31 à 33 du rapport de présentation (pièce 2.2 du dossier de PLU arrêté).

Extrait du rapport de présentation :

« 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 relativement dense soit 20 lgts/ha.*
- *Les secteurs « Rue des Caillels » 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).*
- *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.*

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. [...]

Concernant les densités, dans le cadre des différentes OAP, 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...).* »

Ainsi au vu de ces justifications, la CACPB ne souhaite pas faire évoluer les densités sur les secteurs soumis à OAP.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le maître d'ouvrage justifie les règles de densité proposées prenant en compte la situation géographique des OAP.

On peut considérer qu'un terrain situé en centre-ville, à proximité des services, des équipements et des commerces devrait disposer d'une plus forte densité mais cela doit être mis aussi en relation avec la taille et la configuration du secteur concerné.

En l'occurrence la demande d'augmentation de densité ne me paraît pas justifiée considérant que celles proposées dans le PLU de Coulommiers sont déjà importantes.

Les demandes de diminution de la densité concernent surtout l'OAP du secteur de la rue Pidoux de Montanglaust d'une superficie de 0,5 ha et une densité de 20 logements par ha, soit la construction de 10 logements dans un secteur uniquement pavillonnaire.

Il me paraît préférable baisser la densité pour cette OAP à 15 logements par ha.

Réponse générale du maître d'ouvrage concernant la faisabilité des OAP

Les terrains concernés par les OAP sont généralement des propriétés privées. Ainsi, les opérations se feront au fur-et-à-mesure des opportunités. Les OAP ont pour principe de répondre au double objectif de répondre de manière opérationnelle aux enjeux en matière d'habitat et d'organisation du développement urbain, en cohérence avec les prescriptions du SCoT.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse du maître d'ouvrage me paraît satisfaisante.

➤ OAP rue du Louchet

• **Monsieur Denain** (observation N°10), 6 rue du Louchet, demande la suppression de l'OAP rue du Louchet, considérant d'une part qu'un des propriétaires est injoignable depuis plus de 20 ans et par ailleurs il souhaite sur sa parcelle une maison pour sa famille.

• **Monsieur Carnuccini** (observation N°17), 22 rue Léon Lahite, envoi d'un courrier concernant sa parcelle 247 incluse dans le périmètre de l'OAP rue du Louchet. Demande un changement de zonage.

Réponses de la Communauté d'agglomération

La CACPB ne souhaite pas effectuer de modification concernant l'OAP rue du Louchet pour les raisons suivantes :

- L'opération d'aménagement d'ensemble est nécessaire afin de garantir un aménagement cohérent du secteur et permettre notamment la réalisation d'une voie de desserte et l'aménagement de la rue du Louchet se terminant actuellement en chemin non carrossable.
- Le périmètre du secteur ainsi défini permet une véritable cohérence et facilite les conditions d'accès au secteur et notamment l'accès depuis la rue Léon Lahite.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse du maître d'ouvrage me paraît satisfaisante. Cette OAP est bien détaillée et sa programmation s'inscrit dans les objectifs de densification de la ville de Coulommiers.

Il n'y a pas lieu de supprimer l'OAP

➤ OAP secteur « Rue Pidoux de Montanglaust ».

• **Monsieur Guillote** (observation N°19), Rue Pidoux de Montanglaust, s'oppose au projet de l'OAP du secteur « Rue Pidoux de Montanglaust ».

• **Monsieur et Mme Hameury** (observation N°54), 91 Rue Pidoux de Montanglaust envoi d'un mail arrivé hors délais. Concerne la parcelle AB21 située dans le périmètre de l'OAP « rue Pidoux de Montanglaust », exprime son désaccord sur ce projet.

Réponses de la Communauté d'agglomération

Cf. réponse générale concernant la faisabilité des OAP

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le maître d'ouvrage justifie les règles de densité proposées prenant en compte la situation géographique des OAP.

Par ailleurs les OAP contribuent à la construction des logements attendus pour la ville de Coulommiers par le SCOT.

La densité concernant l'OAP du secteur de la rue Pidoux de Montanglaust d'une superficie de 0,5 ha et une densité de 20 logements par ha, soit la construction de 10 logements dans un secteur uniquement pavillonnaire me paraît trop importante

Il me paraît préférable baisser la densité pour cette OAP à 15 logements par ha.

➤ OAP « rue des Caillets » (12,13,14)

• **Cabinet SOFICA** (observation N°21), 32 avenue Jehan de Brie, s'inquiète d'une augmentation de la circulation, notamment du fait de la réalisation des OAP 12 et 24 qui leur paraissent trop dense.

• **DM Immo** (observation N°32), envoi d'un mail concernant les OAP 12, 13 et 14, demande l'augmentation de la densité de l'OAP 12 compte tenu de la proximité du centre-ville, ainsi que le retrait de la parcelle AO32 sans diminution du nombre de logements autorisés, et souligne que le règlement toiture de la zone UAb est trop restrictif.

Réponses de la Communauté d'agglomération

Cf. réponse générale sur les densités imposées dans le cadre des OAP

La CACPB souhaite imposer une harmonie architecturale dans le cadre de cette OAP.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le maître d'ouvrage justifie les règles de densité proposées prenant en compte la situation géographique des OAP.

On peut considérer qu'un terrain situé en centre-ville, à proximité des services, des équipements et des commerces devra disposer d'une plus forte densité mais cela doit être mis aussi en relation avec la taille et la configuration du secteur concerné.

En l'occurrence la demande d'augmentation de densité ne me paraît pas justifiée considérant que la partie du terrain située le long de la voie dispose d'une densité de 75 logements/ha.

➤ OAP 25 « place de l'Île de France »,

• **Monsieur Bullet, Edouard Denis immobilier** (observation N°30), courrier concernant l'OAP 25 « place de l'Île de France », demande une modification du règlement concernant l'article UL3, UL6, une modification de la réglementation concernant le volet stationnement de l'OAP et une souplesse dans la densité attendue.

• **Madame Laplace Foucher** (observation N°46), pharmacienne, concernant le règlement de ce secteur demande un retrait de 8 m pour les futures constructions sur la rue Elvert, Par ailleurs, elle demande la suppression du cul de sac de la rue Robert Elvert et un plus de stationnement pour les personnes handicapées.

Réponses de la Communauté d'agglomération

Une adaptation de l'OAP est envisagée suite à un travail mené en concertation avec le CAUE.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse du maître d'ouvrage me paraît satisfaisante dans la mesure où il s'agit d'une opération de requalification d'un grand ensemble.

Les autres remarques concernent :

• **Monsieur Lonzienne** (observation N°3), 16 rue Edouard Branly, documents et plans déposés concernant la parcelle AH 288, dont la partie arrière est concernée par l'OAP 21. Monsieur Lonzienne signale que le métrage indiqué dans le document OAP n'est pas bon et d'autre part que le plan indique que le périmètre de l'OAP démarre juste en limite arrière des pavillons. Demande la modification du périmètre de l'OAP 21 pour pouvoir vendre la partie arrière de son terrain.

Réponses de la Communauté d'agglomération

Une opération d'aménagement d'ensemble est prévue sur ce secteur afin de garantir un fonctionnement urbain de qualité (éviter la multiplication des accès, l'augmentation des problèmes de stationnement anarchique). C'est pourquoi, il n'est pas souhaité de modification concernant cette OAP.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le périmètre de l'OAP ne semble pas permettre de maintenir une distance acceptable entre les constructions existantes et celles à venir.

Il conviendrait de modifier le périmètre de l'OAP 21 pour tenir compte des règles de prospect inscrites dans le règlement de la zone UBc.

• **Madame Valton** (observation N°15), 86 rue du général Leclerc, s'oppose à l'OAP 1, qui devrait être développée sur un volet commercial

Réponses de la Communauté d'agglomération

L'installation de commerces dans ce secteur est permise comme cela est rappelé dans le préambule de la pièce 4 du dossier de PLU arrêté :

« Le présent document a notamment pour objet d'encadrer la réalisation d'opérations à vocation dominante d'habitat (densité, programmation...). Pour autant, les autres destinations autorisées dans le règlement des zones concernées peuvent également être envisagées au sein des périmètres soumis à OAP, sous réserve du respect des dispositions ne concernant pas spécifiquement l'habitat (accessibilité, paysagement,..). »

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse du maître d'ouvrage me paraît satisfaisante.

