

Département de Seine-et-Marne
Commune de COULOMMIERS

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°2-2 : RAPPORT DE PRESENTATION

Analyse de la capacité de densification

et de mutation des espaces bâtis

Justification des choix retenus

Evaluation Environnementale



Révision du PLU
Document arrêté le : 13 décembre 2018

Document approuvé le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

IngESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements

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

SOMMAIRE

| | | |
|-------------|--|-----------|
| I. | LES PREVISIONS ECONOMIQUES ET DEMOGRAPHIQUES | 7 |
| II. | ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ESPACE BATI | 9 |
| A. | BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERES DEPUIS L'APPROBATION DU PLU | 9 |
| B. | ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS | 10 |
| III. | LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION | 16 |
| A. | JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES NOTAMMENT AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE ET NATIONAL | 16 |
| 1. | Conforter le rayonnement urbain, économique et touristique de la ville | 17 |
| 2. | Renforcer la capacité d'attraction de la ville et améliorer son accessibilité | 24 |
| 3. | Préserver la qualité urbaine, les paysages et l'environnement | 24 |
| B. | JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION | 26 |
| 1. | Objectifs et enjeux | 26 |
| 2. | Justifications des orientations d'aménagement | 27 |
| 3. | Justification des orientations de programmation | 32 |
| C. | RAISONS QUI JUSTIFIENT LE CHOIX OPERE AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES | 35 |
| IV. | LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES APPLICABLES | 37 |
| A. | LE ZONAGE | 37 |
| B. | LE REGLEMENT | 41 |
| 1. | Justifications des principales règles édictées aux articles 1, 2 et 3 | 41 |
| 2. | Justifications des principales règles édictées à l'article 4 | 47 |
| 3. | Justification des principales règles édictées à l'article 5 | 51 |
| 4. | Justification des principales règles édictées à l'article 6 | 51 |
| 5. | Justification des principales règles édictées à l'article 7 | 52 |
| 6. | Justifications des principales règles édictées à l'article 8 | 52 |
| 7. | Justifications des principales règles édictées à l'article 9 | 53 |
| 8. | Justification des limitations du droit à construire au titre des articles L. 151.19 et L.151-23 du code de l'urbanisme | 54 |
| C. | LA VOCATION DES EMPLACEMENTS RESERVES | 55 |
| D. | DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET DE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES | 56 |

| | |
|--|-----------|
| V. COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, DU REGLEMENT ET DU ZONAGE AVEC LES BESOINS COMMUNAUX | 57 |
| VI. JUSTIFICATION DU PLU AU REGARD DES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX ET DE LA REPOSE AUX BESOINS DE LA COMMUNE | 63 |
| A. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU BASSIN DE VIE DE COULOMMIERS | 63 |
| B. LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN DE LA REGION ILE-DE FRANCE | 65 |
| C. LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE) DES DEUX MORIN | 65 |
| D. LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE | 66 |
| VII. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT | 67 |
| PREAMBULE : AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE D'ILE-DE-FRANCE | 67 |
| A. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT : CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT | 67 |
| 1. Analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement naturel – scénario « fil de l'eau » | 67 |
| 2. Caractéristiques de ces zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du plan, perspectives d'évolution et mesures envisagées | 69 |
| B. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU NATUREL ET CONSEQUENCES SUR LA PROTECTION DES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE POUR L'ENVIRONNEMENT | 74 |
| 1. Incidences sur le réseau NATURA 2000 | 74 |
| 2. Incidences sur les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique | 76 |
| 3. Les milieux humides | 76 |
| 4. Les autres espaces | 77 |
| 5. Bilan des Espaces Boisés Classés (EBC) | 78 |
| C. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU PHYSIQUE | 81 |
| 1. Ressource en eau | 81 |
| 2. Les risques naturels | 83 |
| D. BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES | 86 |
| E. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE PATRIMOINE, L'ARCHITECTURE ET LE PAYSAGE | 87 |
| 1. Le patrimoine architectural et paysager | 87 |
| 2. Le patrimoine archéologique | 88 |
| F. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LES DEPLACEMENTS, LES RISQUES, LES NUISANCES ET L'ENERGIE | 90 |
| 1. Les voies de communication et les déplacements | 90 |
| 2. Les risques technologiques | 90 |
| 3. Les nuisances sonores | 91 |
| 4. La qualité de l'air | 91 |
| 5. L'énergie | 91 |

| | |
|--|------------|
| VIII. RESUME NON TECHNIQUE ET METHODOLOGIQUE SUIVIE POUR L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE | 93 |
| A. RESUME DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL | 93 |
| 1. CONTEXTE SUPRACOMMUNAL | 93 |
| 2. CONTEXTE COMMUNAL | 96 |
| B. RESUME DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES | 104 |
| C. RESUME DES INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET DES MESURES ENVISAGEES | 105 |
| D. METHODOLOGIE SUIVIE POUR L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE | 107 |
| IX. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU | 109 |

I. LES PREVISIONS ECONOMIQUES ET DEMOGRAPHIQUES

Les prévisions démographiques et économiques concernant la commune de Coulommiers sont prescrites par les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin de Vie de Coulommiers approuvé le 3 mars 2014.

Développement démographique et du parc immobilier

A l'horizon 2034, la commune de Coulommiers présente un objectif de création de 2580 logements. Pour cela, la commune peut envisager l'urbanisation de 43 ha d'espaces naturel et agricole pour répondre aux objectifs de production (60 % des logements créés doivent être réalisés dans le tissu urbain constitué et 40 % en extension de l'urbanisation).

Extrait du Document d'Orientation et d'Objectif du SCoT du Bassin de vie de Coulommiers :

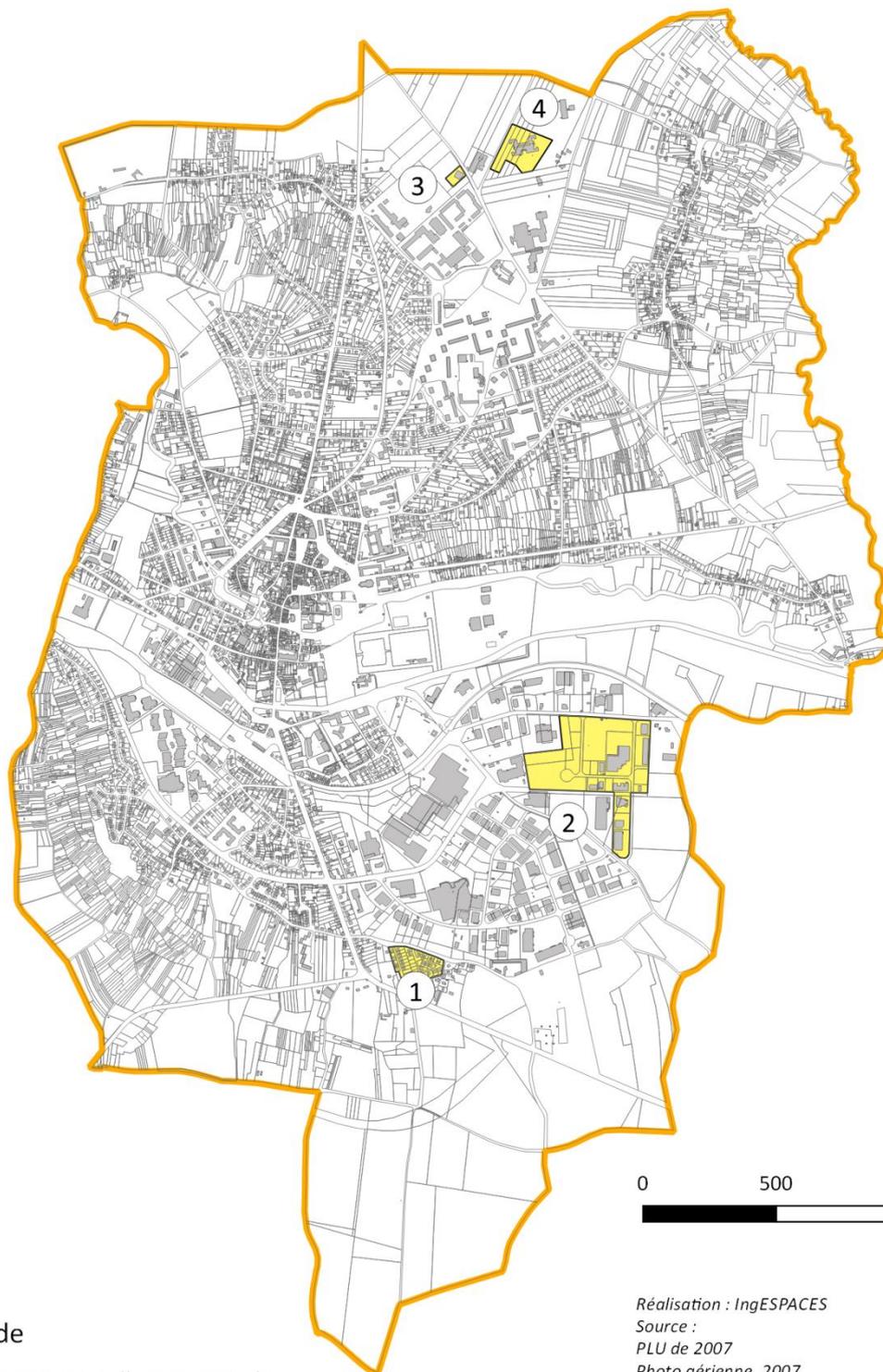
« Les objectifs de production de logements sont des indicateurs qui ne revêtent pas de caractère opposable et ne peuvent être interprétés comme des seuils minimaux ou maximaux. »

« Les différents indicateurs que sont : la part de logements à réaliser dans les tissus existants, la répartition de la programmation résidentielle entre logements collectifs et logements individuels, les densités résidentielles et les coefficients VRD, revêtent un caractère opposable selon un principe de compatibilité (ce qui implique qu'ils peuvent être adaptés à la marge au regard des capacités des communes et sous réserve de justification) ».

Développement des activités économiques

En matière d'emploi, sur l'ensemble du territoire du bassin de vie de Coulommiers, 4250 emplois doivent être créés. La commune devra donc participer à la création de ces emplois notamment en développant des activités industrielles et commerciales par l'optimisation du foncier disponible au sein de la zone d'activités existante ainsi que le maintien et le développement des activités diffuses sur le territoire (commerçants, artisans...).

BIAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES ET FORESTIERES DEPUIS
L'APPROBATION DU PLU DE 2007



Légende

 Consommation d'espace agricole

Réalisation : IngESPACES
Source :
PLU de 2007
Photo aérienne, 2007
Registre parcellaire graphique (RPG), 2007

II. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ESPACE BATI

A. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERES DEPUIS L'APPROBATION DU PLU

Conformément aux lois Grenelle I et II et à la loi ALUR, le présent rapport de présentation établit un bilan de la consommation des espaces naturels et agricoles sur la commune depuis la dernière révision générale du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2007.

Seule de la consommation d'espaces agricoles a été réalisée durant cette période :

| N° | Superficie | Destination |
|--------------|------------------------------|--|
| 1 | 20363 m ² | Logements : création de 41 lots à bâtir |
| 2 | 126238 m ² | Activités économiques : poursuite du développement de la zone d'activités des Longs Sillons |
| 3 | 2971 m ² | Equipements : création d'une mosquée |
| 4 | 23884 m ² | Equipements : création d'une maison d'accueil spécialisée |
| TOTAL | 173 456 m² | - |

Depuis 2007, environ 17 ha d'espaces agricoles ont été consommés pour le développement de l'habitat, des activités économiques et des équipements publics ou d'intérêt collectif.

B. ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

La capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis présente sur la commune de Coulommiers a été évaluée selon trois angles :

- Les espaces libres (juxtaposition de parcelles non bâties, dents creuses ou divisions parcellaires),
- Les opérations de renouvellement urbain,
- Le potentiel en diffus.

L'ensemble du potentiel est répertorié sur les trois cartes présentées à la fin du présent chapitre.

Pour tous les espaces identifiés, une estimation du nombre de logements constructibles a été réalisée, en fonction de la localisation de l'espace, de l'accessibilité et de leur faisabilité après discussion avec la municipalité.

La commune poursuivant une réflexion importante sur les logements aidés pour les années à venir (opération de renouvellement urbain du quartier des Templiers notamment et diverses opérations en cours de réflexion), les possibilités de création de ce type de logements ont également été évaluées.

A titre d'information, les espaces ayant fait l'objet de constructions récentes (non représentées sur le cadastre) et les espaces ayant fait l'objet d'un permis de construire accordés sont identifiés. Ils ne sont pas comptabilisés dans la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis puisqu'ils sont considérés comme réalisés.

En outre, plusieurs projets en cours de réflexion, dont une large part de logements aidés sont pris en compte dans le potentiel de densification :

Les projets en cours de réflexion

| N° | Nbre de logements envisagés | % de logements aidés | Nbre de logements aidés envisagés |
|--------------|-----------------------------|----------------------|-----------------------------------|
| A | 60 | 50 % | 30 |
| B | 36 | 100 % | 36 |
| C | 48 | 0 % | 0 |
| D | 40 | 100 % | 40 |
| Total | 184 | - | 106 |

Ainsi, la commune de Coulommiers envisage la réalisation de 184 logements dont 106 logements aidés à court terme / moyen terme. Ces espaces non réalisés en décembre 2018 constituent une capacité de densification et de mutation des espaces bâtis.

Les espaces libres et les opérations de renouvellement urbain

| N° | Densité | Surface (m ²) | Nbre de logements potentiels | % de logements aidés | Nbre de logements aidés envisagés |
|----------|---------|---------------------------|------------------------------|----------------------|-----------------------------------|
| 1 | 15 | 1827 | 3 | 25% | 0 |
| 2 | 20 | 3554 | 7 | 25% | 2 |
| 3 | 15 | 4802 | 7 | 25% | 2 |
| 4 | 35 | 2903 | 10 | 25% | 3 |

| N° | Densité | Surface (m ²) | Nbre de logements potentiels | % de logements aidés | Nbre de logements aidés envisagés |
|----|---------|---------------------------|------------------------------|----------------------|-----------------------------------|
| 5 | 35 | 3282 | 11 | 25% | 3 |
| 6 | 37 | 1484 | 6 | 25% | 2 |
| 7 | 20 | 6624 | 13 | 25% | 4 |
| 8 | 20 | 4843 | 9 | 25% | 3 |
| 9 | 15 | 10427 | 15 | 25% | 4 |
| 10 | 20 | 2092 | 4 | 25% | 1 |
| 11 | 80 | 2081 | 16 | 25% | 4 |
| 12 | | 16549 | 46 | 25% | 12 |
| 13 | 15 | 7857 | 11 | 25% | 3 |
| 14 | 15 | 13384 | 20 | 25% | 5 |
| 15 | 75 | 18364 | 137 | 30% | 42 |
| 16 | 180 | 2991 | 55 | 30% | 17 |
| 17 | 150 | 10618 | 159 | 30% | 48 |
| 18 | 105 | 9922 | 105 | 25% | 27 |
| 19 | 100 | 8011 | 80 | 30% | 24 |
| 20 | 34 | 5022 | 11 | 25% | 2 |
| 21 | 15 | 4279 | 6 | 25% | 2 |
| 22 | 24 | 4493 | 10 | 25% | 3 |
| 23 | 15 | 5156 | 7 | 25% | 2 |
| 24 | 75 | 2926 | 21 | 30% | 7 |
| 25 | 75 | 17441 | 127 | 30% | 39 |
| | | | 896 | | 261 |

Ainsi, les espaces libres et les opérations de renouvellement urbain représentent un potentiel de création de 896 logements dont 261 logements aidés.