Il n'y a pas lieu de modifier la programmation de l'OAP1.

• **Madame Storck** (observation N°25), 36 rue du Theil demande des renseignements concernant son terrain situé dans l'OAP « quartier des Templiers »

Réponses de la Communauté d'agglomération

L'urbanisation des parcelles concernées par l'OAP des Templiers devra être réalisée via une seule opération d'aménagement d'ensemble. Outre le règlement du PLU, cette opération devra être compatible avec les orientations définies dans la pièce 4 du PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse du maître d'ouvrage me paraît satisfaisante.

- **Groupe SOFIM** (observation N°34), courrier remis, concernant l'OAP 17 demande la possibilité de fractionner l'opération en deux opérations distinctes. Et concernant l'OAP 18 demande l'augmentation de la densité pour arriver à 16 logements et demande le changement de zonage.

Réponses de la Communauté d'agglomération

Cf. réponse générale sur la justification de la densité des OAP

Une opération d'aménagement d'ensemble est imposée sur l'OAP 17 afin d'assurer une cohérence de l'opération sur l'ensemble du secteur.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse du maître d'ouvrage me paraît satisfaisante.

Il n'y a pas lieu de modifier l'OAP 17

Concernant la densité de l'OAP 18, l'argumentation générale du maître d'ouvrage me paraît pertinente pour le secteur 18 afin de respecter une densité acceptable avec les conditions de desserte et l'environnement urbain existant.

- **Monsieur et Mme Bonneville** (observation N°42), 125b avenue de Strasbourg, courrier remis concernant l'OAP 23, Parcelle BM 146, trouve la densité trop faible, souhaite s'engager vers la construction d'hébergements de loisirs.

Réponses de la Communauté d'agglomération

Cf. réponse générale sur la justification de la densité des secteurs soumis à OAP.

De plus, la création d'hébergements hôteliers dans ce secteur est possible comme cela est rappelé dans le préambule de la pièce 4 du dossier de PLU arrêté :

« Le présent document a notamment pour objet d'encadrer la réalisation d'opérations à vocation dominante d'habitat (densité, programmation...). Pour autant, les autres destinations autorisées dans le règlement des zones concernées peuvent également être envisagées au sein des périmètres soumis à OAP, sous réserve du respect des dispositions ne concernant pas spécifiquement l'habitat (accessibilité, paysage...). »

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse du maître d'ouvrage me paraît satisfaisante.

Il n'y a pas lieu de modifier la densité de l'OAP 23.

- **Association RENARD** (observation N°53), envoi d'un mail demandant le respect des corridors alluviaux impacté par 3 OAP

Réponses de la Communauté d'agglomération

Les opérations qui seront réalisées au sein des OAP définies sur la Ville devront respecter le règlement qui prévoit une protection des cours d'eau et berges au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du C. l'Urb. : « 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 la zone à protéger N, les constructions doivent être implantées en recul de 20 mètres minimum des cours d'eau. »

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse du maître d'ouvrage me paraît satisfaisante.

3.1.3. Les demandes concernant le règlement

• **Monsieur Guillot** (observation N°2), 10 rue Maussion, demande une modification de l'article UBa 4 car il souhaite agrandir sa maison qui se trouve en retrait de 40m par rapport à l'alignement de la route.

Réponses de la Communauté d'agglomération

L'article UB4 présente déjà l'exemption suivante permettant l'évolution des constructions existantes situées en dehors de la bande de constructibilité : « l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas aggraver l'écart à la règle. »

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse apportée par le maître d'ouvrage me paraît satisfaisante.

• **Monsieur Tripet** (observation N°11), 116 av Jehan de Brie, souhaite réaliser une clôture en secteur EBc, il précise qu'il n'y a pas d'arbres sur le terrain.

Réponses de la Communauté d'agglomération

La protection des Espaces Boisés Classés est définie par les articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'urbanisme interdisant « tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. ». Toute clôture étant soumise à déclaration préalable, il conviendra qu'une déclaration de travaux soit déposée au préalable à toute autorisation. Si la réalisation de cette clôture est de nature à affecter les boisements, celle-ci ne pourra être réalisée.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse apportée par le maître d'ouvrage me paraît satisfaisante.

• **Monsieur Finidori** (observation N°16), 8 rue Marcel Clavier, concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies en zone UAa, demande la possibilité qu'une voirie nouvelle ne desserve qu'une seule construction.

Réponses de la Communauté d'agglomération

Pour une unique construction, l'accès doit être au minimum de 5 mètres de largeur. Le pétitionnaire peut réaliser une voie ou un accès d'une largeur plus importante et réaliser s'il le souhaite un cheminement piétonnier ou cyclable.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse apportée par le maître d'ouvrage me paraît satisfaisante.

• **Madame Clément** (observation N°22), 147 rue de Rebais, demande s'il lui est possible de faire une construction à l'arrière de sa maison, et pour cela demande une modification du règlement concernant l'implantation des constructions en limites séparatives.

Réponses de la Communauté d'agglomération

La parcelle est située en secteur UBa où l'implantation est possible sur toutes les limites séparatives.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse apportée par le maître d'ouvrage me paraît satisfaisante.

• **Monsieur Bullet**, Edouard Denis immobilier (observation N°30), demande :

- La modification de l'article UL-6 pour prendre en compte des terrasses toitures végétalisées dans le calcul des espaces verts
- La modification de l'article UL-3 pour préciser qu'il doit être retrouvé à minima une surface de plancher de commerce et d'activité équivalente à la surface commerciale en activité.

Réponses de la Communauté d'agglomération

Pour rappel en UL-6 : « Les espaces non bâtis doivent comporter une surface au moins égale à 50 % traitée en espace vert planté ». Ce coefficient a été défini afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et de limiter les eaux de ruissellement de surface.

En outre, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle permettent d'améliorer la qualité des eaux (ruissellement pendant lequel les eaux se chargent en polluant – objectif SAGE des 2 Morin).

C'est pourquoi la CACPB ne souhaite pas modifier le règlement sur ce point.

Concernant l'article UL-3 celui-ci sera modifié conformément à l'adaptation de l'OAP qui sera effectuée en lien avec le travail effectué par le CAUE.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse apportée par le maître d'ouvrage me paraît satisfaisante concernant le refus de modifier le règlement de l'article UL-6

Concernant l'article UL-3, le règlement devra être modifié en cohérence avec les modifications de l'OAP 25.

• **Groupe SOFIM** (observation N°34), pour le Moulin des Prés, demande la modification du règlement pour y intégrer l'autorisation de faire des résidences services, ainsi qu'une extension de l'emprise au sol de 20%.

Réponses de la Communauté d'agglomération

Le Moulin des Prés se situe dans le périmètre du PPRi, où il n'est pas possible de prévoir l'hébergement ou le logement de publics sensibles (personnes âgées).

Appréciation du commissaire enquêteur :

Ces terrains sont situés en zone inondable, zone marron, il ne peut donc pas y avoir de changement de réglementation pour rendre ces terrains constructibles.

• **Monsieur Touret**, 65 rue de Strasbourg : demande pour la zone UX l'interdiction d'implanter de nouveaux commerces, privilégier l'implantation d'entreprises.

Réponses de la Communauté d'agglomération :

La CACPB ne souhaite pas interdire l'implantation de nouveaux commerces dans cette zone essentiellement commerciale. L'implantation d'entreprises et de services y est autorisée

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse apportée par le maître d'ouvrage me paraît satisfaisante.