Le potentiel en diffus

| N° | Surface (m ²) | Nbre de logements potentiels |
|----|---------------------------|------------------------------|
| 1 | 874 | 2 |
| 2 | 623 | 1 |
| 3 | 520 | 1 |
| 4 | 1099 | 3 |
| 5 | 401 | 1 |
| 6 | 854 | 2 |
| 7 | 549 | 1 |
| 8 | 510 | 1 |
| 9 | 1166 | 1 |
| 10 | 3637 | 3 |
| 11 | 531 | 1 |
| 12 | 1911 | 4 |
| 13 | 1614 | 2 |
| 14 | 812 | 2 |
| 15 | 1206 | 7 |
| 16 | 538 | 1 |
| 17 | 470 | 1 |
| 18 | 539 | 1 |

| N° | Surface (m ²) | Nbre de logements potentiels |
|--------------|---------------------------|------------------------------|
| 19 | 2516 | 6 |
| 20 | 622 | 1 |
| 21 | 711 | 2 |
| 22 | 744 | 5 |
| 23 | 1343 | 3 |
| 24 | 834 | 12 |
| 25 | 857 | 2 |
| 26 | 3552 | 5 |
| 27 | 1567 | 3 |
| 28 | 465 | 2 |
| 29 | 370 | 1 |
| 30 | 2232 | 5 |
| 31 | 438 | 1 |
| 32 | 641 | 1 |
| 33 | 1736 | 4 |
| 34 | 2148 | 3 |
| 35 | 1072 | 4 |
| TOTAL | | 95 |

Le potentiel en diffus représente un potentiel de création de 95 logements.

Bilan

| | Lgts | dont logements aidés |
|--|------|----------------------|
| Projets en cours de réflexion ou réalisés | 184 | 106 |
| Potentiel sur les espaces libres et les opérations de renouvellement urbain | 896 | 261 |
| Potentiel en diffus | 95 | 0 |
| TOTAL | 1175 | 367 |

Ainsi, l'espace bâti de Coulommiers présente une capacité de densification et de mutation d'environ 1175 logements dont 367 logements aidés.

TAUX DE RETENTION

Dans la suite du présent document, il est pris pour hypothèse un taux de rétention de 10 % pour le potentiel sur les espaces libres, les opérations de renouvellement urbain et le potentiel en diffus. Ce taux de rétention assez faible prend en compte le fait que la commune est très attractive et que les opérations en densification se sont multipliées ces dernières années, comme en témoignent les nombreux permis de construire accordés au sein du tissu.

Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis SECTEUR NORD-OUEST

Légende

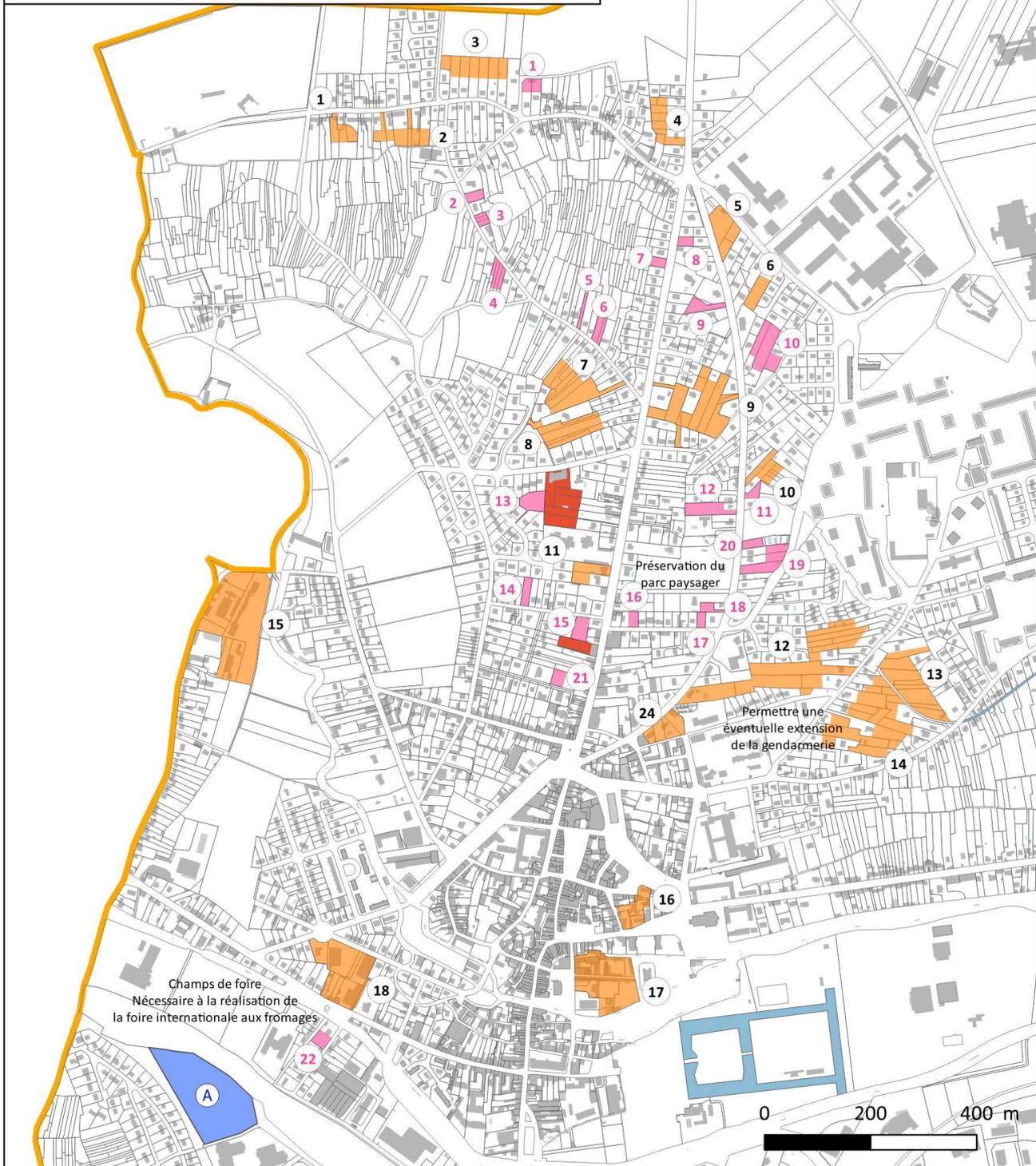
 Espace construit - Permis de construire accordé

 Projets en cours de réflexion

Potentiel retenu

 Les espaces libres et les opérations de renouvellement urbain

 Le potentiel diffus



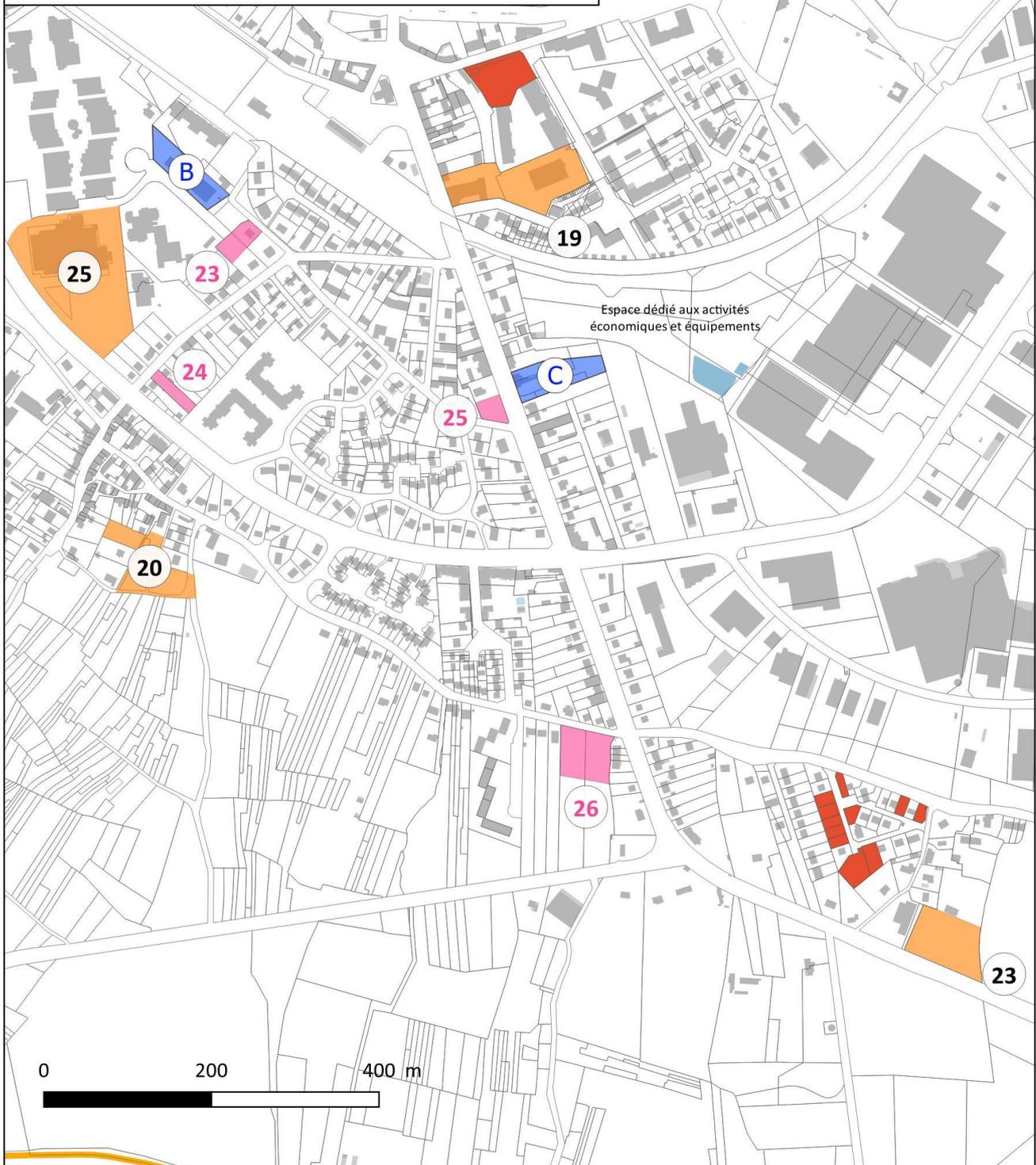
Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis SECTEUR SUD-OUEST

Légende

- Espace construit - Permis de construire accordé
- Projets en cours de réflexion

Potentiel retenu

- Les espaces libres et les opérations de renouvellement urbain
- Le potentiel diffus



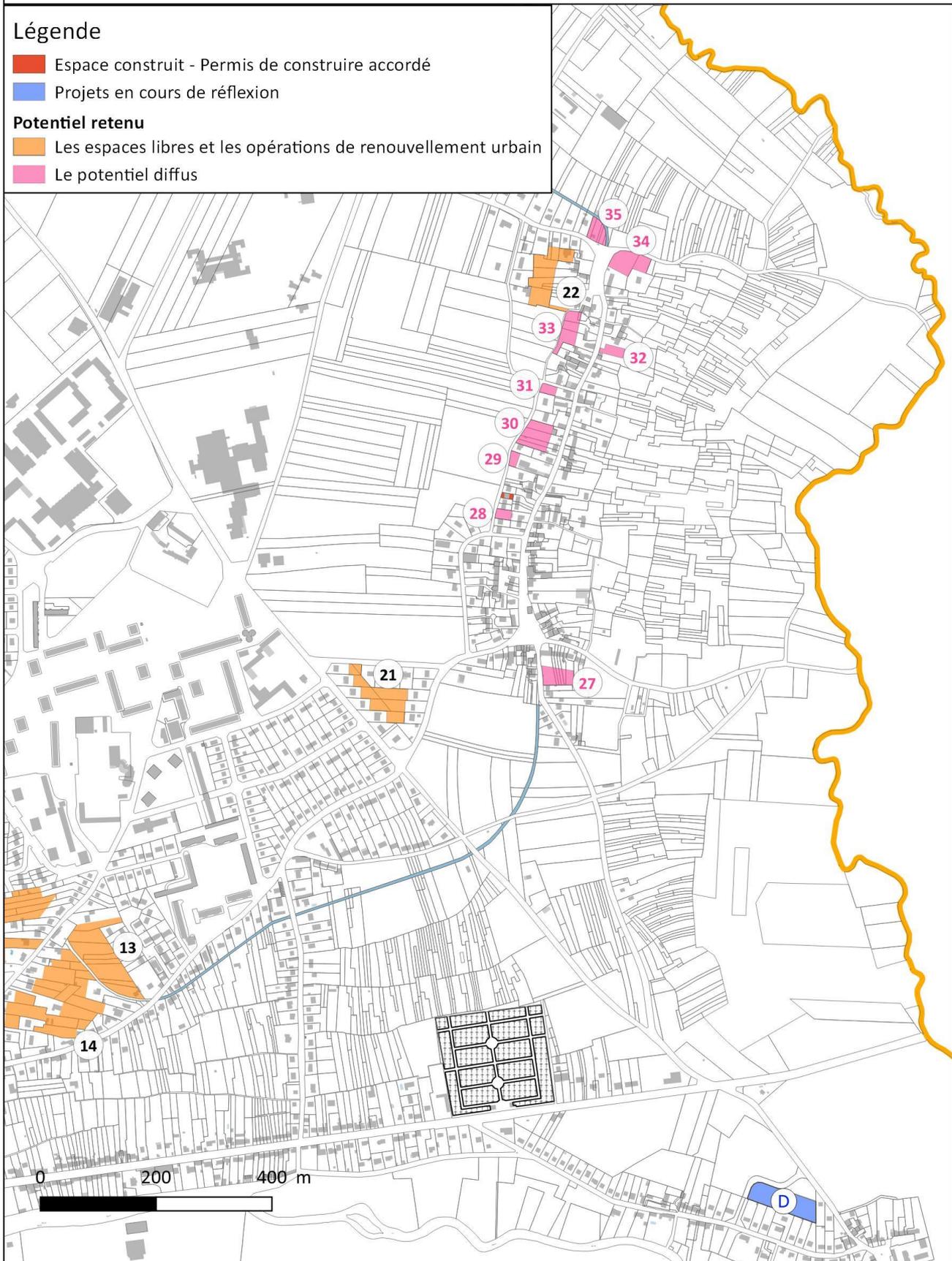
Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis SECTEUR NORD-EST

Légende

-  Espace construit - Permis de construire accordé
-  Projets en cours de réflexion

Potentiel retenu

-  Les espaces libres et les opérations de renouvellement urbain
-  Le potentiel diffus



III. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES NOTAMMENT AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE ET NATIONAL

Afin de répondre à l'ensemble des enjeux socio-économiques communaux et supra-communaux et des enjeux environnementaux, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune s'articule autour de 3 grands thèmes :

- Conforter le rayonnement urbain, économique et touristique de la ville,
- Renforcer la capacité d'attraction de la ville et améliorer son accessibilité,
- Préserver la qualité urbaine, les paysages et l'environnement.