3.1.3. Les autres demandes

- **L'Emplacement Réservé** sente piétonne reliant la rue Malakoff à l'avenue Gastellier est contesté par plusieurs riverains :

M.Valente 34 avenue Gastellier (observation N°4)

Mme Lelongt, 7 rue Malakoff, par courrier, (observation N°13)

Mr et Mme Ripert, 37 rue Jehan de Brie, par courrier, (observation N°28)

Réponses de la Communauté d'agglomération

Il n'existe pas d'emplacement réservé sur cette sente. Son itinéraire est protégé au titre de l'article L. 151-38 du CU. Le règlement du PLU arrêté précise : « *Les liaisons douces existantes ou à créer identifiées comme devant être protégées sur les documents graphiques en application de l'article L 151-38 du Code de l'Urbanisme ne peuvent être aliénées, voire supprimées que dans la mesure où la continuité de l'itinéraire existante ou future est préservée, soit par le maintien du droit de passage, soit par la mise en place d'un itinéraire de substitution adapté à la promenade et à la randonnée, et ce, en accord avec la commune. Dans tous les cas, ils ne devront pas être ouverts à la circulation automobile et ne pourront être définis comme des accès à la voie publique.* »

Appréciation du commissaire enquêteur :

La demande portait sur la suppression de cette liaison douce qui s'impose sur des propriétés privées non ouvertes au passage public et dont il semblerait qu'elle n'ait jamais été officialisée.

Si la ville de Coulommiers souhaite officialiser cette liaison douce il conviendra de prendre contact avec les propriétaires privés pour formaliser ce droit de passage.

Le cas échéant il conviendrait de supprimer sur le plan de zonage cette liaison douce à préserver.

➤ **L'Association RENARD**, par mail (observation N°53) :

- Rappelle les obligations concernant le projet de PNR de la Brie et des Deux Morins
- Demande la diminution des surfaces urbanisables
- Demande la prise en compte du SRCE, des espaces protégés, des zones humides.

Réponses de la Communauté d'agglomération

La CACPB prend acte des remarques faites par l'association RENARD.

Au regard des documents supra-communaux et notamment du SCOT du bassin de vie de Coulommiers, le PLU de la commune est compatible au regard des objectifs d'extension de l'urbanisation.

Le PLU de Coulommiers prend bien en compte le SRCE (p.64 du rapport de présentation arrêté), identifie les espaces à protéger et notamment les boisements. Enfin, la protection des zones humides sera complétée conformément aux différentes demandes.

Appréciation du commissaire enquêteur :

L'argumentation du maître d'ouvrage concernant la demande de diminution des surfaces urbanisables s'inscrit dans la limitation de l'enveloppe de zone d'extension urbaine de 43 ha pour permettre la réalisation de 2430 logements permettant d'atteindre une population de 17600 habitants à horizon 2030.

Le rapport de présentation sera modifié pour compléter la protection des zones humides.

➤ **Diverses propositions :**

Monsieur Touret (observation N°41), 65 rue de Strasbourg : propose de faire un parking et un jardin d'enfants sur l'ancien mail en zone UAa, l'implantation d'un parking en centre-ville 120 places R+2 à la place de l'actuel parking Patras, ainsi que l'implantation d'une nouvelle zone industrielle et commerciale en face de l'hôpital.

Réponses de la Communauté d'agglomération

La CACPB prend note de ces propositions.

Dans le PADD du PLU arrêté, la commune prévoit la réalisation de nouvelles places de stationnement dans le centre-ville permettant une amélioration de son attractivité.

Concernant la mise en œuvre d'une nouvelle zone industrielle et commerciale, le SCOT du bassin de vie de Coulommiers ne permet aucune extension à la commune pour le développement de telles activités.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse apportée par le maître d'ouvrage me paraît satisfaisante.

Monsieur Da Rocha Sacramento (observation N°12), demande plus de pistes cyclables, une plate-forme de valorisation des produits locaux, plus de valorisation des espaces verts, notamment le quartier de Vaux et autour du Grand Morin.

Réponses de la Communauté d'agglomération

Dans le rapport de présentation du PLU arrêté en page 140, le schéma des liaisons douces est présenté. Il identifie notamment les liaisons cyclables existantes et projetées.

Dans son PADD, la commune souhaite valoriser la trame verte et bleue du territoire communal. Cette orientation a fait l'objet de la traduction réglementaire suivante :

Orientations du PADD	Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation	Zonage et règlement
Maintenir les trames jaune, verte et bleue et préserver les continuités écologiques	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Protection des espaces boisés classés au titre de l'article L. 113-1 du CU</p> <p>Protection des éléments de la trame verte et bleue au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du CU</p> <p>Préservation des zones humides avérées par la création d'un zonage indicé « zh » et une réglementation spécifique.</p> <p>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</p> <p>Le règlement impose un recul par rapport au cours d'eau.</p>

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse apportée par le maître d'ouvrage me paraît satisfaisante.

Monsieur Lepetit (observation N°14), 3 rue du Croupet, demande une amélioration des liaisons piétonnes entre Coulommiers et Boissy le Chatel, l'intégration au PNR et s'il est prévu une réserve foncière sur le site de l'aérodrome.

Réponses de la Communauté d'agglomération

Voir ci-dessus la réponse concernant les liaisons douces.

Il n'existe pas d'aérodrome sur la commune de Coulommiers (pas du ressort du PLU de Coulommiers). Un schéma de liaisons douces a été voté par la CACPB

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse apportée par le maître d'ouvrage me paraît satisfaisante.

➤ **Diverses demandes ou récriminations :**

Madame Valton (observation N°15), 86 rue du Général Leclerc, regrette la démolition de maisons en meulière remplacées par de grands immeubles, qui entraînent le départ de familles et considère que la ville est trop polarisée autour du centre-ville.

Réponses de la Communauté d'agglomération

La commune de Coulommiers présente un grand nombre d'éléments bâtis remarquables. A ce titre, la commission urbanisme travaillant sur la révision du 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 visibilité avec des monuments historiques n'ont pas fait l'objet de cette identification dans la mesure où ces derniers sont concernés directement par l'avis du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP-ABF), dont les avis sont conformes à l'intérieur de ces périmètres.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse apportée par le maître d'ouvrage me paraît satisfaisante.

M.Pierre Hameau du Theil : Récriminations concernant les constructions illégales déjà construites, demande des contrôles plus efficaces

Réponses de la Communauté d'agglomération :

La CACPB prend note de cette remarque qui n'appelle pas de modification du PLU.

La Chambre d'Agriculture de la région Ile de France (observation N°29), par courrier exprime un avis défavorable sur tout projet d'urbanisation limitrophe de terres agricoles, elle s'oppose au classement en zone N de terres agricoles et constate l'absence de schéma de circulation des engins agricoles.

Réponses de la Communauté d'agglomération

L'ensemble des parcelles situées aux abords du Grand Morin, de la fausse Rivière, du ru de l'Orgeval et du ru du Rognon font l'objet d'un classement en zone naturelle afin de préserver les continuités écologiques que constituent ces cours d'eau.

Ce classement est la traduction réglementaire de l'orientation du PADD « préserver la trame verte et bleue » identifiée sur le territoire de la commune de Coulommiers. De plus il convient de rappeler que le classement en zone N ne remet pas en cause l'usage agronomique des sols.

Un schéma des circulations agricoles sera ajouté au dossier de PLU au sein du rapport de présentation.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le projet de PLU de la ville de Coulommiers s'inscrit dans la limitation de l'enveloppe de zone d'extension urbaine de 43 ha pour permettre la réalisation de 2430 logements permettant d'atteindre une population de 17600 habitants à horizon 2030.

Le rapport de présentation sera modifié pour prendre en compte le schéma des circulations agricoles.

- Une demande de classement en bâtiment remarquable de son pavillon formulé par Mme Mary, 27 av Jehan de Brie

Réponses de la Communauté d'agglomération :

La commune de Coulommiers présente un grand nombre d'éléments bâtis remarquables. A ce titre, la commission urbanisme travaillant sur la révision 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 n'ont pas été identifiés dans la mesure où ils sont protégés par l'avis du STAP.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse apportée par le maître d'ouvrage me paraît satisfaisante.

Plusieurs demandes de renseignements ne donnant pas lieu à des demandes spécifiques :

M.Patrick, pour divers terrains classés en zone N dans le secteur de la rue des Ouches (observation N°23)

Mme Devinck, 65 rue de Pont Moulin, concernant le classement de son terrain dans le PPRI (observation N°24)

Mme Davenne, Ruelle des Coupes Oreilles, demande de renseignements concernant l'ER 10 (observation N°26)

M et Mme Vallet, 11 rue Nadeau, demande de renseignement sur le classement de leur terrain

M.Limousin, Le Baune, demande de renseignements pour le terrain parcelle BV 10 situé en zone N, (observation N°27)

M et Mme Tripet (observation N°49), voulaient s'assurer que les pièces photos complémentaires avaient bien été annexées au cahier d'enquête avec la remarque 11, ce qui est le cas.