Une réponse équilibrée aux objectifs de protection de l'environnement établis aux niveaux international, communautaire et national.

Le PLU apporte des éléments de réponse aux objectifs nationaux et internationaux de protection de l'environnement, parmi lesquels :

- la lutte contre l'artificialisation des sols (objectif de la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche et des lois Grenelle 1 et 2),
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'amélioration de l'efficacité énergétique et développement des énergies renouvelables (objectifs de la loi de transition énergétique pour la croissance verte de 2015),
- la réduction de la pollution atmosphérique (objectif de la directive concernant l'évaluation et la gestion de la qualité de l'air ambiant),
- le maintien ou restauration du bon état écologique des eaux (objectif de la directive cadre sur l'eau)
- le maintien de la biodiversité, notamment en préservant ou en restaurant le bon état des continuités écologiques (objectif des directives oiseaux, habitats-faune-flore, de la stratégie nationale pour la biodiversité, des lois Grenelle 1 et 2),
- la lutte contre les effets nuisibles de l'exposition au bruit dans l'environnement (objectif de la directive sur le bruit ambiant).

Le PLU intègre également les objectifs de protection de la qualité de la ressource en eau (eau potable, eaux pluviales et usées...).

C'est globalement l'ambition d'un développement durable du territoire qui a guidé la rédaction du PLU, en veillant à répondre de façon équilibrée aux enjeux environnementaux, sociaux et économiques. Les choix retenus sont détaillés ci-après. Les incidences en matière d'environnement sont particulièrement détaillées dans le chapitre VII du présent rapport de présentation.

1. Conforter le rayonnement urbain, économique et touristique de la ville**a) Développer l'offre de logements et maintenir la diversification du parc pour affirmer le rayonnement urbain de la ville**Estimation du point mort

Le point mort mesure la production de logements qui correspond à la stabilité démographique. Il permet donc d'évaluer le nombre de logements qui n'apportera pas de population supplémentaire. Il est calculé en tenant compte de la variation des logements inoccupés et du desserrement des ménages.

Les hypothèses sont les suivantes :

- Une diminution de la taille des ménages à l'horizon 2034 à 2 personnes/ménage. La taille des ménages est en diminution depuis 1968. En 2015, d'après les données de l'INSEE, celle-ci est estimée à 2,17 personnes par ménage¹.
- Une stabilisation du taux des résidences secondaires, des logements occasionnels et des logements vacants, l'une des hypothèses du SCoT.

| | 1999-2012 | 2012-2034 |
|--|------------|------------|
| Evolution des logements inoccupés | 78 | 226 |
| Renouvellement du parc | | 0 |
| Taille moyenne des ménages | 2,4 -2,2 | 2,0 |
| Desserrement | 687 | 733 |
| Point Mort | 765 | 959 |

Au vu de l'estimation du point mort sur la période 2012-2034, période correspondant à celle du SCoT du bassin de vie de Coulommiers, il apparaît que pour stabiliser le niveau de population actuel et pallier le desserrement des ménages, il est nécessaire de réaliser 959 logements sur la période 2012-2034.

¹ Données INSEE : 14772 habitants (population des ménages) pour 6813 ménages en 2015.

Objectif démographique et besoin en logements

En cohérence avec les orientations du SCOT en matière de développement du parc de logements, l'objectif démographique communal se situe autour de 17 800 habitants à l'horizon 2034, soit environ 1 % de croissance annuelle moyenne.

Afin de permettre à la commune d'atteindre l'objectif démographique (fixé par le SCOT), de poursuivre la diversification de l'habitat, de programmer de nouveaux équipements publics et de poursuivre le développement des activités économiques, des zones d'urbanisation nouvelle ont été créées au Nord-Est du bourg. Leur localisation a été choisie en continuité directe avec l'urbanisation existante et en particulier au Nord-Est, où la future urbanisation permettra de recoudre le tissu urbain entre le quartier des Templiers et le hameau du Theil mais également de favoriser la réhabilitation du quartier des Templiers

Cependant, le SCOT limitant à 43 ha les extensions à vocation d'habitat et d'équipements, et le pôle SDIS/Usine des eaux devant être comptabilisé dans cette extension, le PLU ne classe pas la totalité des espaces prévus par le projet des Templiers en zone à urbaniser. Une partie de ceux-ci, prévus en phase 6 du projet, seront ouverts à l'urbanisation par une évolution ultérieure du PLU, en compatibilité avec les orientations du présent PADD qui affichent le projet dans sa globalité.

En effet, le SCOT sera très probablement révisé dans les prochaines années, afin de mieux correspondre aux dernières évolutions en matière d'intercommunalité (création de la CACPB).

La programmation correspondant aux zones ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU correspond quant à elle à environ 17 600 habitants et 2420 logements.

Programmation du PLU (nécessitant une évolution règlementaire pour ouvrir la totalité des zones AU des Templiers) : Objectif démographique de 17 800 habitants

| | Référence | Programmation du PLU avec le secteur Ouest rue de la Thibaudie non ouvert à l'urbanisation dans le présent PLU | |
|--|--------------|--|--------------|
| | 2012 | 2012-2034 | |
| Objectif démographique | 14708 | 17810 | 0,96% |
| Croissance de population 2012-2034 | | 3102 | |
| Taille des ménages | | 2,00 | |
| Nombre de logements assurant une croissance démographique | | 1551 | |
| Point mort | | 959 | |
| Nombre de logements supplémentaires programmés entre 2012 et 2034 | | 2510 | |
| Parc de logements à terme | 7276 | 9786 | |

Pour répondre à cet objectif démographique de 17 800 habitants, il est nécessaire de prévoir la création d'environ 2500 logements environ à l'horizon 2034.

Programmation du présent PLU à l'horizon 2034 : Objectif démographique de 17 600 habitants

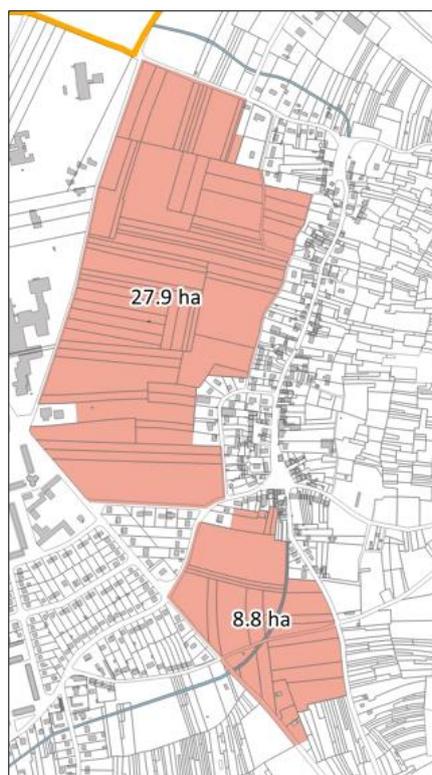
| | Référence | Programmation du PLU | |
|---|--------------|----------------------|--------------|
| | 2012 | 2012-2034 | |
| Objectif démographique | 14708 | 17650 | 0,92% |
| Croissance de population 2012-2034 | | 2942 | |
| Taille des ménages | | 2,00 | |

| | | |
|---|------|------|
| Nombre de logements assurant une croissance démographique | | 1471 |
| Point mort | | 959 |
| Nombre de logements supplémentaires programmés entre 2012 et 2034 | | 2430 |
| Parc de logements à terme | 7276 | 9706 |

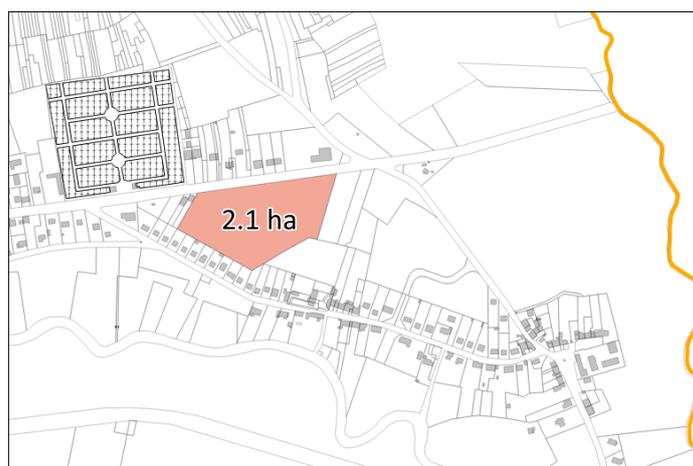
Ainsi, pour répondre à cet objectif démographique intermédiaire de 17 600 habitants, la commune doit réaliser environ 2430 logements entre 2012 et 2034 en respectant les objectifs de localisation, de répartition de la typologie ainsi que les densités établis par le SCOT.

Programmation de logements du PLU

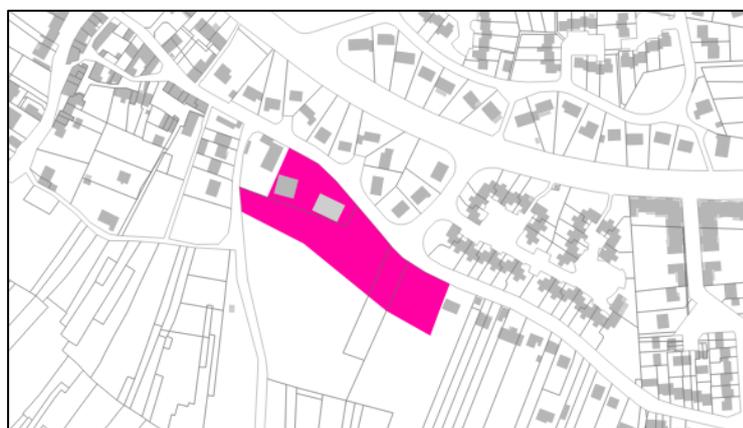
Pour atteindre son objectif démographique, la commune est dans l'obligation de prévoir les extensions de l'urbanisation suivantes :



Extension du quartier des Templiers



Secteur « Avenue de Rebais »



Secteur « Léon Lahitte » au Sud du territoire présentant une surface de 0,8 ha dont 0,5 ha en extension

Ainsi, la programmation du PLU entre 2012 et 2034 est la suivante, (en estimant un bilan « neutre » concernant la démolition/reconstruction des logements du quartier des Templiers) :

| | Surface (ha) | Surface allouée à l'habitat (30 % de VRD) | Densité (lgts/ha) | Nbre de logements |
|--|--------------|---|-------------------|-------------------|
| Logements créés en extension de l'urbanisation | | | | |
| Secteur des Templiers (uniquement la partie en extension) | 36,7 | 25,7 | 34 | 873 |
| Secteur Avenue de Rebais | 2,1 | 1,5 | 34 | 49 |
| Secteur Léon Lahitte | 0,8 | 0,6 | 34 | 19 |
| TOTAL | | | | 941 |
| Logements créés en densification | | | | |
| Nombre de logements autorisés depuis le 1er janvier 2012 | | | | 415 |
| Densification du tissu urbain (étude de densification) | - | - | - | 1075 |
| TOTAL | | | | 1490 |
| TOTAL en logements supplémentaires (sans tenir compte des démolitions/reconstructions) à l'horizon 2034 | | | | 2431 |

Depuis le 1^{er} janvier 2012, 415 nouveaux logements ont été réalisés ou autorisés au sein du tissu urbain de Coulommiers. Ces logements contribuent d'ores et déjà à l'objectif démographique communal.

Pour atteindre l'objectif de production de 2430 logements supplémentaires à l'horizon 2034, le PLU programme en sus des logements réalisés ou autorisés, 1075 logements en densification et 941 logements en extension de l'urbanisation.

Concernant le quartier des Templiers, pour la partie en démolition/reconstruction, il est pris pour hypothèse que les 1270 logements seront reconstruits en nombre équivalent sur une emprise identique.

Programmation du secteur Ouest rue de la Thibaude non ouvert à l'urbanisation dans le présent PLU

| | Surface (ha) | Surface allouée à l'habitat (30 % de VRD) | Densité (lgts/ha) | Nbre de logements |
|--|--------------|---|-------------------|-------------------|
| Secteur Ouest rue de la Thibaude (non ouvert à l'urbanisation dans le présent PLU) | 3,4 | 2 | 34 | 80 |

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur permettra à la commune de réaliser 80 logements supplémentaires répondant ainsi à l'objectif de production d'environ 2 510 logements pour atteindre l'objectif démographique de 17 800 habitants à l'horizon 2034.

Programmation de logements aidés

Afin de pérenniser la mixité de l'habitat sur la ville, la commune souhaite maintenir son taux de logements aidés à environ 25 % à l'horizon 2034. Néanmoins, lors de l'opération de renouvellement du quartier des Templiers, 1270 logements aidés vont être démolis, et le même nombre de

logements seront reconstruits mais avec 45 % de logements aidés et 55 % de logements privés afin de favoriser la mixité sociale.

Pour répondre à cette orientation, le PLU programme donc la réalisation de logements aidés :

| | Résidences Principales | Logements aidés | % de LA |
|---|-------------------------------|------------------------|----------------|
| Estimation au 1er janvier 2015 | 6845 | 2217 | 32,4% |
| Démolition sur le quartier des Templiers | -1270 | -1270 | 100,0% |
| Opération de renouvellement des Templiers (opération de renouvellement urbain et son extension) | 2143 | 964 | 45,0% |
| Extension secteur "Avenue de Rebais" | 49 | 15 | 30,0% |
| Extension Secteur "Léon Lahitte" | 19 | 4 | 25,0% |
| Densification du tissu urbain existant (y compris taux de rétention) | 1075 | 340 | 31,6% |
| Estimation à l'horizon 2034 | 8861 | 2270 | 25,6% |

Afin de compenser la démolition de 1270 logements aidés au sein du quartier des Templiers, la commune prévoit d'imposer la création de :

- 45 % de logements aidés sur l'ensemble du périmètre soumis aux orientations d'aménagement et de programmation soit la création de 964 logements aidés,
- 30 % de logements aidés sur le secteur « Avenue de Rebais » soit 15 logements aidés supplémentaires.
- 25 % de logements aidés sur l'opération « Léon Lahitte » soit 4 logements aidés supplémentaires,
- En moyenne, plus de 30 % de logements aidés au sein des opérations réalisées en densification du tissu urbain (voir chapitre III. B.) permettant la réalisation de 340 logements aidés supplémentaires.

Ainsi, le PLU prévoit la réalisation de 2270 logements aidés à l'horizon 2034 pour maintenir le taux à 25,6 % tout en assurant une meilleure répartition du parc de logements aidés sur le territoire et en démolissant des logements peu qualitatifs pour les coulommiers.

Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace

Afin de préserver les espaces d'intérêt écologique et les espaces agricoles, tout en répondant aux objectifs de développement du SCoT, la municipalité s'est fixé un objectif chiffré de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain de 43 ha dont 39,3 ha à vocation principale d'habitat et 3,7 ha à vocation d'équipements publics (Centre SDIS et usine d'eau potable). (voir chapitre sur la consommation d'espace agricole et naturel).

b) Conforter et renforcer le rôle polarisant de Coulommiers pour les services à la population

Afin de répondre aux besoins de la population future, la commune de Coulommiers est dans l'obligation de renforcer les infrastructures existantes mais également de développer de nouveaux équipements. Ainsi, la commune prévoit de répondre aux besoins intrinsèques en équipements du nouveau quartier des Templiers (équipements scolaires, périscolaires...), d'adapter les équipements existants (extension du lycée, création d'une usine d'eau potable, une maison départementale des solidarités, un foyer d'accueil Médicalisé pour les autistes...) mais également de développer une nouvelle offre d'équipements de loisirs.