3.2. LES OBSERVATIONS CONCERNANT LA REVISION DU RLP DE COULOMMIERS

Aucune personne n'est venue rencontrer le commissaire enquêteur pour la révision du Règlement Local de Publicité.

Un mail a été adressé le 15 novembre comportant une lettre et un dossier de remarques de 38 pages, par monsieur Charles-Henri Doumerc représentant l'UPE, Union de la Publicité Extérieure. Ce document comporte trois parties :

1. Une présentation de la publicité extérieure, outil de communication locale et régionale
2. Les objectifs d'un Règlement Local de Publicité
3. Les remarques et proposition de l'UPE sur le projet de révision du Règlement Local de Publicité de Coulommiers

➤ **Concernant l'article 4 « qualité et esthétique des matériaux » :**

- l'UPE souhaite que soit autorisé un encadrement en inox chromé avec possibilité d'utiliser une version métallisée

Réponse du maître d'ouvrage : La CACPB va réfléchir à cette proposition.

- demande une modification de la réglementation concernant les « passerelles de sécurité interdites », en proposant le texte suivant : « lorsqu'elles sont visibles de la voie publique, les passerelles ou échelles sont interdites. Elles sont toutefois admises lorsqu'elles sont intégralement repliables et demeurent pliées en l'absence des personnes chargées de les utiliser.

Réponse du maître d'ouvrage : la CACPB y est favorable.

- Article 7 : l'UPE demande un format « cadre compris » de 10,50 m² pour la publicité sur les palissades de chantier

Réponse du maître d'ouvrage : la CACPB ne souhaite pas modifier ce format qui restera de 2 m² maximum dans le RLP.

- Article 8 : règles de priorité pour l'application des règles de densité et d'inter-distances : l'UPE demande de compléter le 1^{er} alinéa en rajoutant « sur une même unité foncière »

Réponse du maître d'ouvrage : la CACPB y est favorable.

- Zone 1 :

- Article 1 : considérant que c'est l'agglomération au sens d'un espace bâti rapproché qui doit être pris en compte, le RLP ne doit pas retenir le panneau d'entrée de l'agglomération qui est une notion administrative.

Réponse du maître d'ouvrage : la commune souhaite maintenir la référence au panneau d'entrée d'agglomération, qui est plus claire pour tous les usagers. A Coulommiers, les limites de l'agglomération coïncident avec les panneaux d'entrée, cela ne change donc rien sur le fond.

- Par ailleurs l'UPE demande la suppression de la notion d'inter-distance.

Réponse du maître d'ouvrage : la CACPB n'y est pas favorable.

Pour le format de publicité l'UPE demande un format « cadre compris » de 10,50 m², format standard, au lieu de 9m².

Réponse du maître d'ouvrage : la CACPB y est favorable.

- Article 2 : l'UPE demande le retrait de la disposition de positionnement perpendiculaire,

Réponse du maître d'ouvrage : la CACPB y est favorable.

- ainsi que celle prévoyant l'interdiction d'une implantation à moins de 10m en avant d'une baie située sur un fonds voisin.

Réponse du maître d'ouvrage : Il n'est pas possible de supprimer cette disposition qui relève du règlement national.

➤ Zone 4 :

- Ici aussi l'UPE demande un format « cadre compris » de 10,50 m2, format standard.

Réponse du maître d'ouvrage : la CACPB y est favorable.

- Demande de supprimer la règle de recul des panneaux directionnels

Réponse du maître d'ouvrage : la CACPB n'y est pas favorable.

- Demande le retrait de la disposition sur la perpendicularité.

Réponse du maître d'ouvrage : la CACPB y est favorable.

➤ Les règles par rapport à l'emprise ferroviaire sur les zones 1 et 4, l'UPE demande de prévoir un zonage spécifique avec les règles suivantes :

- 1 dispositif publicitaire seul sur son emplacement
- Inter-distance de 80m entre chaque dispositif publicitaire
- Aucune distance à respecter entre deux dispositifs publicitaires séparés par une voie routière ou par une voie ferrée.

Réponse du maître d'ouvrage : la CACPB ne le souhaite pas. Actuellement, la gare et ses abords sont en zone 1 et les emprises ferrées sont en zone 3 et 4. Il n'y a actuellement pas de dispositifs publicitaires le long de la voie ferrée, sauf aux abords immédiats de la gare (parking). De plus la partie de la voie ferrée située à l'Est de la gare n'est plus utilisée. Il ne paraît donc pas nécessaire de prévoir un zonage et un règlement particulier pour cette zone.

Pour rappel, aux abords de la gare, la règle est la suivante (zone 1) :

« Il ne sera autorisé qu'un seul dispositif par unité foncière quelle que soit sa longueur bordant la voie.

De plus :

- la distance entre deux dispositifs publicitaires, qu'ils soient au sol ou muraux, sur un même côté de voie ou à l'angle de deux voies ne peut être inférieure à 40 mètres linéaires. »
La règle actuelle aux abords de la gare est donc actuellement plus permissive que ce que demande l'UPE...

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le maître d'ouvrage a répondu à l'ensemble des questions posées par l'UPE.

Il répond favorablement à un certain nombre de demandes :

- *modification de la réglementation concernant les « passerelles de sécurité interdites »,*

- *modification de l'Article 8 : règles de priorité pour l'application des règles de densité et d'inter-distances pour rajouter la précision « sur une même unité foncière »*
- *pour la zone 1 :*
 - *la modification pour passer à un format « cadre compris » de 10,50 m2, format standard, au lieu de 9m2,*
 - *le retrait de la disposition de positionnement perpendiculaire,*
- *pour la zone 4 :*
 - *la modification pour passer à un format « cadre compris » de 10,50 m2,*
 - *le retrait de la disposition sur la perpendicularité.*

Il conviendra donc de modifier le règlement en conséquence.

Concernant les autres demandes la décision du maitre d'ouvrage de ne pas les autoriser me parait cohérente avec les grandes orientations développées pour la révision du RLP, visant entre autres « la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti avec la nécessité d'une expression publicitaire raisonnable... ».

4. ANALYSE DES OBSERVATIONS PORTEES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

4.1. LES OBSERVATIONS CONCERNANT LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE COULOMMIERS

- Avis du Préfet de Seine et Marne : **avis favorable avec réserves**

Modifier le rapport de présentation concernant les chiffres de consommation d'espaces, compléter le PLU en incluant les opportunités de disponibilités foncières en centre-ville, proposer la mise en place d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation des différentes zones AU et des OAP et la prise en compte de la zone inondable pour les OAP 18 et 19.

Réponses de la Communauté d'agglomération :

Les différents documents composant le PLU seront complétés conformément à la demande de la Préfecture. Les chiffres relatifs à la consommation d'espace vont être réajustés, d'autre part le dossier de PLU, les règlements écrits et graphique seront complétés.

Concernant plus précisément les OAP d'une manière générale et l'OAP du secteur « des templiers », il est envisagé d'apporter des compléments à certaines d'entre elles, afin d'y apporter plus de lisibilité quant à leur mise en œuvre. Cependant la définition d'un phasage couvrant l'ensemble des OAP apparaît peu opportun et difficilement réalisable ; en effet la réalisation de ces OAP dépend des opportunités foncières, et il apparaît complexe de hiérarchiser certains secteurs par rapport aux autres.

Concernant la prise en compte de la zone inondable au sein des OAP 18 et 19, ce risque sera rappelé.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Concernant la demande de l'Etat de mettre en place un échancier d'ouverture à l'urbanisation des différentes zones AU et des OAP, s'il apparaît en effet difficile d'établir un phasage, considérant que le PLU de Coulommiers propose 25 OAP, il me paraît néanmoins important de les classer pour prendre en compte les notions de court et moyen terme. Par ailleurs il conviendra de modifier le document des OAP pour rappeler le risque d'inondabilité pour les OAP 18 et 19

- Avis de la Direction Régionale de la Propriété Forestière : **avis favorable avec rappel des règles à respecter**

Les espaces boisés sont à classer en priorité en zone N et le classement EBC doit être utilisé de façon circonstanciée et s'adresser à tout espace boisé que l'on veut protéger du défrichement.

Réponses de la Communauté d'agglomération :

Pas de commentaires en ce qui concerne l'avis du CRPF

- Avis du Département de Seine et Marne : **avis favorable sous réserves** :

- modifier le plan des servitudes concernant les plans d'alignement, compléter le règlement avec les préconisations du Département.
- Concernant les OAP :
 - . OAP des Templiers : avoir une vision globale plus élargie de la desserte du site
 - . OAP rue des Caillets : mettre en cohérence le schéma et le texte
 - . OAP 9 : s'interroger sur la pertinence d'un accès voirie sur la RD
 - . OAP 18 : la desserte de cette OAP devra être étudiée avec l'ARD

- protéger les espaces verts aux abords de la commanderie des Templiers au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme
- proposer une chronologie de la consommation des espaces par les OAP
- mieux intégrer l'enjeu climat/énergie dans le PADD.

Réponses de la Communauté d'agglomération :

A l'instar de ce qui a été évoqué par les services de l'Etat, des adaptations/corrections seront apportées à certaines OAP. Concernant la préservation des espaces verts aux abords de la Commanderie des Templiers, une réflexion peut être portée sur ce sujet, il convient de rappeler que cette emprise s'inscrit dans un OAP d'ensemble qui comprend la création d'un parc paysager avec la Commanderie en point central.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Concernant la demande du Département de Seine et Marne de mettre en place un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des différentes zones AU et des OAP, s'il apparaît en effet difficile d'établir un phasage, considérant que le PLU de Coulommiers propose 25 OAP il me paraît néanmoins important de les classer pour prendre en compte les notions de court et moyen terme.

Par ailleurs il conviendra de modifier les document rapport de présentation, OAP et plan des servitudes pour prendre en compte les modifications demandées.

- Avis de Seine et Marne Environnement
avis favorable
- Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat
avis favorable
- Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie : **avis favorable avec remarques**

Modifier le schéma de la page 12 du rapport de présentation afin de prendre en compte le secteur des Templiers.

Etendre la zone UXa à l'est de la partie non urbanisée de la ZAE « Les Longs Sillons » afin de garantir un équilibre entre le foncier économique et le foncier dédié aux activités commerciales

Réponses de la Communauté d'agglomération :

Le schéma page 12 sera modifié, toutefois en ce qui concerne l'extension du zonage UXa, au droit des emprises non bâtis du secteur dit « des Longs Sillons » il semble restrictif d'étendre le zonage. En effet cet espace est propriété de l'Agglomération Coulommiers Pays de Brie et il est souhaitable que tous les types d'activités puissent s'y développer.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse du maître d'ouvrage me paraît satisfaisante.

Il conviendra de modifier le rapport de présentation pour prendre en compte la modification demandée.

- Avis de la MRAe **La MRAe formule les remarques suivantes :**
 - Compléter l'étude de l'articulation du PLU avec le SCOT, le PDUIF e le SAGE en s'assurant notamment que toute consommation d'espace supplémentaire aux 43 ha déjà identifiés soit justifiée au regard du PLU
 - Approfondir et compléter l'état initial de l'environnement par une caractérisation des enjeux sur lesquels devra porter l'analyse des incidences dans les secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

- Reprendre l'étude des incidences du projet du PLU afin de les caractériser et les relier aux projets de développement.

Réponses de la Communauté d'agglomération :

Le rapport sera complété au regard des éléments mentionnés, par ailleurs les études spécifiques sur les zones humides seront annexées au dossier final du PLU

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse du maître d'ouvrage me paraît satisfaisante.

Il conviendra de modifier le rapport de présentation pour prendre en compte les modifications demandées.

- **Avis du Conseil Régional Ile de France avis favorable sous réserves**

Le projet de PLU devra proposer un règlement adapté pour le campus scolaire de Coulommiers dont la rénovation est à l'étude.

Réponses de la Communauté d'agglomération :

Les dispositions réglementaires ne sont pas de nature à bloquer la réhabilitation du campus.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse du maître d'ouvrage me paraît satisfaisante.

- **Avis de l'Institut National Origine Qualité : avis défavorable**

L'INAO considère que les ambitions de développement sont en décalage avec le ralentissement démographique exposé dans le rapport de présentation. L'INAO estime que la superficie totale des espaces agricoles prélevée pour l'urbanisation (43ha) représente une surface proche de 4%, que cette atteinte au foncier doit être qualifiée de substantielle.

Réponses de la Communauté d'agglomération :

Les espaces agricoles impactés par le projet de PLU respectent la consommation d'espace prévus par le SDRIF et le SCoT, au regard de la nature de la ville de Coulommiers comme pôle de centralité.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La consommation d'espace proposée dans le cadre du PLU de Coulommiers s'inscrit dans l'enveloppe de 43 ha autorisée par le SCOT.

- **Avis de la commune de Beauthel-Saints**
avis favorable

- **Avis du sage des Deux Morins : avis favorable avec remarques**

Intégrer une carte de pré localisation des zones humides, réaliser un inventaire zone humide afin de vérifier la faisabilité des OAP 18 et 19 et modifier le règlement pour les zones agricoles en intégrant une bande de recul de 20m le long des cours d'eaux

Réponses de la Communauté d'agglomération :

Le rapport de présentation sera complété en ce qui concerne la localisation des zones humides, un inventaire est en cours de réalisation en ce qui concerne les secteurs d'OAP potentiellement concernés par des espaces à domaine humide.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse du maître d'ouvrage me paraît satisfaisante. Il conviendra de modifier le rapport de présentation pour prendre en compte les modifications demandées.

- **Avis de la CDPENAF : avis favorable avec recommandations :**

Prévoir un traitement particulier de la lisière entre le futur secteur des Templiers et le hameau du Theil, reclasser en zone A les parcelles agricoles classées N et réaliser un schéma des circulations agricoles et l'intégrer aux documents cartographiques.

Réponses de la Communauté d'agglomération :

Le classement en zone N de certaines parcelles cultivées n'est pas de nature à remettre en cause la valeur agronomique des terrains concernés et ne justifie par leur identification en zone A, D'autre part ce classement en zone N s'inscrit dans la prise en compte des continuités écologiques identifiées à l'échelle du territoire permettant de répondre aux objectifs du Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

Un schéma de circulations agricoles sera intégré au rapport de présentation du PLU

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse du maître d'ouvrage me paraît satisfaisante.

Il conviendra de modifier le rapport de présentation pour prendre en compte les modifications demandées.

4.2. LES OBSERVATIONS CONCERNANT LA REVISION DU REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE DE COULOMMIERS

Avis du Préfet de Seine et Marne :

L'avis rappelle que la loi Grenelle 2 prévoit que la nécessité de soumettre les règlements locaux de publicité pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, réunie en formation « publicité ». Cette commission s'est réunie le 17 mai 2019 et a émis un avis favorable.

Concernant le projet de règlement, il est à regretter le grand nombre de zones qui ne facilitera pas la lecture, la mise en oeuvre et la compréhension du document.

Réponse du maitre d'ouvrage : Le nombre de zone relève d'un choix communal nécessaire à la bonne prise en compte des nombreux enjeux sur le territoire et notamment la préservation de l'identité patrimoniale de Coulommiers, et plus particulièrement de son centre ancien, le traitement des grandes infrastructures routières traversant le territoire, la présence de nombreuses activités économiques, le tissu résidentiel et la préservation des espaces naturels et agricoles. Afin de prendre en compte la demande des services de l'Etat, les zones à dominante résidentielles et futures seront fusionnées (avec création d'un secteur), de même que les zones d'activités existantes et futures.

Des modifications sont à apporter à l'article 1, paragraphe "interdictions relatives" où il est précisé que la publicité est autorisée hormis dans les zones "centre-ville" et "résidentielle". Cette précision est en contradiction avec le règlement des zones pré-citées.