Ce nouveau pôle de loisirs, situé au sein du futur quartier des Templiers, permettra à la commune de développer l'attractivité du territoire mais également d'assurer une vitalité au sein du nouveau quartier.

Le rôle polarisant de Coulommiers, outre les équipements, passe également par l'offre en commerces et services située principalement dans le centre-ville. Il est donc nécessaire de maintenir l'ensemble des linéaires commerciaux, d'assurer une diversité des commerces et services, et d'en requalifier la vitrine et le pas de porte afin de les rendre plus attractifs. De plus, pour rendre accessible les commerces à l'ensemble de la population, il s'agira également de maintenir l'offre commerciale de proximité présente au sein des quartiers de Vaux et des Templiers.

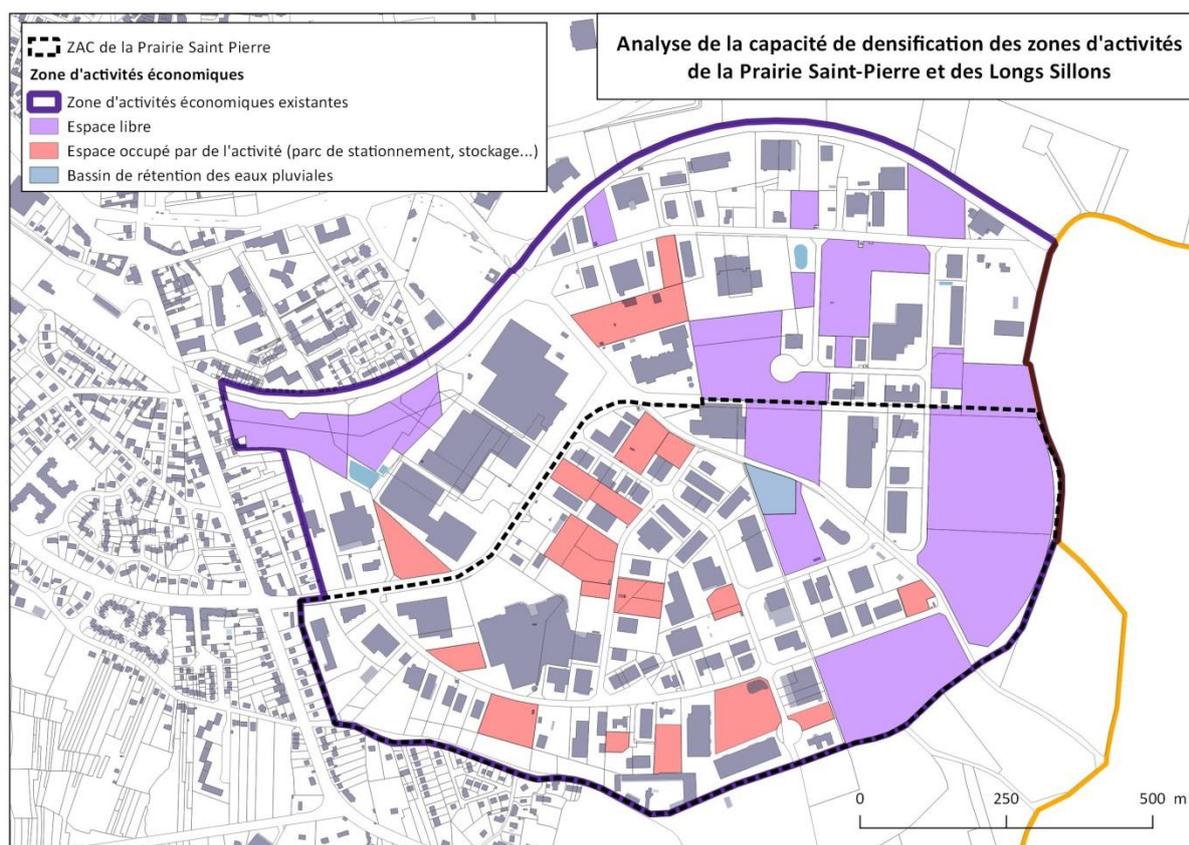
Enfin, pour conforter le rôle polarisant de Coulommiers, il est indispensable d'assurer un bon niveau d'accès aux communications numériques, élément vital pour toutes les entreprises implantées sur le territoire.

c) Poursuivre le développement économique pour faire progresser le taux d'emploi local

La commune de Coulommiers souhaite poursuivre le développement des activités économiques sur le territoire afin de créer une offre d'emploi importante en lien avec le développement démographique envisagé.

Ce développement économique se fera via l'installation de nouvelles entreprises sur les zones d'activités existantes (optimisation des espaces déjà artificialisés), la requalification de la zone d'activité de la rue de Davène, le maintien et le développement de l'offre commerciale et de services dans le centre-ville.

A cette fin, les zones d'activités de la Prairie Saint Pierre et des Longs Sillons présentent un potentiel d'optimisation de l'ordre de 2,3 ha permettant d'envisager l'accueil d'environ 57 emplois supplémentaires, en prenant pour hypothèse une moyenne de 25 emplois/ha toutes activités confondus.



La commune souhaite également maintenir les emplois agricoles, essentiels au maintien des emplois locaux.

Enfin, à plus long terme, la commune envisage l'extension de la zone d'activités de la Prairie Saint Pierre sur une superficie d'environ 6 ha si le besoin s'en fait sentir. Cette zone reste en zone agricole une évolution règlementaire du présent PLU sera nécessaire.

d) Développer les activités de tourisme et de loisirs

Coulommiers présente un fort potentiel touristique et de loisirs via son patrimoine bâti remarquable (centre-ville à caractère ancien, monuments historiques...), un patrimoine naturel remarquable (Grand Morin et ses berges, coteaux boisés, parc des Capucins...) divers équipements tels que le musée ou la commanderie des Templiers et sa gastronomie (foire aux fromages et aux vins).

La commune souhaite valoriser ces atouts mais également développer son attractivité touristique en créant de nouvelles structures pour accueillir les touristes (hébergements, restauration...), pour mettre en valeur la gastronomie (maison des fromages) mais aussi développer et diversifier les activités de loisirs avec le futur pôle de loisirs au sein du quartier des Templiers.

2. Renforcer la capacité d'attraction de la ville et améliorer son accessibilité

La commune souhaite renforcer sa capacité d'attraction afin d'améliorer l'accès aux services, commerces et équipements aux columériens mais également à la population des communes voisines. Pour cela, la commune doit améliorer son accessibilité et notamment celle de son hyper-centre où se concentre cette offre.

La commune envisage donc de :

- Retravailler son hyper-centre pour le décloisonner et l'ouvrir sur le reste de la ville. Il s'agira notamment de réduire la place de l'automobile en surface et de réaliser des parcs de stationnement en sous-sol pour créer des nouveaux lieux de rencontre.
- Renforcer son offre de commerces et de services dans le centre-ville et de faciliter leur accès à pied, en vélos, en transports en commun mais également en voiture. Le maintien de leur accessibilité en voiture est nécessaire pour les habitants des communes voisines qui possèdent peu de transports en commun.
- Préserver et améliorer le cadre de vie en valorisant les espaces publics existants mais également par la mise en œuvre de divers aménagements comme la plantation d'alignements d'arbres.
- Adapter les infrastructures de déplacements pour en améliorer le fonctionnement urbain et notamment résorber les problèmes de trafic en heure de pointe (création d'un contournement de l'agglomération columérienne, aménagements de certaines portions de voirie ou de carrefours, favorisation des modes actifs de déplacements et des transports en commun...) et développer les capacités de stationnement notamment dans le centre-ville.

Cette dernière orientation sera également, outre la fluidification du trafic, bénéfique pour l'environnement : la diminution des embouteillages engendrant une réduction des émissions de polluants dans l'atmosphère et une réduction de la consommation des énergies fossiles.

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

Le patrimoine urbain, paysager et environnemental columérien est d'une grande richesse. Il convient donc de le préserver pour garantir le maintien de l'identité locale, de la biodiversité et des continuums écologiques à l'échelle régionale.

Ainsi, devront être préservés :

- Les parties urbaines anciennes et les linéaires commerciaux du centre-ville,
- Les perspectives visuelles remarquables,
- La trame verte, bleue et jaune constituée de l'ensemble des espaces boisés, des arbres, des parcs, des cours d'eau, des mares, des espaces cultivés...

- L'ensemble des éléments de nature en ville (vergers, alignements d'arbres, jardins particuliers, cours d'eau...) indispensables au maintien de la biodiversité.

La commune envisageant une large extension urbaine, elle souhaite en outre s'assurer de son insertion paysagère dans le paysage columérien.

Enfin, la commune fait face à des risques naturels bien présents, notamment un risque d'inondation faisant l'objet d'un plan de prévention des risques. La commune est donc vigilante dans sa prise en compte lors de constructions au sein des sites sensibles.

B. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), élaboré en cohérence avec le PADD, permet à la commune de préciser les conditions d'aménagement sur des secteurs spécifiques.

1. Objectifs et enjeux

Les OAP ont été conçues pour répondre aux objectifs suivants, dans la continuité des orientations fixées par le PADD, visant notamment à :

- Répondre aux objectifs supra-communaux (objectif de production de logements, densité, répartition de la typologie des logements, extension de l'urbanisation...)
- Maintien du taux des 25 % de logements aidés sur la commune,
- Améliorer et diversifier l'offre de logements,
- Préserver le cadre de vie, le paysage et l'environnement,
- Assurer un fonctionnement urbain de qualité.

Sur Coulommiers, des Orientations d'Aménagement et de Programmation graphiques ont été définies sur les secteurs suivants :

- Secteur des Templiers
- Secteur « Avenue de Rebais »
- Secteur « Rue du Louchet »
- Secteur 3 « Rue de Pidoux de Montanglaust »
- Secteurs 12, 13 et 14 « Rue des Caillets »
- Secteur 15 « Les abattoirs »
- Secteur 25 « Place de l'Île-de-France »

D'autres espaces stratégiques font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation visant à garantir l'atteinte de l'objectif démographique et le maintien de 25 % de logements aidés sur la commune. Ces espaces, en milieu urbain et de faible superficie, ne présentent pas d'enjeu majeur en matière d'accessibilité, d'aménagement ou de paysage et ne font donc l'objet que d'une programmation de logements.

Enfin des orientations communes à tous les secteurs ont été établies concernant la préservation des continuités écologiques. Il s'agit ici de maintenir la biodiversité lors du renouvellement ou de la mise en œuvre des opérations d'aménagement et de programmation en portant une attention particulière à l'aménagement des parcs et espaces verts et sur l'implantation de végétaux susceptibles de favoriser les déplacements et la reproduction de la faune et la flore.

2. Justifications des orientations d'aménagement

a) Le secteur des Templiers

Cet espace, situé au Nord-Est du territoire, entre le centre-ville et le hameau du Theil, s'étend sur environ 58 ha au total dont 36,7 ha en extension de l'urbanisation et 21,3 ha en renouvellement urbain. Les enjeux principaux sur ce secteur sont, d'une part de réaliser une opération de renouvellement urbain sur le quartier existant en perte de dynamisme et où la structure urbaine est peu qualitative, et d'autre part, d'étendre le tissu urbain en lien avec cette opération de renouvellement afin de créer un véritable lieu de vie où la mixité fonctionnelle sera une des priorités avec la création de logements, d'équipements publics et de commerces. Cet espace permettra d'améliorer l'attractivité communale et notamment son rayonnement régional.

Etant donnée la superficie du secteur et les enjeux en matière de déplacements, de programmation, de requalification d'espace urbain existant, de commerces et d'équipements, l'aménagement de ce secteur se fera via une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité du périmètre de l'OAP des Templiers et selon un échéancier présenté afin de créer une opération cohérente et réfléchi à une échelle pertinente pour un projet de cette envergure.

Ainsi, les phases 1, 2 et 3 devront être mises en œuvre successivement. Les phases 2 et 3 pourront ainsi débuter dès lors que la phase précédente sera réalisée à hauteur d'au moins 80 % de sa superficie. La phase concernant l'opération de renouvellement urbain pourra être mise en œuvre au moment le plus opportun pour l'aménageur soit parallèlement à l'une des phases 1, 2 ou 3.

L'ordre des phases 1, 2 et 3 a été établi de manière concentrique, en commençant par l'espace situé au plus près des équipements, services et commerces existants.

Pour assurer la qualité architecturale et urbaine, la commune souhaite réaliser une opération de renouvellement urbain en permettant la démolition de l'ensemble des constructions sur le secteur. Ainsi, les nouvelles constructions, aussi bien en renouvellement urbain qu'en extension, devront être intégrées au mieux dans le tissu urbain columérien et présenter un épannelage de hauteur pour en limiter l'impact visuel. Enfin, les équipements collectifs feront l'objet d'une recherche en termes d'architecture afin de marquer une identité nouvelle et novatrice au nouveau quartier.

Afin de prendre en compte les enjeux en matière de biodiversité et de paysagement, l'aménagement d'un parc paysager en lien avec les équipements de loisirs s'avère nécessaire. Poumon vert au sein de ce nouveau quartier, il permettra le déplacement de la faune et de la flore. Enfin la présence de la nature au sein des espaces publics est primordiale le long des axes structurants et vis-à-vis des franges agricoles pour assurer un cadre de vie agréable aux futurs habitants.

En matière de déplacements et d'accessibilité, il conviendra :

- d'assurer une desserte efficace du nouveau quartier en aménageant des axes structurants permettant de le recoudre avec le tissu existant et de conserver les voies existantes aux abords de la zone,
- de requalifier la rue Gabriel Péri, axe jouxtant le nouveau secteur et le centre hospitalier de Coulommiers, devant assurer un fonctionnement et un paysagement de qualité,
- de créer un principe de boulevard circulaire autour de pôle de loisirs créant ainsi sa mise en valeur et facilitant son accessibilité,
- de prévoir un maillage viaire fin permettant la desserte de l'ensemble des constructions,
- d'encourager l'utilisation des transports en commun en prévoyant une desserte en bus du nouveau quartier,
- de favoriser les déplacements doux en créant un réseau de liaisons douces performant et les équipements nécessaires à l'utilisation des vélos (stationnement couvert et sécurisé).

Enfin, afin de prendre en compte les problématiques environnementales et notamment de réduire l'impact du nouveau secteur sur l'environnement, il conviendra de :

- Développer l'utilisation des énergies renouvelables en favorisant l'utilisation de la géothermie et la conception bioclimatique des bâtiments,
- Limiter l'impact environnemental des matériaux (matériaux locaux, biosourcés, longue durée de vie)
- Prévoir une gestion des eaux pluviales afin d'en prévoir sa réutilisation,
- Privilégier un système de collecte des déchets semi-enterré afin d'en faciliter la gestion.

b) Les autres secteurs soumis à des orientations d'aménagement et de programmation

Ces secteurs visent à développer l'offre en logements sur la commune.