Réponse du maitre d'ouvrage : Conformément à la demande, la page 6 du règlement sera modifiée.

Par ailleurs, il est nécessaire de prévoir des règles spécifiques pour la publicité numérique sur les zones 1 et 4. En effet, le règlement autorise la publicité d'une surface de 9m² cadre compris, alors que le règlement national et la jurisprudence limitent la surface à 8m² cadre compris.

Réponse du maitre d'ouvrage : Afin de clarifier la réglementation relative aux publicités numériques, une prescription de surface sera ajoutée au sein du règlement pour limiter leur surface à 8 m² cadre compris.

Appréciation du commissaire enquêteur : les réponses du maître d'ouvrage me paraissent satisfaisantes, il conviendra de modifier le rapport de présentation, le règlement et le plan de zonage pour tenir compte de ces modifications.

Concernant les enseignes, une précision est à l'apporter à l'article 4 de la page 21 : la dimension maximale des chevalerets n'est pas mentionnée, ce qui autoriserait une surface de 12 m² maximum.

Réponse du maitre d'ouvrage : Dans le règlement de la zone centre-ville seront ajoutées, pour les enseignes de type chevalet, des prescriptions identiques à celles établies pour les publicités et les préenseignes de ce type dans cette même zone.

Appréciation du commissaire enquêteur : la réponse du maître d'ouvrage me paraît satisfaisante, il conviendra de modifier le règlement pour tenir compte de cette modification.

Demande : Il est à regretter que les prescriptions sur les enseignes temporaires sur clôtures (page 16, 28, 31 et 35), ne portent que sur les dispositifs de type bâches, et pas sur l'ensemble des procédés d'affichage qui peuvent être utilisés.

Réponse du maître d'ouvrage : le terme « bâche » sera supprimé afin d'appliquer les prescriptions établies à l'ensemble des enseignes temporaires sur clôture.

Les différentes observations de formes ou d'ajustements seront prises en compte conformément aux demandes.

Appréciation du commissaire enquêteur : les réponses du maître d'ouvrage me paraissent satisfaisantes, il conviendra de modifier le rapport de présentation, le règlement et le plan de zonage pour tenir compte de ces modifications.

Avis du département de Seine et Marne :

Nécessité de prendre en compte le Code de la voirie routière (article L 112-5) repris dans le Règlement de voirie départementale de Seine et Marne concernant les enseignes perpendiculaires et enseignes en façade : une saillie de plus de 10cm ou 16 cm dans certains cas ne peut être autorisée. Par ailleurs, la règle portant sur les auvents est plus restrictive.

Réponse du maître d'ouvrage : La phrase suivante sera ajoutée « En outre, au droit des voies départementales, il conviendra de se reporter au règlement de voirie de Seine et Marne. »

Appréciation du commissaire enquêteur : la réponse du maître d'ouvrage me paraît satisfaisante, il conviendra de modifier le rapport de présentation en conséquence.

Avis de l'UDAP, unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Seine et Marne

Le projet de RLP est compris dans le périmètre d'espaces protégés, et pour tenir compte de la cohérence architecturale et paysagère de l'avenue Victor Hugo (alignements d'arbres avec contre-allées), l'UDAP propose que le côté nord soit inclus dans la zone 2 et non dans la zone 1. Cette adaptation permettra de s'exonérer des panneaux publicitaires de 9 m² ainsi que des panneaux fixés sur les pignons des maisons et immeubles, qui dans cette partie présentent tous une certaine qualité architecturale et sont peu visibles de par la situation des arbres.

Réponse du maître d'ouvrage : cette demande a été prise en compte, le plan de zonage a été modifié.

Appréciation du commissaire enquêteur : la réponse du maître d'ouvrage me paraît satisfaisante, il conviendra de modifier le plan de zonage en conséquence.

5. APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

5.1 Appréciations sur le projet de révision du PLU

5.1.1. Les éléments du dossier

La composition du dossier est présentée au paragraphe 2.3.1. son contenu est suffisant pour permettre aux PPA et au public d'appréhender le projet.

5.1.2. Le projet présenté à l'enquête

Le projet s'inscrit dans les grandes orientations définies par la ville de Coulommiers :

- 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.

Afin de répondre à l'ensemble des enjeux socio-économiques communaux et supra-communaux et des enjeux environnementaux définis dans le diagnostic, et permettre la mise en place des objectifs sous tendus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la commune de Coulommiers prévoit la construction de 2430 logements permettant d'atteindre une population de 17600 habitants.

Pour ce faire la commune prévoit notamment :

- Les extensions de l'urbanisation sur 39,3 ha pour 933 logements :
 - Extension du quartier des Templiers pour 36,7 ha et 873 logements
 - Secteur de l'avenue de Rebais pour 2,1 ha et 49 logements
 - Secteur rue du Louchet pour 0,5 ha et 11 logements
- Des logements créés en densification, sachant que 415 logements ont déjà été autorisés depuis le 1^{er} janvier 2012. L'étude de densification retient la possibilité de construire 1082 logements

Par ailleurs la commune identifie un secteur de 3,4 ha à l'ouest de la rue de la Thibaude non ouvert à l'urbanisation dans le présent PLU.

Ce projet respecte les préconisations du SCOT et s'inscrit en compatibilité avec le SDRIF. Les OAP, le zonage et le règlement proposé traduisent les objectifs présentés dans le PADD.

Au vu des remarques des PPA et des observations portées sur le registre d'enquête et prenant en compte les réponses apportées par le maître d'ouvrage je constate que celles-ci ne remettent pas en cause le projet présenté à l'enquête publique.

Les principales remarques demandant des modifications à apporter au document de PLU portent sur :

Pour les PPA :

- Sur une réduction du nombre de zone
- Sur des demandes de modifications règlementaires
- Sur une demande de modification du périmètre de la zone 2 pour y intégrer la partie nord l'Avenue Victor Hugo

Pour les observations portées sur les registres d'enquête :

- Sur des demandes de modifications de zonage,
 - en grande majorité pour passer d'un zonage en zone naturelle à un zonage en zone urbaine
 - pour sortir d'une OAP ou pour en intégrer une
 - pour modifier le périmètre de la zone inondable
- Des demandes de modifications ou d'adaptation du volet réglementaire

Avis du commissaire enquêteur sur l'enquête :

L'enquête s'est bien déroulée, le dossier était facilement accessible sur le site de la ville, les opérations d'information, réunions publiques, brochure, articles dans Les journaux, ont permis une bonne information des habitants.

Les réponses apportées par le mémoire du Président de la communauté d'agglomération de Coulommiers Pays de Brie confirment sa volonté de chercher à respecter la loi tout en restant fidèle aux engagements qui figurent dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de la ville de Coulommiers.

5.2. Appréciations sur le projet de révision du RLP

Cette enquête s'inscrit dans le cadre de la loi ENE du 12 juillet 2010 et du décret du 30/01/2012 qui ont considérablement modifié la réglementation de 1979.

La ville de Coulommiers, avec ce nouveau règlement, se met donc d'une part en conformité avec les nouveaux textes, et décline ses enjeux en matière de publicité pour répondre aux attentes du secteur économique local tout en préservant l'environnement et le cadre de vie de la commune.

5.2.1. Les éléments du dossier

La composition du dossier est présentée au paragraphe 2.3.2., son contenu est suffisant pour permettre aux PPA et au public d'appréhender le projet.

5.2.2. Le projet présenté à l'enquête

Le projet présenté respecte les périmètres d'interdiction de publicité sur le territoire.

Il vise la mise en conformité avec la nouvelle réglementation définie dans le cadre de la loi ENE. Cela passe par une modification du zonage et la prescription de règles spécifiques.

Au vu des remarques des PPA et d'une observation portée sur le registre d'enquête et prenant en compte les réponses apportées par le maître d'ouvrage je constate que celles-ci ne remettent pas en cause le projet présenté à l'enquête publique.