Secteur « Avenue de Rebais »

Afin de favoriser la qualité urbaine et architecturale sur le secteur « Avenue de Rebais », le front de rue doit être valorisé par un traitement architectural et/ou paysager de qualité le long de l'avenue de Rebais.

Afin de préserver la biodiversité, restaurer et valoriser la nature en ville :

- Aménager un espace de convivialité au sein du secteur.
- Ponctuer par des plantations et/ou des aménagements paysagers qualitatifs la voie principale de desserte interne.
- Assurer l'insertion paysagère du site vis-à-vis des constructions existantes et à venir avec la mise en place d'une végétation.
- Les espaces réservés au stationnement et aux équipements techniques devront faire l'objet d'un traitement paysager (plantations, haies, places de stationnement enherbées...);
- Les plantations doivent être réalisées avec des espèces locales diversifiées et doivent favoriser la présence des strates herbacées, arbustives et arborées.

Afin d'assurer des conditions de déplacement et d'accessibilité satisfaisantes sur la zone :

- Assurer une desserte efficace de l'ensemble du secteur en :
 - aménageant une voie principale à sens unique de desserte paysagée interne au secteur,
 - créant des accès sécurisés depuis l'avenue de Rebais.
- Créer un effet de porte d'entrée dans le quartier au niveau de chacune des entrées afin d'assurer une bonne visibilité des automobilistes, la sécurité des usagers et de marquer par un paysagement spécifique les accès au nouveau quartier.
- Favoriser les déplacements doux en créant une ou plusieurs liaisons douces permettant de se déplacer au sein du secteur.
- Prévoir un traitement urbain de l'avenue de Rebais au droit de l'opération, comprenant notamment la création d'un cheminement piéton sécurisé, séparé de la voie, d'une largeur minimale de 2,50 m.

Secteur « Rue du Louchet »

Afin de préserver la biodiversité, restaurer et valoriser la nature en ville, il conviendra de :

- Réaliser une insertion paysagère vis-à-vis des constructions existantes

- Réaliser une insertion paysagère vis à vis du coteau, visant un bon traitement de la lisière urbaine.

Afin d'assurer des conditions de déplacement et d'accessibilité satisfaisantes sur la zone, il conviendra de :

- Assurer une desserte efficace, véhicules et piétons, de l'ensemble du secteur en aménageant une zone de rencontre paysagée à sens unique (localisation de principe sur le schéma ci-contre) dont le sens de circulation est laissé à l'appréciation de l'aménageur.
- Favoriser les déplacements doux sur le territoire communal en préservant la liaison douce existante permettant la découverte des paysages columériens et reliant la rue du Louchet au boulevard du Dr Lorimy.

Secteur 3 « Rue Pidoux de Montanglaust »

Afin de préserver la biodiversité, restaurer et valoriser la nature en ville :

- Assurer l'insertion paysagère du site vis-à-vis de l'espace agricole et des constructions existantes et futures avec la mise en place d'une végétation dense.
- Les espaces réservés au stationnement et aux équipements techniques devront faire l'objet d'un traitement paysager (plantations, haies, places de stationnement enherbées...);
- Les plantations doivent être réalisées avec des espèces locales diversifiées et doivent favoriser la présence des strates herbacées, arbustives et arborées.

Afin d'assurer des conditions de déplacement et d'accessibilité satisfaisantes sur la zone :

- Créer un accès sécurisé depuis la rue Maillot.
- Créer un effet de porte d'entrée au secteur au niveau de l'entrée/sortie afin d'assurer une bonne visibilité des automobilistes, la sécurité des usagers et de marquer par un paysagement spécifique les accès au nouveau quartier.
- Favoriser les déplacements doux internes au secteur. Une liaison douce doit être créée afin de permettre aux habitants de la zone d'accéder au parc de stationnement communal en projet.

Secteurs 12, 13 et 14 « rue des Caillets »

Afin de préserver la biodiversité, restaurer et valoriser la nature en ville :

- Assurer l'insertion paysagère des différents secteurs vis-à-vis des constructions existantes et à venir avec la mise en place d'une végétation.
- Les espaces réservés au stationnement et aux équipements techniques devront faire l'objet d'un traitement paysager (plantations, haies, places de stationnement enherbées...);
- Les plantations doivent être réalisées avec des espèces locales diversifiées et doivent favoriser la présence des strates herbacées, arbustives et arborées.

Afin d'assurer des conditions de déplacement et d'accessibilité satisfaisantes sur ces zones :

- Les secteurs devront être desservis par un ou plusieurs accès :
 - Depuis les rues du Clos Dominos, des Caillets et des sources, l'avenue Jehan de Brie et l'impasse Jean Mermoz pour le secteur 12 ;
 - Depuis l'impasse des Grandes Paroisses pour le secteur 13 ;
 - Depuis l'impasse du Grand Clos pour le secteur 14. De plus, la réalisation de toute opération d'aménagement sur le secteur 14 est conditionnée à la réalisation d'un deuxième accès sur la rue des Caillets (localisation à définir par l'aménageur) ;
- Prévoir une liaison viaire entre les parcelles ayant un accès direct à l'avenue Jehan de Brie et les parcelles situées à l'arrière du secteur 12a.
- Aménager une voie reliant les secteurs 13 et 14 si ces deux secteurs font l'objet d'un projet d'aménagement. Dans le cas contraire, ménager des espaces libres afin de permettre l'aménagement ultérieur de cette voie.
- Préserver la sente entre les secteurs 13 et 14.
- Créer un effet de porte d'entrée aux secteurs au niveau des différentes entrées afin d'assurer une bonne visibilité des automobilistes, la sécurité des usagers et de marquer par un paysagement spécifique les accès au nouveau quartier.
- Favoriser les déplacements doux internes aux secteurs par la création de liaisons douces permettant de lier les nouveaux secteurs aux quartiers environnants.
- Paysager les voies créées au sein des différents secteurs par des plantations d'alignement.

Secteur 15 « Les Abattoirs »

Fin de favoriser la qualité urbaine et architecturale, les orientations suivantes sont imposées :

- Valoriser le front de rue par un traitement architectural et/ou paysager de qualité le long de la rue des Grands Maisons.
- Reconvertir les bâtiments de l'abattoir identifiés tout en préservant leur aspect extérieur.
- Rechercher une cohérence architecturale entre l'ensemble des nouvelles constructions réalisées sur le périmètre et les bâtiments à préserver (implantation, volumétrie, revêtement de façade..). Les bâtiments situés le long de la rue des Grands Maisons devront présenter des éléments d'aspect «brique» rappelant la façade des constructions existantes.
- Privilégier les constructions en attique et les grandes terrasses.

Afin de préserver la biodiversité, restaurer et valoriser la nature en ville :

- Assurer l'insertion paysagère du site vis-à-vis des constructions existantes avec la mise en place d'une végétation dense.
- Les espaces réservés au stationnement et aux équipements techniques devront faire l'objet d'un traitement paysager (plantations, haies, places de stationnement enherbées...);
- Les plantations doivent être réalisées avec des espèces locales diversifiées et doivent favoriser la présence des strates herbacées, arbustives et arborées.

Afin d'assurer des conditions de déplacement et d'accessibilité satisfaisantes, il conviendra de :

- Assurer une desserte efficace de l'ensemble du secteur en :
 - aménageant une voie de desserte principale paysagée interne permettant un bouclage du secteur,
 - créant des accès sécurisés depuis la rue des Grands Maisons.
- Maintenir la possibilité d'une connexion viaire au Sud du secteur.
- Favoriser les déplacements doux internes au secteur par la création de liaisons douces.

Enfin, afin de prendre en compte le risque inondation identifié sur ce secteur, il conviendra de se référer au Plan de Prévention du Risque Inondation du Grand Morin.

Secteur 25 « Place de Ile-de-France »

Afin de favoriser la qualité urbaine et architecturale :

- Créer un front bâti de qualité le long de l'avenue Robert Elvert pouvant présenter des percées.
- Préserver et valoriser l'espace public existant par des aménagements spécifiques, paysagers et récréatifs, y compris le parking de la Place Ile-de-France.

Afin de préserver la biodiversité, restaurer et valoriser la nature en ville, il conviendra de :

- Préserver les alignements d'arbres existants,
- Concevoir une coulée verte paysagée aux abords du secteur permettant une transition entre les futures habitations et les équipements publics.

Afin d'assurer des conditions de déplacement et d'accessibilité satisfaisantes sur la zone, il conviendra de :

- Assurer la desserte de l'opération via les deux entrées/sorties existantes depuis l'avenue Robert Elvert. Ces accès seront traités de manière à assurer une sécurité optimale de tous les usagers. Aucun accès direct ne sera autorisé sur cette avenue.
- En sus du réaménagement du parking de la place Ile-de-France existant, prévoir le stationnement nécessaire aux logements.

- Aménager des parcs de stationnements à l'arrière du front bâti (publics et nécessaires aux logements).
- Favoriser les déplacements alternatifs sur le territoire communal en :
 - maintenant la contre-allée et l'arrêt de bus existant,
 - préservant les deux liaisons douces existantes
 - créant une nouvelle liaison au sein de la coulée verte desservant le secteur et reliant les deux liaisons douces existantes.

3. Justification des orientations de programmation

Le quartier des Templiers

Conformément aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les orientations sur le secteur des Templiers visent à garantir une mixité sociale notamment en imposant un taux de 45 % de logements aidés sur l'ensemble du secteur et une répartition de 45 % de logements collectifs et 55 % de logements individuels.

La densité moyenne de logements sur l'ensemble du secteur devra être comprise entre 50 et 55 logements à l'hectare. Sur la partie en extension, une densité nette de 45 lgts/ha sera respectée pour l'habitat collectif et 25 lgts/ha pour l'habitat individuel.

Enfin, pour répondre aux besoins intrinsèques générés par l'apport en nouvelles populations, des équipements publics devront être programmés, notamment des équipements scolaires et périscolaires suffisamment dimensionnés au regard des besoins.

Secteurs en extension

La programmation des secteurs en extension de l'urbanisation, le secteur « Avenue de Rebais » et le secteur « Léon Lahitte », répond aux objectifs du SCoT du Bassin de vie de Coulommiers en programmant une densité nette d'environ 34 lgts/ha soit :

- 49 logements sur le secteur « Avenue de Rebais »,
- 19 logements sur le secteur « Léon Lahitte ».

En outre, sont imposées une répartition et une densité pour les logements individuels et collectifs conformément aux orientations du SCoT du bassin de vie de Coulommiers soit :

- 45 lgts/ha pour le logement collectif et 25 lgts/ha pour le logement individuel,
- une répartition de 45 % de logements collectifs et 55 % de logements individuels.

Secteurs en densification soumis à des orientations d'aménagement

| Secteur | Densité | Mixité sociale |
|---|---|--|
| Secteur 3 « Rue Pidoux de Montanglaust » | Environ 15 lgts/ha soit environ 7 logements | 25 % de logements aidés (soit 2 LA) |
| Secteurs 12, 13 et 14 « Rue des Caillets » | Secteur 12 a : environ 75 lgts/ha en front de rue puis environ 15 lgts/ha à l'arrière, Secteurs 12b, 13 et 14 : 15 lgts/ha, soit : <ul style="list-style-type: none"> • 46 lgts sur le secteur 12 • 11 lgts sur le secteur 13 • 20 lgts sur le secteur 14 | 25 % de logements sociaux sur chacun des secteurs soit : <ul style="list-style-type: none"> • 11 logements aidés sur le secteur 12, • 2 logements aidés sur le secteur 13, • 5 logements aidés sur le secteur 14. |

| | | |
|---|---|--------------------------------------|
| Secteur 15 « Les abattoirs » | Environ 75 lgts/ha soit environ 137 logements | 30 % de logements aidés (soit 41 LA) |
| Secteur 25 « Place de l'Île-de-France » | Environ 75 lgts/ha soit environ 127 logements | 30 % de logements aidés (soit 38 LA) |
| Secteur « Avenue du Louchet » | Environ 34 lgts/ha soit environ 11 logements | 25 % de logements aidés (soit 2 LA) |

Ces secteurs présentent des densités diverses pour les raisons suivantes :

- Le secteur 3 « Rue Pidoux de Montanglaust » nécessite des divisions parcellaires (jardins particuliers). Au vu de la proximité des habitations existantes, il est envisagé une densité correspondant à de l'habitat pavillonnaire soit 15 lgts/ha.
- Les secteurs « Rue des Caillets » sont relativement étriqués et comportent de nombreux propriétaires. A l'exception des parcelles qui présentent une très bonne accessibilité le long de l'avenue Jehan de Brie, où est envisagée une densité supérieure, les autres secteurs, de par les contraintes d'urbanisation, présentent une densité plus faible (15 lgts/ha).
- Le secteur « Avenue du Louchet » est situé en franges de l'urbanisation, la densité qui y est appliquée est donc la même que pour les secteurs en extension et notamment le secteur rue Léon Lahitte.
- Concernant les secteurs 15 et 25, la densité envisagée est relativement importante (75 lgts/ha) puisqu'ils sont bien desservis et présentent une bonne proximité avec le centre-ville et les équipements qui s'y trouvent.

Autres secteurs de densification

Les autres secteurs sont des dents creuses ou des espaces libres importants dont il convient d'encadrer l'urbanisation par une programmation adaptée aux conditions de desserte et de localisation afin de répondre aux objectifs de densification et de mixité de l'habitat. Ces secteurs étant de faible superficie et situés au cœur de l'urbanisation présentent moins d'enjeux en termes d'architecture, de paysage et surtout d'accessibilité, ces objectifs étant par ailleurs encadrés par le règlement du PLU.

| N° de secteur | Densité | Nbre de lgts | Nbre de lgts aidés |
|--------------------|------------------|--------------|--|
| 1 | 15 logements/ha | 3 logements | - |
| 2 | 20 logements/ha | 7 logements | 25 % de logements aidés (environ 1 logement aidé) |
| 4 | 35 logements/ha | 10 logements | 25 % de logements aidés (environ 2 logements aidés) |
| 5 | 35 logements/ha | 11 logements | 25 % de logements aidés (environ 2 logements aidés) |
| 6 | 37 logements/ha | 6 logements | 25 % de logements aidés (environ 1 logement aidé) |
| 7 | 20 logements/ha | 13 logements | 25 % de logements aidés (environ 3 logements aidés) |
| 8 | 20 logements/ha | 9 logements | 25 % de logements aidés (environ 2 logements aidés) |
| 9 | 15 logements/ha | 15 logements | 25 % de logements aidés (environ 3 logements aidés) |
| 10 | 20 logements/ha | 4 logements | 25 % de logements aidés (environ 1 logement aidé) |
| 11 | 80 logements/ha | 16 logements | 25 % de logements aidés (environ 4 logements aidés) |
| 16 (Orme Chaumont) | 180 logements/ha | 55 logements | 30 % de logements aidés (environ 27 logements aidés) |

| N° de secteur | Densité | Nbre de lgts | Nbre de lgts aidés |
|----------------------------|---------------------------------|---------------|--|
| 17 (Hôtel de ville) | 150 logements/ha | 159 logements | 30 % de logements aidés (environ 47 logements aidés) |
| 18 | 105 logements/ha | 105 logements | 25 % de logements aidés (environ 26 logements aidés) |
| 19 | 100 logements/ha | 80 logements | 30 % de logements aidés (environ 16 logements aidés) |
| 20 Secteur Léon Lahitte | 34 logements/ha (densité nette) | 19 logements | 25 % de logements aidés (environ 4 logements aidés) |
| 21 | 15 logements/ha | 8 logements | 25 % de logements aidés (environ 2 logements aidés) |
| 22 | 24 logements/ha | 10 logements | 25 % de logements aidés (environ 2 logements aidés) |
| 23 | 15 logements/ha | 7 logements | 25 % de logements aidés (environ 1 logement aidé) |
| 24 | 75 logements/ha | 21 logements | 30 % de logements aidés (environ 6 logements aidés) |

Afin de répondre à l'objectif de maintien du taux de logements aidés à 25 %, l'ensemble des secteurs de 4 logements et plus font l'objet d'une programmation de 25 % à 30 % de logements aidés.

Les secteurs 16, 17 et 24, situés dans le centre-ville, ainsi que le secteur 19, situé le long de l'avenue de Strasbourg, présentent un taux de logements sociaux plus élevés (30 %) puisque leur accessibilité (automobile et transport en commun) et leur proximité aux commerces et autres équipements est plus importante. De plus, cela permettra d'améliorer la mixité sociale dans le cœur de ville.

Concernant les densités, il a été fait le choix de programmer :

- entre 100 et 180 logements/ha pour les secteurs situés à proximité immédiate du centre-ville et de la gare où se concentrent les équipements et les services.
- entre 75 et 80 lgts/ha pour les secteurs 11 et 24 qui présentent une bonne accessibilité et sont situés relativement proche du centre-ville (moins de 10 minutes à pied).
- Entre 15 et 37 lgts/ha pour les autres secteurs éloignés du centre-ville. Leur densité varie en fonction de leur accessibilité (accès direct sur une RD, ou au contraire situés en arrière de parcelle...).

C. RAISONS QUI JUSTIFIENT LE CHOIX OPERE AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES

Comme indiqué dans les chapitres précédents, le PLU de Coulommiers doit être compatible avec le SCOT du bassin de vie de Coulommiers qui cadre de manière très précise le développement du territoire, en prévoyant notamment la création d'environ 2500 logements dont 60 % en densification et 40 % en extension. La marge de manœuvre de la commune dans le cadre de son PLU était ainsi assez limitée.

Afin de permettre à la commune d'atteindre l'objectif démographique (fixé par le SCOT), de poursuivre la diversification de l'habitat, de programmer de nouveaux équipements publics et de poursuivre le développement des activités économiques, des zones d'urbanisation nouvelle ont été créées au Nord-Est et au Sud du bourg. Leur localisation a été choisie en continuité directe avec l'urbanisation existante et en particulier au Nord-Est, où la future urbanisation permettra de recoudre le tissu urbain entre le quartier des Templiers et le hameau du Theil.

En ce qui concerne le renouvellement urbain, les choix ont été opérés sur la base de l'étude de densification du territoire qui a été réalisée par le bureau d'études à partir de photos aériennes et d'investigations de terrain (voir chapitre II-B). Le comité de pilotage puis la commission urbanisme se sont ensuite réunis afin de déterminer les secteurs les plus adaptés à faire l'objet d'une programmation encadrée par des OAP.

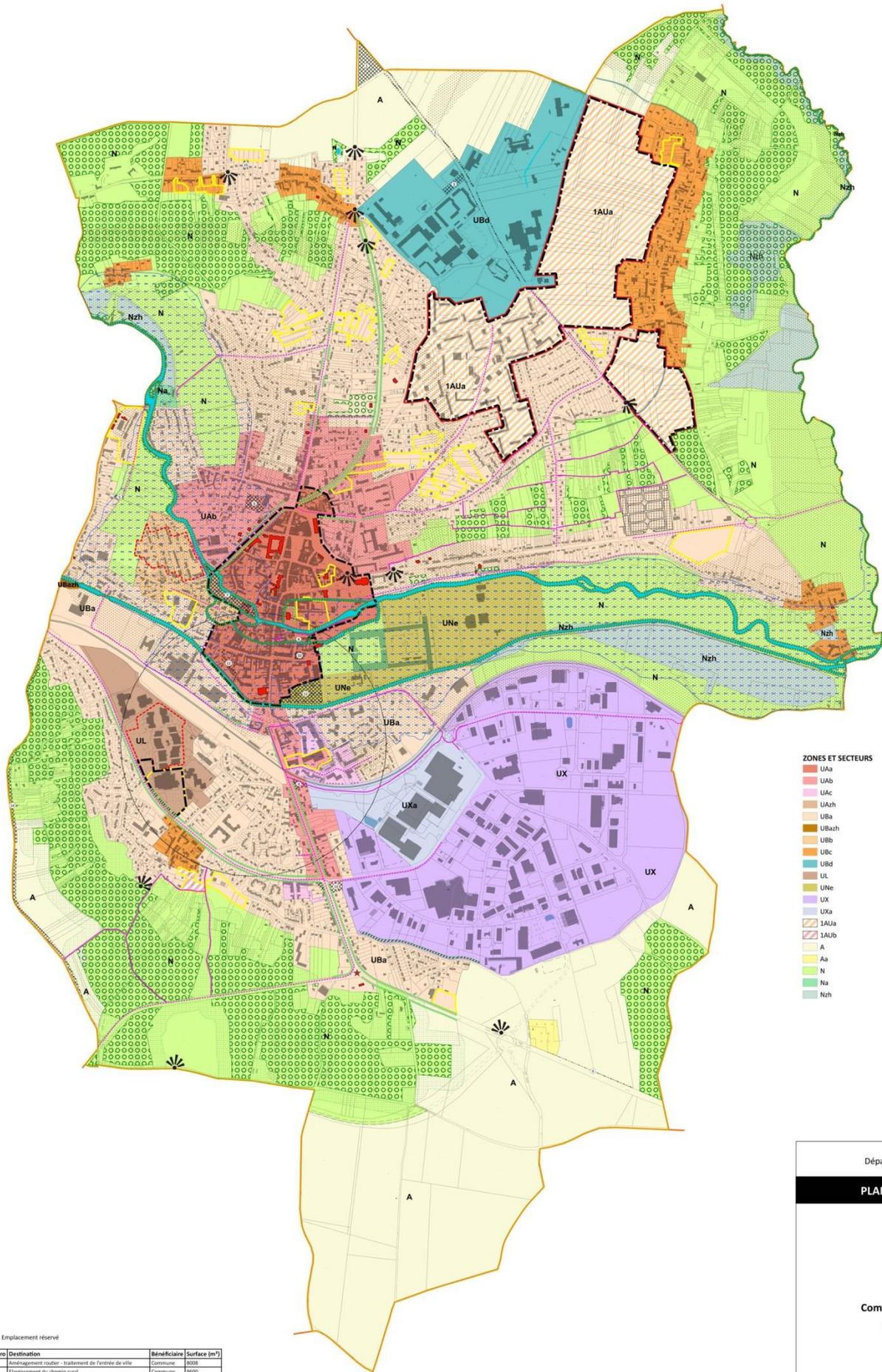
La grande majorité des secteurs identifiés par cette étude ont été retenus, de sorte que 25 secteurs sont soumis à des orientations d'aménagement et de programmation, dont 6 avec OAP graphique, et 19 secteurs avec uniquement une programmation de logements.

Comme indiqué précédemment, le choix de définir des OAP graphiques a été effectué en fonction de la localisation des secteurs, de leur surface et de la facilité d'aménagement (desserte en particulier).

Il s'agit de cœurs d'îlot, de dents creuses, d'espaces libres et de secteurs à vocation actuelle d'habitat qui peuvent faire l'objet d'un renouvellement.

Le recours aux OAP pour le développement de l'habitat a donc été privilégié pour les raisons suivantes :

- Garantir une accessibilité satisfaisante et la sécurité des usagers,
- Garantir la préservation du patrimoine bâti
- Préserver le paysage columérien
- Assurer le maintien de la biodiversité
- Prendre en compte les risques naturels
- Adapter la programmation de logements à la situation géographique et aux contraintes de chacun des secteurs
- La nécessité de reconverter des espaces d'habitat en manque de dynamisme.



- ZONES ET SECTEURS**
- UAa
 - UAAb
 - UAc
 - UAzh
 - UBa
 - UBaBz
 - UBb
 - UBc
 - UBd
 - UL
 - UNe
 - UX
 - UXa
 - 1AUa
 - 1AUB
 - A
 - Aa
 - N
 - Na
 - Nzh
- PRESCRIPTIONS**
- Secteur des Terrillers soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
 - Autres secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
 - Périmètre à l'intérieur duquel doit être préservée et développée la diversité commerciale en vertu de l'article L.151-16° du CU
- PROTECTIONS**
- Éléments protégés au titre de l'article L. 113-1 du CU**
- Espaces Boisés Classés (EBC)
- Éléments protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du CU**
- Patrimoine vernaculaire
 - Élément bâti remarquable
 - Ensemble bâti remarquable
 - Lisière protégée
 - Zone paysagère non constructible (voir article UX.13 du règlement)
 - Plantation d'alignement existante ou à conforter
 - Berges
 - Cours d'eau, mares et plans d'eau
 - Vue remarquable
- Éléments à conserver ou à conforter au titre de l'article L. 151-38 du CU**
- Liaison douce ou cheminement piéton (sentie) à préserver
 - Liaison douce ou cheminement piéton (sentie) à créer
- INFORMATIONS**
- Secteur soumis au respect du Plan de Prévention des Risques Inondation
 - Périmètre de 500 m autour de la gare au titre de l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme
 - Secteur à enjeux pour la préservation des zones humides

Emplacement réservé

| Numéro | Destination | Bénéficiaire | Surface (m ²) |
|--------|--|--------------|---------------------------|
| 1 | Aménagement routier - traitement de l'entrée de ville | Commune | 8008 |
| 2 | Elargissement du chemin rural | Commune | 9600 |
| 3 | Extension du lycée | Région | 2430 |
| 4 | Aménagement de voirie | Commune | 1292 |
| 5 | Prolongement et élargissement de la rue Deloit | Commune | 200 |
| 6 | Parking | Commune | 1128 |
| 7 | Espace vert et cheminement piétonnier | Commune | 7442 |
| 8 | Elargissement de carrefour | Commune | 169 |
| 9 | Plantations d'alignement | Département | 598 |
| 10 | Place publique | Commune | 1006 |
| 11 | Prolongement du parc des Capucins et aire de stationnement | Commune | 9931 |
| 12 | Voie | Commune | 1061 |
| 13 | Carrefour | Commune | 2202 |
| 14 | Elargissement de la V.C.7 | Commune | 10000 |
| 15 | Parking | Commune | 841 |
| 16 | Aménagement d'un carrefour | Commune | 237 |
| 17 | Elargissement de la voirie | Commune | 369 |

Département de SEINE-ET-MARNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de COLOUMMIERS

Pièce 6 : Plan de zonage

Version : Janvier 2020 Echelle : 1:5000

| | |
|--|--|
| Révision du PLU Document arrêté le 13 décembre 2020 Document approuvé le : | Ing'ESPACES Céd Descares 23, rue Alfred Nobel 77430 Champ-sur-Marne TEL : 01 64 61 86 24 |
|--|--|

Financé par le plan d'aménagement de la Seine

IV. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES APPLICABLES

A. LE ZONAGE

Les orientations générales du PADD se traduisent par un découpage du territoire communal en différentes zones :

- les zones urbaines, dites zones « U »,
- les zones à urbaniser, dites zones « AU »
- la zone agricole, dite zone « A »,
- la zone naturelle, dite zone « N »

a) La zone UA

Affectation au PLU

La zone UA correspond à la partie centrale de Coulommiers. Elle présente une mixité fonctionnelle importante (habitat, équipements, commerces, services, activités...). Elle comprend 4 secteurs :

- Un secteur UAa correspondant au centre ancien,
- Un secteur UAb correspondant aux premières extensions du centre-ancien,
- Un secteur UAc correspondant à des constructions récentes à vocation dominante d'habitat situées aux abords du centre-ville,
- Un secteur UAzh créé pour la préservation des zones humides avérées.

Evolutions apportées par rapport au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2007 :

- Intégration des arrières de parcelle le long de l'avenue de Strasbourg initialement en zone UB pour permettre une densification le long de cet axe structurant.
- Suppression de constructions individuelles de la rue Raymond Morel au profit de la zone UB à des fins de cohérences urbaine et architecturale.
- Reclassement de la parcelle AT395 en secteur UAb (initialement en secteur UAc à vocation dominante d'habitat) puisqu'elle comporte un bâtiment d'activité.
- Reclassement d'une partie de la parcelle AO 200 en secteur UAb (initialement en zone UB) à des fins de cohérence avec le périmètre défini dans le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Création d'un secteur UAzh au sein de la zone UA permettant la préservation de la zone humide située sur l'île aux Oiseaux.

b) La zone UB

Affectation au PLU

Cette zone correspond aux extensions urbaines des parties anciennes de la ville de Coulommiers. Cette zone comprend les secteurs suivants :

- Un secteur UBa correspondant aux principales extensions du tissu ancien.
 - Un sous-secteur UBazh pour la préservation des zones humides avérées.
- Un secteur UBb correspondant au quartier des HBM.
- Un secteur UBc correspondant au centre ancien des hameaux de Montanglaust, du Theil et de Vaux.
- Un secteur UBd dédié aux équipements publics et d'intérêt collectif (hôpital et complexe scolaire).

Evolutions apportées par rapport au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2007 :

- Fusion de l'ensemble des secteurs UBa, UBb et UBc existant au PLU de 2007 en un secteur UBa puisque les caractéristiques urbaines et architecturales sont similaires.
- Maintien d'un secteur particulier pour la préservation des HBM en un secteur UBb (auparavant UBd au PLU 2007)
- Création d'un secteur particulier UBc pour le tissu ancien des différents hameaux. Initialement ces espaces faisaient l'objet d'une zone UH. Un secteur particulier a été défini afin de préserver les caractéristiques anciennes de ces hameaux.
- Création d'un secteur particulier UBd pour le pôle d'équipements publics présent au Nord du territoire communal (en secteur UBa au PLU de 2007). Une partie de la zone AUe du PLU 2007 a été intégrée à ce nouveau secteur puisqu'elle a fait l'objet d'une urbanisation.
- Extension de la zone UBa au détriment de la zone N au Sud de la RD 2402 et à l'Ouest de la rue du Louchet afin d'intégrer les constructions existantes aux abords immédiats de ces voies au sein de la zone urbaine.
- Création d'un sous-secteur UBazh permettant la préservation de la zone humide.

c) La zone UL

Affectation au PLU

Cette zone correspond au secteur à dominante d'habitat collectif au sein du quartier de Vaux.

Evolutions apportées par rapport au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2007 :

Le quartier des Templiers, initialement en zone UL au PLU approuvé en 2007, a été reclassé en zone 1AUa afin de permettre l'opération de renouvellement urbain envisagée.

Cette zone peut en effet être considérée comme une zone à urbaniser puisque une démolition des bâtiments est envisagée ainsi que la refonte complète des VRD.

d) La zone UNE

Affectation au PLU

Cette zone correspond à la partie du parc des Capucins dédiée aux équipements publics existants et futurs (projet de maison des fromages). Il s'agit d'une zone urbaine car dédiée à des équipements bâtis, mais qui se situe au sein d'un secteur sensible d'un point de vue environnemental et paysager (PPRI, zones humides,...), d'où le qualificatif « Ne ».