Les principales remarques demandant des modifications à apporter au document de RLP portent sur :

Pour les PPA :

- Sur une réduction du nombre de zone
- Sur des demandes de modifications réglementaires
- Sur une demande de modification du périmètre de la zone 2 pour y intégrer la partie nord l'Avenue Victor Hugo

Pour l'observation portée sur le registre d'enquête par l'UPE :

Elles concernent des demandes de modifications du volet règlementaire

Avis du commissaire enquêteur sur l'enquête :

L'enquête s'est bien déroulée, le dossier était facilement accessible sur le site de la ville, les opérations d'information, réunions publiques, brochure, articles dans les journaux, ont permis une bonne information des habitants.

Les réponses apportées par le mémoire du Président de la communauté d'agglomération de Coulommiers Pays de Brie confirment sa volonté de chercher à respecter la loi tout en restant fidèle aux orientations retenues pour l'élaboration du RLP de Coulommiers.

DOCUMENT N°2

**CONCLUSIONS MOTIVEES et AVIS du COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR POUR LA REVISION DU PLU DE
COULOMMIERS**

Hélène PLANQUE Commissaire enquêteur

le 13 décembre 2019

Tribunal administratif de Melun décision n° E19000100/77

Les documents Rapport et Conclusions sont indépendants et ne sont reliés entre eux que dans un souci pratique de présentation et de lecture.

1. L'ENQUETE PUBLIQUE CONCERNANT LA REVISION DU PLU DE COULOMMIERS

1.1. Objet de l'enquête publique

L'objet de la présente enquête est de recueillir les avis et observations du public sur le projet de PLU arrêté par le Conseil communautaire de Coulommiers Pays de Brie lors de séance du 13 décembre 2018

Le projet de PLU de Coulommiers est défini par les grandes orientations du PADD :

- Conforter le rayonnement urbain, économique et touristique de la ville :
 - 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 :
 - Retravailler l'hyper-centre pour le décroisonner 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 déplacement pour améliorer le fonctionnement urbain.

- Préserver la qualité urbaine, les paysages et l'environnement
 - 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.

Afin de répondre à l'ensemble des enjeux socio-économiques communaux et supra-communaux et des enjeux environnementaux définis dans le diagnostic, et permettre la mise en place des objectifs sous tendus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la commune de Coulommiers prévoit la construction de 2430 logements permettant d'atteindre une population de 17600 habitants.

Pour ce faire la commune prévoit notamment :

- Les extensions de l'urbanisation sur 39,3 ha pour 933 logements :
 - Extension du quartier des Templiers pour 36,7 ha et 873 logements
 - Secteur de l'avenue de Rebais pour 2,1 ha et 49 logements
 - Secteur rue du Louchet pour 0,5 ha et 11 logements
- Des logements créés en densification, sachant que 415 logements ont déjà été autorisés depuis le 1^{er} janvier 2012. L'étude de densification retient la possibilité de construire 1082 logements

Par ailleurs la commune identifie un secteur de 3,4 ha à l'ouest de la rue de la Thibaude non ouvert à l'urbanisation dans le présent PLU.

Ce projet respecte les préconisations du SCOT et s'inscrit en compatibilité avec le SDRIF. Les OAP, le zonage et le règlement proposés traduisent les objectifs présentés dans le PADD.

1.2. Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du vendredi 11 octobre 2019 au samedi 16 novembre à 12 heures, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

J'ai effectué trois permanences

- Vendredi 11 octobre de 9 h à 12h à l'Hôtel de Ville de Coulommiers
- Mercredi 30 octobre 14h à 17h au siège de la Communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie
- Samedi 16 novembre de 9h à 12h à l'Hôtel de Ville de Coulommiers

Les 3 permanences se sont bien déroulées, dans un climat serein.

J'ai clôturé le registre d'enquête le samedi 16 novembre à 12 heures

Trois registres papiers ont été ouverts.

J'ai reçu 50 personnes lors des trois permanences.

Au total 54 observations ont été enregistrées sur 3 cahiers d'enquête dont un mail arrivé après la clôture de l'enquête publique : 33 personnes ont consigné des observations, j'ai reçu 8 courriers et trois mails (dont un reçu après la clôture de l'enquête), 32 lettres, notes et documents annexes qui ont été déposés et sont annexés au registre d'enquête.

1.3. Bilan des contributions

La majorité des observations reçues dans le cadre de l'enquête sur la révision du PLU se répartissent entre trois grands thèmes :

- Les demandes de changement de zonage pour rendre les terrains constructibles (25 observations)
- Des remarques concernant les OAP (14 observations)
- Des demandes de changement règlementaires (7 observations)

Les autres observations concernent :

- Un emplacement réservé
- Les déplacements, circulation routière et demande d'amélioration de liaisons douces
- 7 personnes sont venues demander des informations sur la situation de leur propriété

1.4. Conformité de la procédure

En tant que commissaire enquêteur, j'ai particulièrement veillé à ce que les prescriptions de l'arrêté d'ouverture de l'enquête soient toutes respectées.

Je peux donc témoigner de ce que :

- L'avis d'ouverture de l'enquête a bien été affiché sur les panneaux d'affichage administratif de la commune conformément aux prescriptions figurant dans l'arrêté municipal.
- La publication de l'avis d'enquête dans deux journaux régionaux a bien été effectuée selon les dispositions prévues dans l'arrêté municipal.
- Les registres d'enquête coté et paraphé par mes soins ainsi que le dossier complet et conforme à sa description ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux heures et jours d'ouverture de la mairie.
- J'ai tenu trois permanences pour recevoir le public.

- Je peux affirmer que la publicité pour cette enquête a été menée selon la législation en vigueur.

A la fin de l'enquête j'ai clos les registres d'enquête et j'ai noté que 50 personnes se sont déplacées, (pour 54 observations portées sur le registre, y compris les courriers et courriels).

2. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après après une étude attentive du dossier suivi d'une réunion de travail à la Communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie permettant de mieux appréhender les enjeux du dossier mis à l'enquête.

Après avoir tenu trois permanences pour entendre le public

Après avoir, une fois l'enquête terminée, et conformément à la réglementation, communiqué au Président de la Communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie le procès-verbal de clôture et reçu en retour ses observations

Sur la forme et la procédure de l'enquête :

- Les conditions de l'enquête ont respectées la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse et l'affichage dans la commune de Coulommiers.
- L'affichage, maintenu et vérifié tout au long de l'enquête est attesté par le procès-verbal d'affichage de Monsieur Président de la Communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie.
- Le dossier mis à l'enquête, l'était dans de bonnes conditions de consultation, et sa composition tout comme son contenu étaient conformes aux textes en vigueur.
- Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions
- Le registre d'enquête a été clos par le commissaire enquêteur avec 54 observations.
- Dans son mémoire en réponse, Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie répond aux questions que le commissaire enquêteur a soulevé dans son procès-verbal de synthèse.

Sur le fond de l'enquête :

Le dossier du projet de PLU a été bien étudié dans son aspect « diagnostic ». L'examen du diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement dans sa partie diagnostic foncier identifie un potentiel de densification de 42,7 ha dans l'enveloppe autorisée par le SCOT de Coulommiers, ainsi que l'augmentation de la densité humaine à atteindre et les moyens d'y parvenir.

Les objectifs définis pour le projet communal présentés dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) sont cohérents avec le diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement

Le projet de PLU prévoit 25 secteurs d'OAP :

- 3 OAP en secteur d'extension urbaine
- 22 OAP en secteurs urbanisés

Au regard de ce grand nombre d'OAP il me paraît important que le maître d'ouvrage détaille mieux ses attentes afin de répondre aux interrogations des habitants.

Une densité devra être respectée pour chacune de ces OAP en fonction de sa situation urbaine et du projet attendu.

Certaines de ces OAP sont détaillées alors qu'une grande majorité est simplement identifiée sur la carte et dans un tableau indiquant la densité à respecter

Il conviendra dans le document final de mieux détailler les attendus pour les OAP et notamment pour les « autres secteurs d'urbanisation ».

Par ailleurs il me semble nécessaire de revoir :

- La densité du secteur « rue Pidoux de Montanglaust » au regard d'un environnement exclusivement pavillonnaire.
- Le périmètre de l'OAP 21.

Le règlement est conforme aux dispositions du cadre de l'urbanisme.

Il a fait l'objet d'un certain nombre d'interrogations sur les registres d'enquête, portant notamment sur l'implantation des constructions.

Il me semble nécessaires d'apporter des modifications pour y répondre.

L'analyse de l'avis des différentes PPA fait apparaître différentes demandes que la ville a indiqué prendre en compte dans sa grande majorité.

De même la ville a apporté une réponse justifiée à l'ensemble des remarques que le commissaire enquêteur a formulé concernant les observations apportées par les habitants dans le cadre de l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur

demande que les remarques formulées par les personnes publiques associées qui sont retenues dans ses appréciations soient prises en compte dans le PLU qui sera définitivement adopté.

recommande

- la modification à la baisse de la densité de l'OAP du secteur « rue Pidoux de Montanglaust »
- la modification du périmètre de l'OAP 21
- la suppression de la liaison douce qui relie l'avenue Gastellier
- la clarification du règlement notamment en ce qui concerne les règles d'implantation des bâtiments.

donne un avis favorable à la révision du PLU de la ville de Coulommiers

A Vincennes, le 13 décembre 2019

Hélène PLANQUE, commissaire enquêteur



DOCUMENT N°3

CONCLUSIONS MOTIVEES et AVIS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR POUR LA REVISION DU RLP DE COULOMMIERS

Hélène PLANQUE Commissaire enquêteur

le 13 décembre 2019

Tribunal administratif de Melun décision n° E19000100/77

Les documents Rapport et Conclusions sont indépendants et ne sont reliés entre eux que dans un souci pratique de présentation et de lecture.

1. L'ENQUETE PUBLIQUE CONCERNANT LA REVISION DU RLP DE COULOMMIERS

L'objet de la présente enquête est de recueillir les avis et observations du public sur le projet de révision du RLP de la ville de Coulommiers arrêté par le Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Fontainebleau Pays de Brie lors de la séance du 13 décembre 2019.

1.1. Caractéristiques principales du dossier de révision du RLP de la ville de Coulommiers

Du fait de sa situation géographique et de son histoire, la commune de Coulommiers est dotée de forts atouts en matière de patrimoine bâti et de paysage.

Sur la base du diagnostic, la commune de Coulommiers a défini les grandes orientations et les objectifs de sa politique de maîtrise de la publicité extérieure à savoir améliorer l'attractivité du territoire et le cadre de vie des citoyens tout en garantissant le développement économique.

Pour ce faire, elle propose les objectifs suivants :

- Préserver les entrées de ville et d'agglomération situées le long des RD 934, 222 et 402 ;
- Améliorer la qualité et la lisibilité des principaux axes routiers traversant la commune qui constituent la 1ère vitrine du territoire,
- Eviter la mise en place de dispositifs publicitaires comme obstacles physiques dangereux en cas de sortie de route ;
- Réduire le nombre et la taille des dispositifs publicitaires aux abords des voies publiques à forte circulation (éviter la distraction des automobilistes).
- Dé-densifier les zones d'activités surchargées en publicité pour en améliorer la lisibilité ; Encadrer la publicité afin de valoriser le patrimoine architectural, environnemental et paysager
- Installer des dispositifs publicitaires de qualité dans le respect de l'image de la commune de Coulommiers ;
- Mieux organiser et améliorer l'insertion des dispositifs publicitaires afin de respecter le patrimoine architectural,
- Restreindre la publicité dans les zones à enjeux patrimoniaux et paysager majeurs (centre-ville, abords du Grand Morin, parc des Capucins...) ;
- Favoriser l'esthétique des façades commerciales, notamment en limitant le nombre et la surface des enseignes sur les façades.

1.2. Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du vendredi 11 octobre 2019 au samedi 16 novembre à 12 heures, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

J'ai effectué trois permanences

- Vendredi 11 octobre de 9 h à 12h à l'Hôtel de Ville de Coulommiers
- Mercredi 30 octobre 14h à 17h au siège de la Communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie
- Samedi 16 novembre de 9h à 12h à l'Hôtel de Ville de Coulommiers

Aucune personne ne s'est présentée lors de ces permanences pour le dossier de révision du RLP de Coulommiers.

J'ai clôturé le registre d'enquête le 16 novembre à 12 heures.

1.3. Bilan des contributions

Un mail a été adressé le 15 novembre comportant une lettre et un dossier de remarques de 38 pages, par monsieur Charles-Henri Doumerc représentant l'UPE, Union de la Publicité Extérieure.

Les remarques et proposition de l'UPE sur le projet de révision du Règlement Local de Publicité de Coulommiers concernant des demandes de modification d'ordre générales sur les articles 4, 7, 8, ainsi que des modifications plus particulières sur les zones 1 et 4

1.4. Conformité de la procédure

En tant que commissaire enquêteur, j'ai particulièrement veillé à ce que les prescriptions de l'arrêté d'ouverture de l'enquête soient toutes respectées.

Je peux donc témoigner de ce que :

- L'avis d'ouverture de l'enquête a bien été affiché sur les panneaux d'affichage administratif de la commune conformément aux prescriptions figurant dans l'arrêté municipal,
- La publication de l'avis d'enquête dans deux journaux régionaux a bien été effectuée selon les dispositions prévues dans l'arrêté municipal,
- Le registre d'enquête coté et paraphé par mes soins ainsi que le dossier complet et conforme à sa description ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux heures et jours d'ouverture de la mairie.
- J'ai tenu trois permanences pour recevoir le public.
- Je peux affirmer que la publicité pour cette enquête a été menée selon la législation en vigueur.

A la fin de l'enquête j'ai clos les registres d'enquête conjointe et j'ai noté qu'une observation a été consignée en ce qui concerne la Révision du RLP de Coulommiers.

2. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après après une étude attentive du dossier suivi d'une réunion de travail au sein de la direction de l'urbanisme de la Communauté d'agglomération de Coulommiers Pays de Brie, en présence de Mme Picard maire adjointe de la ville de Coulommiers et Vice-présidente de la Communauté d'agglomération Couloummiers Pays de Brie, permettant de mieux appréhender les enjeux du dossier mis à l'enquête.

Après avoir tenu en trois permanences pour entendre le public.

Après avoir, une fois l'enquête terminée, et conformément à la réglementation, communiqué à la Communauté d'agglomération de Coulommiers Pays de Brie le procès-verbal de clôture lors d'une réunion le 25 novembre 2019. et reçu en retour ses observations le 10 décembre 2019.

Sur la forme et la procédure de l'enquête :

Les conditions de l'enquête ont respecté la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse et l'affichage dans la commune de Coulommiers.

L'affichage, maintenu et vérifié tout au long de l'enquête est attesté par le procès-verbal d'affichage de Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération de Coulommiers Pays de Brie

Le dossier mis à l'enquête, l'était dans de bonnes conditions de consultation, et sa composition tout comme son contenu étaient conformes aux textes en vigueur.

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions
Le registre d'enquête a été clos par le commissaire enquêteur avec 1 observation concernant la révision du RLP de la ville de Coulommiers.

Dans son mémoire en réponse, Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération de Coulommiers Pays de Brie répond aux questions que le commissaire enquêteur a soulevé dans son procès-verbal de synthèse.

Sur le fond de l'enquête :

Le dossier du projet de RLP a été bien étudié dans son aspect«diagnostic».

Le règlement proposé est conforme aux dispositions du code de l'environnement

L'analyse de l'avis des différentes PPA fait apparaître différentes demandes que la Communauté d'agglomération de Coulommiers Pays de Brie a indiqué prendre en compte dans sa grande majorité, notamment sur des modifications réglementaires et en fusionnant les zones à dominante résidentielles et futures, ainsi que les zones d'activités existantes et futures.

De même la Communauté d'agglomération de Coulommiers Pays de Brie a apporté une réponse justifiée à l'observation formulée par l'UPE dans le cadre de l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur demande que les remarques formulées par les personnes publiques associées qui sont retenues dans ses appréciations soient prises en compte dans le RLP qui sera définitivement adopté.

Le commissaire enquêteur :

Donne un avis favorable au dossier de révision du Règlement Local de Publicité de la ville de Coulommiers.

A Vincennes, le 13 décembre 2019

Hélène PLANQUE, commissaire enquêteur