Evolutions apportées par rapport au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2007 :

Création de la zone UNE à la place de la zone NC du PLU 2007 pour maintenir les équipements publics et d'intérêt collectif présents dans le parc des Capucins et permettre l'implantation de la maison des fromages tout en prenant en compte la sensibilité environnementale de cet espace (présence du PPRI).

e) La zone UX

Affectation au PLU :

Cette zone est destinée à recevoir des activités économiques.

Cette zone comprend un secteur UXa où l'activité commerciale est interdite.

Evolutions apportées par rapport au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2007 :

Intégration de la totalité de la zone AUX au sein de la zone UX puisque la zone a fait l'objet d'une urbanisation à vocation d'activités économiques.

f) La zone 1AU

Affectation au PLU :

La zone 1AU englobe deux espaces à urbaniser à vocation dominante d'habitat.

Le secteur 1AUa est un espace stratégique dont l'enjeu est d'abord de réaliser une opération de renouvellement urbain sur le quartier des Templiers (quartier en perte de dynamisme et où la structure urbaine est source de dysfonctionnements). Il s'agit également d'étendre le tissu urbain en lien avec cette opération de renouvellement afin de créer un nouveau lieu de vie cohérent où la mixité fonctionnelle sera l'une des priorités.

Le secteur 1AUb englobe un espace situé au Sud du bourg, déjà partiellement urbanisé, mais qui mérite d'être conforté afin d'en améliorer le fonctionnement urbain.

Aussi, l'aménagement de ces deux espaces n'est envisagé que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble par secteur garantissant une qualité urbaine et paysagère optimale, dans le respect des orientations définies dans le document « Orientations d'aménagement et de programmation ».

Evolutions apportées par rapport au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2007 :

Zone inexistante au PLU approuvé en 2007 qui intègre une partie de la zone UL correspondant à l'opération de renouvellement urbain des Templiers, l'extension urbaine en continuité du quartier des Templiers en zone 2AU au PLU approuvé en 2007 et une partie de la zone naturelle en continuité de la rue du Louchet.

g) La zone agricole A

Affectation au PLU

La zone A regroupe les terrains équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La volonté communale a été de définir un zonage agricole répondant aux objectifs de gestion économe du sol, de protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de préservation de la biodiversité. Ce zonage répond également au principe d'équilibre entre le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, milieux naturels et des paysages.

Cette zone comprend un secteur Aa englobant l'aire d'accueil des gens du voyage.

Evolutions apportées par rapport au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2007 :

- Création d'un secteur Aa permettant la gestion et les évolutions en lien avec l'aire d'accueil des gens du voyage.
- Reclassement en zone agricole de la zone 2AU au Sud de la Prairie Saint Pierre et d'une partie de la zone 2AU située aux Nord des équipements publics (n'ayant pas fait l'objet d'urbanisation).

h) La zone naturelle N

Affectation au PLU

La zone N regroupe les terrains, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique,

historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone N comprend :

- Un secteur Na permettant la requalification du Moulin des Prés,
- Un secteur Nzh permettant la préservation des zones humides.

La volonté communale a été de définir un zonage naturel répondant aux objectifs de gestion économe du sol, de protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de préservation de la biodiversité. Ce zonage répond également au principe d'équilibre entre le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, milieux naturels et des paysages.

Ainsi la zone naturelle « N » porte essentiellement sur les ensembles de boisements où la dimension écologique (biodiversité intrinsèque, fonction de continuité écologique) est prédominante.

Evolutions apportées par rapport au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2007 :

- Réduction de la zone N au profit de la zone UBa au Sud de la RD 2402 et à l'Ouest de la rue du Louchet afin d'intégrer les constructions existantes aux abords immédiats de ces voies au sein de la zone urbaine.
- Reclassement en zone N de la zone 2AU située au Sud du parc des Capucins.
- Création d'un secteur Na pour la réalisation d'une opération de renouvellement urbain sur le Moulin des Prés.
- Suppression de la zone NC du PLU 2007 :
 - au profit de la zone UNE pour maintenir les équipements publics et d'intérêt collectif présents dans le parc des Capucins et permettre l'implantation de la maison des fromages tout en prenant en compte la sensibilité environnementale de cet espace (présence du PPRI).
 - Au profit de la zone N et du secteur Nzh pour préserver les milieux naturels du parc des Capucins
- Extension de la zone N au détriment de la zone UBa à l'Est du cimetière afin de préserver ces espaces naturels communaux. Le maintien de cet espace en zone urbaine aurait entraîné une consommation d'espace naturel supplémentaire au regard du SCoT du bassin de vie de Coulommiers, motif d'incompatibilité avec ce-dit document supra-communal.
- La zone NA (du PLU 2007) a été supprimée au profit de la zone N. En effet, le règlement de la zone N a été réalisé de façon à limiter fortement la constructibilité (uniquement les équipements liés aux voies et réseaux et les exploitations forestières). De plus, le règlement du PPRI s'applique sur l'intégralité de l'espace concerné par le changement de classement. Un secteur NA avec un règlement particulier n'est donc plus nécessaire dans le présent PLU.
- L'ensemble des secteurs concernés par des zones humides avérées (études SAGE ou DRIEE) font l'objet d'un classement en secteur Nzh pour le maintien et la préservation de ces espaces.
- Reclassement en zone naturelle de l'ensemble des Espaces Boisés Classés au détriment de la zone A. L'ensemble de ces parcelles ne font pas l'objet d'une déclaration à la Politique Agricole Commune (PAC).

B. LE REGLEMENT

A chaque zone du PLU est associé un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Le règlement de chaque zone comporte 3 sections et 9 articles :

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

- Article 1 : Interdiction de certains usages et affectations de sols, constructions et activités
- Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Section 2 – caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

- Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions
- Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Article 7: Stationnement

Section 3- équipement et réseaux

- Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées
- Article 9 : Desserte par les réseaux

La commune a fait le choix de déroger au 3ème alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, concernant l'application des dispositions du PLU à l'ensemble de la parcelle d'un projet devant être découpé en lot. Ainsi, le règlement du PLU impose que les règles édictées par le PLU soient appréciées au regard de chacun des lots afin d'appliquer les règles prescrites, notamment en matière d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives. Les nouvelles constructions respecteront in fine la morphologie parcellaire existante dans chacune des zones.

Les chapitres suivants exposent synthétiquement, article par article, les principales dispositions réglementaires retenues ainsi que leurs justifications.

1. Justifications des principales règles édictées aux articles 1, 2 et 3

a) Articles UA-1, UA-2 et UA-3

Rappel des principales prescriptions

Dans l'ensemble de la zone UA, sont notamment interdits : les exploitations agricole et forestière, le commerce de gros, l'industrie et les hébergements hôteliers de plein air.

Dans le secteur UAzh sont interdits :

- Les nouvelles constructions, installations, aménagements et travaux non adaptées à la préservation et à la gestion de ces milieux humides.
- Tous les modes d'occupation et d'usage des sols impliquant une dégradation directe ou indirecte des zones humides.

Dans les secteurs soumis aux OAP tels qu'identifiés sur le document graphique du règlement, les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans

ce-dit document (pièce n°4 du PLU) et en particulier en ce qui concerne la densité et le taux de logements sociaux à créer.

Les constructions à destination de bureau, les centres de congrès et d'exposition, les commerces et activités de service (hors commerce de gros), sont autorisées sous réserve que l'activité ne soit pas de nature à présenter des dangers incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées exclusivement lorsqu'elles sont liées à une activité existante admise dans la zone.

L'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, non autorisées sur la zone, à condition que les travaux projetés n'engendrent pas une aggravation des nuisances.

Dans le périmètre identifié sur les documents graphiques en vertu de l'article L.151-16 du CU, correspondant au périmètre du secteur UAa, est interdit pour les rez-de-chaussée :

- le changement de destination des locaux à vocation de commerce et activité de service vers toute autre destination,
- et le changement de destination des locaux affectés à l'artisanat et commerce de détail vers des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Objectifs et justifications

Maintenir la mixité des fonctions au sein de l'entité urbaine à dominante d'habitat et la pérennité des activités existantes tout en limitant l'installation d'établissements susceptibles de générer des nuisances ou de nuire au paysage et au fonctionnement urbain.

Garantir la compatibilité des constructions avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de créer un aménagement cohérent sur chacun des secteurs soumis aux OAP et assurer une mixité sociale au sein du centre-ville.

Préserver les zones humides avérées.

b) Articles UB-1, UB-2 et UB-3

Rappel des principales prescriptions

Dans l'ensemble de la zone, sont notamment interdits : les exploitations agricole et forestière, le commerce de gros, les centres de congrès et d'exposition et les hébergements hôteliers de plein air.

Dans le secteur UBazh sont interdits :

- Les nouvelles constructions, installations, aménagements et travaux non adaptées à la préservation et à la gestion de ces milieux humides.
- Tous les modes d'occupation et d'usage des sols impliquant une dégradation directe ou indirecte des zones humides

Dans les secteurs soumis aux OAP tels qu'identifiés sur le document graphique du règlement, les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans ce-dit document (pièce n°4 du PLU) et en particulier en ce qui concerne la densité et le taux de logements sociaux à créer.

L'aménagement et l'extension modérée des constructions à usage d'entrepôt ou d'activités industrielles sont autorisés sous réserve :

- d'être liés à une activité existante dans la zone,
- que les travaux projetés et l'activité générée n'engendrent pas une aggravation des nuisances.

Les constructions à destination de bureau, de commerce et activité de service (hors commerce de gros), sont autorisées sous réserve de ne pas présenter de dangers incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone, et dans une limite maximum de 250 m² de surface de plancher.

En outre, dans le secteur UBd, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les logements liés au fonctionnement local des services publics et les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état.

Objectifs et justifications

Maintenir une mixité de fonctions au sein de l'entité urbaine à dominante d'habitat et la pérennité des activités existantes tout en limitant l'installation d'établissements susceptibles de générer des nuisances ou de nuire au paysage et au fonctionnement urbain.

Garantir la compatibilité des constructions avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de créer un aménagement cohérent sur chacun des secteurs soumis aux OAP et assurer une mixité sociale au sein du centre-ville.

Permettre le développement du pôle d'équipements présent au Nord du territoire communal.

Préserver les zones humides avérées.

c) Articles UL-1, UL-2 et UL-3

Rappel des principales prescriptions

Dans l'ensemble de la zone UL sont notamment interdits : les exploitations agricole et forestière, le commerce de gros, les industries et les hébergements hôteliers de plein air.

Dans le secteur soumis aux OAP tel qu'identifié sur le document graphique du règlement, les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans ce-dit document (pièce n°4 du PLU) et en particulier en ce qui concerne la densité et le taux de logements sociaux à créer.

Les constructions à destination de bureau, les centres de congrès et d'exposition, les commerces et activités de service (hors commerce de gros), sont autorisées sous réserve que l'activité ne soit pas de nature à présenter des dangers incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées exclusivement lorsqu'elles sont liées à une activité admise dans la zone.

Dans le périmètre identifié sur les documents graphiques en vertu de l'article L.151-16 du CU, est interdit, pour les rez-de-chaussée, le changement de destination des locaux à vocation de commerce et activité de service vers toute autre destination.

En outre, dans ce périmètre, en cas de démolition de surface de plancher à destination de commerce et activité de service, il doit être a minima retrouvé une surface de plancher de 850 m² de commerce et d'activité de service au sein de la future opération.

Objectifs et justifications

Maintenir une mixité de fonctions au sein de l'entité urbaine à dominante d'habitat et la pérennité des activités existantes tout en limitant l'installation d'établissements susceptibles de générer des nuisances ou de nuire au paysage et au fonctionnement urbain.

Préserver le commerce de proximité.

d) Articles UNe-1, UNe-2 et UNe-3

Rappel des principales prescriptions

Dans l'ensemble de la zone UNe, tout ce qui n'est pas visé à l'article UNe-2 est interdit et notamment toutes celles qui seraient de nature à porter atteinte à la qualité des paysages et de l'environnement et le comblement des rus.

Sont autorisés :

- les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- les commerces et activités de services (hors commerces de gros) liés aux équipements autorisés
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation forestière.
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes sous réserve qu'elles soient légalement édifiées et qu'il n'en résulte pas de changement de destination, et dans la limite de 20 m² supplémentaires par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, à condition que cette extension ne compromette pas le caractère naturel du site.
- Les constructions d'annexes aux habitations à condition que leur surface n'excède pas 20 m² et que leur hauteur soit inférieure à 3,50 mètres.

Objectifs et justifications

Pérenniser les équipements publics ou d'intérêt collectif existants

Permettre la création d'un équipement d'envergure régionale qu'est la Maison des Fromages

Autoriser l'évolution des constructions existantes à vocation d'habitat

e) Articles UX-1, UX-2 et UX-3

Rappel des principales prescriptions

Dans l'ensemble de la zone, sont notamment interdits : les exploitations agricole et forestière, les habitations et tous types de constructions dans la zone paysagère non constructible représentée graphiquement sur les plans de zonage.

En outre, dans le secteur UXa, les constructions à destination de commerce et d'activité de service sont interdites.

Les constructions et installations constituant des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles ne constituent pas une réserve de stockage de déchets de matériaux inertes, de machines ou de véhicules de toute sorte. L'extension des installations existantes constituant une réserve de stockage de véhicules est toutefois autorisée.

Les constructions et installations destinées au stockage ou au traitement d'ordures ménagères ou résidus urbains, exclusivement si elles sont liées à des installations de stockage ou de traitement existantes sur l'unité foncière et sous réserve de prendre les mesures nécessaires pour en limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec l'environnement bâti et naturel de la zone.

Objectifs et justifications

Maintenir la vocation de la zone dévolue aux activités économiques.

Dans le secteur UXa, interdire les activités de commerces et d'activité de service pour y favoriser le développement des autres types d'activité et des équipements publics.

Limiter les nuisances pour les populations habitant à proximité des zones d'activités économiques.

Préserver l'insertion paysagère de la zone d'activités de la Prairie Saint Pierre vis-à-vis des habitations existantes au Sud du territoire communal.

f) Articles 1AU-1, 1AU-2 et 1AU-3

Rappel des principales prescriptions

Dans l'ensemble de la zone 1AU, sont notamment interdits : les exploitations agricole et forestière, le commerce de gros et l'industrie.

Les constructions à destination de bureau, les centres de congrès et d'exposition, les commerces et activités de service (hors commerce de gros), sont autorisées sous réserve que l'activité ne soit pas de nature à présenter des dangers incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées exclusivement lorsqu'elles sont liées à une activité admise dans la zone.

Les constructions sont en outre autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document des OAP.

Dans le périmètre identifié sur les documents graphiques en vertu de l'article L.151-16 du CU, correspondant au périmètre du secteur 1AUa, a minima, l'ensemble des locaux commerciaux existants doivent être recréés au sein de la future opération.

Objectifs et justifications

Permettre une mixité des fonctions au sein des nouvelles opérations tout en interdisant les constructions susceptibles d'apporter des nuisances pour les constructions aux abords ou à venir.

Garantir le maintien de cellules commerciales au sein du secteur des Templiers indispensables à la vitalité du futur quartier.

Garantir la compatibilité des constructions avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de créer un aménagement cohérent sur chacun des secteurs soumis aux OAP et d'assurer une mixité sociale.

g) Articles A-1, A-2 et A-3

Rappel des principales prescriptions

Dans l'ensemble de la zone A sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans la zone A hors secteur Aa sont en outre autorisés :

- Les exploitations agricoles.
- Les constructions à destination d'habitation, leurs extensions et leurs annexes sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole
 - qu'elles soient limitées à une habitation par exploitation
 - qu'elles soient implantées à moins de 50 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées.
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes (dans la limite de 20 m² de surface de plancher).
- Les constructions d'annexes aux habitations (dans la limite de 20 m² de surface de plancher).

Dans le secteur Aa sont autorisées, les constructions et installations en lien avec l'aire d'accueil des gens du voyage.

Objectifs et justifications

Pérenniser les activités agricoles.

Permettre une éventuelle implantation de bâti agricole, sous conditions d'en démontrer la nécessité.

Permettre une évolution des bâtiments d'habitation existants tout en limitant son impact sur l'activité agricole et le paysage.

h) Articles N-1, N-2 et N-3

Rappel des principales prescriptions

Dans l'ensemble de la zone N, tout ce qui n'est pas visé à l'article N-2 est interdit et notamment :

- Toutes celles qui seraient de nature à porter atteinte à la qualité des paysages et de l'environnement,
- Le comblement des rus.

Dans la zone N, seuls sont autorisés :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux voies et réseaux,
- l'exploitation forestière,
- l'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite de 20 m² supplémentaires
- les constructions d'annexes aux habitations à condition que leur surface n'excède pas 20 m² et que leur hauteur soit inférieure à 3,50 mètres.

Dans le secteur Na, seuls sont autorisés

- le changement de destination des bâtiments vers une destination d'hébergement hôtelier ou de bureaux,
- l'aménagement des constructions sous réserve de conserver la hauteur initiale des bâtiments existants,
- l'extension pour des locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, dans la limite de 10 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, dans les conditions fixées par le PPRI.

En outre, dans le secteur Nzh, sont interdits les nouvelles constructions, installations, aménagements et travaux non adaptées à la préservation et à la gestion de ces milieux humides ainsi que tous les modes d'occupation et d'usage des sols impliquant une dégradation directe ou indirecte des zones humides.

Objectifs et justifications

Préserver l'environnement, la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages en limitant la constructibilité.

Permettre la reconversion du Moulin des Près tout en respectant le Plan de Prévention du Risque Inondation.

Préserver les zones humides avérées.

Permettre une évolution modérée des bâtiments existants et légalement édifiés.

2. Justifications des principales règles édictées à l'article 4

Emprise au sol

Dans la zone UX, l'emprise au sol ne peut excéder 60 %.

Dans les autres zones, l'emprise au sol maximale des constructions n'est pas réglementée.

Hauteur des constructions

| Zone | Secteurs | Prescriptions |
|-------------|----------------------------|---|
| UA | Ensemble de la zone | Equipements : 15 mètres En limite avec la zone UB, règle particulière afin de prendre en compte la hauteur des bâtiments voisins |
| | UAa et UAb | 15 mètres au faitage et 10 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse |
| | UAc | 16 mètres |
| UB | Dans l'ensemble de la zone | Annexes : 3,50 m Equipements : 15 m |

| | | |
|-----|---------------------|---|
| | UBa, UBb et UBc | Autres constructions : 10 m au faîtage et 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère |
| UL | - | 12 mètres |
| UNe | | Constructions : 10 m au faîtage et 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère Annexes : 3,50 m |
| UX | - | 20 mètres |
| 1AU | Ensemble de la zone | Annexes : 3,50 m |
| | 1AUa | 16 m au faîtage ou à l'acrotère dans le cas d'attique Autre cas de toiture terrasse : 14 mètres à l'acrotère En limite avec les secteurs UBa et UBc règle particulière afin de prendre en compte la hauteur des bâtiments voisins |
| | 1AUb | 7 m au faîtage |
| A | - | Constructions : 15 m Annexes : 3,50 Antennes, mâts et pylônes : 15 m |
| N | Ensemble de la zone | 10 m au faîtage et 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère |
| | Na | Hauteur des constructions ne peut excéder leur hauteur initiale |

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

| Zone | Secteur | Prescriptions |
|------|------------|--|
| UA | UAa et UAb | A l'alignement des voies dans une bande comprise entre 0 et 20 m de l'alignement |
| | UAc | A l'alignement des voies ou en retrait Dans une bande comprise entre 0 et 35 m de l'alignement |
| UB | | En retrait Dans une bande comprise entre 6 et 35 m de l'alignement |
| UL | | A l'alignement ou en retrait |
| UNe | | A l'alignement ou en retrait |
| UX | | En recul de 10 m minimum de l'alignement |
| 1AU | | A l'alignement ou en retrait de 6 m minimum |
| A | | En retrait de 75 m minimum de l'axe des RD 934 et RD 402 En retrait de 10 m minimum sauf pour les équipements d'intérêt collectif |
| N | | A l'alignement ou en retrait |

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

| Zone | Secteur | Prescriptions |
|------|------------|---|
| UA | | Retrait de 4 m des limites séparatives jouxtant la zone UB |
| | UAa et UAb | Sur au moins une des limites séparatives En cas de retrait : 4 m en cas d'ouverture et 3 m en cas de façade aveugle |
| | UAc | Soit en limite séparative soit en retrait En cas de retrait : 4 m en cas d'ouverture et 3 m en cas de façade aveugle |
| UB | UBa | Soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait En cas de retrait : 4 m en cas d'ouverture et H/2 avec min de 3 m en cas de façade aveugle |
| | UBb et UBc | Sur l'une ou moins des limites séparatives En cas de retrait : 4 m en cas d'ouverture et H/2 avec min de 3 m en cas de façade aveugle |
| UL | | Soit en limite, soit en retrait En cas de retrait : 5 m en cas d'ouverture et H/2 avec minimum de 3 m en cas de façade aveugle |
| UNe | | Soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en respectant un retrait |

| | | |
|-----|--|---|
| UX | | Sur au plus une des limites séparative et en retrait minimum de 5 m par rapport aux autres limites En limite avec un terrain situé dans les zones UA, UB, 2AUX ou A, retrait minimum de 10 m par rapport aux limites séparatives |
| 1AU | | Soit en limite, soit en retrait En cas de retrait : 5 m en cas d'ouverture et H/2 avec minimum de 3 m en cas de façade aveugle |
| A | | Soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait d'au moins 3,50 m |
| N | | Soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait |

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

| Zone | Prescriptions |
|-------------|---|
| UA | Distance minimale de 4 m |
| UB / UL | Distance minimale de 5 m en cas d'ouvertures et de 3 m en cas de façade aveugle |
| UNe | Il n'est pas fixé de règle |
| UX | Distance minimale de 8 m |
| 1AU | Distance minimale de 5 m |
| A / N | Il n'est pas fixé de règle |

Objectifs et justifications

Emprise au sol

Dans la zone d'activités économiques, limiter l'emprise au sol des bâtiments, notamment pour des raisons de sécurité (incendie,...)

Hauteur des constructions

Dans l'ensemble des zones urbaines, tenir compte de la morphologie et l'architecture existantes tout en permettant une transition entre les espaces présentant des disparités en matière de hauteur.

Dans les zones d'urbanisation futures, permettre des hauteurs maximales en cohérence avec les bâtiments existant aux abords.

Dans le secteur 1AUa, autoriser des hauteurs plus importantes laissant de la souplesse à l'aménageur pour créer un nouveau quartier novateur notamment en matière d'architecture et de morphologie urbaine.

Pour les bâtiments à usage d'activité agricole, l'objectif est de ne pas bloquer de nouveaux projets d'implantation tout en limitant leur impact sur le paysage.

Pour la zone naturelle, la hauteur pour les habitations correspond à la typologie du bâti dans le bourg.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Dans les zones urbaines existantes UA, UB et UNe, il s'agit de préserver les caractéristiques urbaines existantes.

Dans les zones UL et 1AU, le règlement permet de laisser de la souplesse pour l'édification de nouvelles constructions et d'envisager une approche urbaine différente et novatrice de celle tissu urbain existant.

Au sein de la zone UX, il s'agit de conserver les caractéristiques urbaines et paysagères existantes et de laisser les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules et aux parcs de stationnement.

Le règlement de la zone agricole prend en compte les voies à grande circulation la traversant. De plus, il permet de garantir un espace suffisant pour la manœuvre des engins agricoles.

Le règlement de la zone naturelle est souple afin de laisser les espaces nécessaires pour manœuvrer les différents engins.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Préserver les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères dans les zones urbaines déjà constituées et garantir une cohérence entre les zones urbaines existantes et les zones d'urbanisation futures.

Assurer une bonne transition en matière de morphologie urbaine entre les zones urbaines UA et UB et entre les zones à destination d'activités économiques et d'habitat.

Permettre une souplesse pour l'édification des constructions dans les zones et secteurs susceptibles de recevoir des constructions nouvelles à savoir les zones UL et 1AU.

Permettre une souplesse pour l'édification des constructions en zone naturelle et agricole puisque la constructibilité est limitée par ailleurs.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En cas d'implantation d'une construction non contigüe aux constructions existantes, laisser une bande de terrain d'une largeur suffisante pour l'entretenir et ne pas réduire l'ensoleillement des constructions limitrophes tout en tenant compte des morphologies urbaines existantes.

Laisser de la souplesse pour les constructions en zone agricole, naturelle et à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif (A, N et UNe).

3. Justification des principales règles édictées à l'article 5

Objectifs et justifications

Dans les zones UA et UB des prescriptions sont établies pour interdire la démolition des constructions d'intérêt patrimonial identifiées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et garantir la préservation de leur aspect extérieur ou d'en retrouver le style original.

Dans l'ensemble des zones urbaines à vocation d'habitat, des prescriptions sont établies afin de garantir une cohérence entre les constructions en matière d'architecture, de volumétrie, de toiture ou encore de revêtement extérieur. De plus, des dispositions règlementaires ont été établies afin de garantir l'insertion des capteurs solaires ou tous autres éléments techniques dans le paysage.

Dans les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat, un règlement similaire à la zone urbaine UB a été établi afin de créer une cohérence urbaine entre les zones d'habitat existantes et futures.

Dans les zones d'activités économiques, des prescriptions ont été définies afin d'assurer une bonne insertion des bâtiments au sein de la zone existante.

Dans les zones agricole et naturelle, il s'agira d'assurer une bonne insertion des bâtiments dans l'environnement et le paysage columérien.

4. Justification des principales règles édictées à l'article 6

Rappel des principales prescriptions

Dans l'ensemble des zones urbaines, excepté pour la zone UNe :

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 100 m² de terrain libre de toute construction.
- les aires de stationnement de plus de 4 emplacements de véhicules, réalisées en dehors de la voie publique et sur les terrains propres aux opérations, devront être plantées d'arbres et arbustes avec un minimum d'un sujet d'essence feuillue locale pour quatre emplacements.

| Zone | Prescriptions |
|------|---|
| UA | Superficie totale du terrain traitée en espaces verts plantés en pleine terre : UA _c : 30 % |
| UB | Superficie totale du terrain traitée en espaces verts plantés en pleine terre : - 40 % dans la zone UB - 25 % dans les secteurs soumis aux OAP |
| UL | Espaces non bâtis devront comporter une surface au moins égale à 50 % traitée en espace vert planté |
| UNe | Les arbres seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. |
| UX | Espaces non bâtis devront comporter une surface au moins égale à 30 % traitée en espace vert planté |
| 1AU | 25 % de la superficie totale du terrain traitée en espaces verts plantés en pleine terre |
| A | Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, un accompagnement végétal (bosquets, haie arborée...) doit être prévu autour de ces bâtiments. |
| N | Les arbres seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. |

Objectifs et justifications

Dans les zones urbaines existantes ainsi que dans les zones d'urbanisation futures, limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser la biodiversité tout en tenant compte de la morphologie urbaine existante mais également de favoriser l'insertion paysagère des constructions et installations par des plantations.

Dans les zones agricole et naturelle, assurer une bonne insertion paysagère des constructions et maintenir la biodiversité existante.

5. Justification des principales règles édictées à l'article 7

Objectifs et justifications

Les normes de places de stationnement à réaliser ont été définies par type de destination des constructions. Il s'agit de permettre un fonctionnement urbain optimal en imposant un minimum de places sur le terrain d'assiette des opérations en évitant ainsi les situations de stationnement anarchique sur l'espace public pouvant gêner la circulation automobile. Ces places ont été définies en dehors des places visiteurs. Tous les véhicules des occupants d'une propriété doivent stationner à l'intérieur de la propriété.

Les normes de places de stationnement pour les constructions à destination de bureaux ont été définies conformément au Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France.

En outre, des normes de places de stationnement pour les vélos sont imposées afin de favoriser l'utilisation du vélo comme mode de déplacement et de ce fait limiter les déplacements automobiles dans une optique de développement durable.

6. Justifications des principales règles édictées à l'article 8

Rappel des principales prescriptions

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

En zone urbaine ou à urbaniser à vocation principale d'habitat (UA, UB, UL et 1AU)

La largeur minimale des accès est fixée à 3,5 m s'il dessert un logement au plus et 5 m s'il dessert plus d'un logement.

La largeur des voies nouvelles, y compris les trottoirs, devra être, a minima, telle que définie dans le tableau suivant :

| | | Nombre maximal de logements desservis | |
|------------------------------|--------|---------------------------------------|-----|
| | | 1 à 4 | > 4 |
| Longueur de la voie nouvelle | ≤ 30 m | 5 m | 5 m |
| | > 30 m | 5 m | 8 m |

Les voies nouvelles comprendront au moins un cheminement piétonnier et cyclable (sauf impossibilité technique).

En outre, en zone UB, tout accès direct sur l'avenue Robert Elvert est interdit.

Dans les autres zones (UNe, UX, 1AUX, A et N)

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Objectifs et justifications

Des règles générales sont définies afin que les accès et voiries présentent les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

De plus, dans les zones urbaines et les zones à urbaniser à vocation principales d'habitat, des normes ont été imposées pour les accès et les voies nouvelles afin de satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation automobile.

Pour répondre à l'objectif de développement des liaisons douces, il est précisé dans ces zones que les voies nouvelles comprendront au moins un cheminement piétonnier.

Au sein de la zone UB, les accès sur l'avenue Robert Elvert sont interdits pour des raisons de sécurité. Actuellement il n'existe aucun accès direct sur cette voie.

7. Justifications des principales règles édictées à l'article 9

Objectifs et justifications

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

En matière de gestion des eaux pluviales, il est imposé une gestion de ces eaux à la parcelle afin de limiter les inondations, contribuer au rechargement des nappes phréatiques et contribuer à une amélioration de la qualité de l'eau.

Il est également imposé un raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, fibre optique et gaz) afin de fournir aux futurs habitants tous les équipements nécessaires.

8. Justification des limitations du droit à construire au titre des articles L. 151.19 et L.151-23 du code de l'urbanisme

La commune de Coulommiers présente un grand nombre d'éléments bâtis remarquables. A ce titre, la commission urbanisme travaillant sur l'élaboration du présent PLU a effectué un recensement du patrimoine exceptionnel sur la base du travail engagé pour la révision de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine. Certains éléments en covisibilité avec des monuments historiques ne sont pas protégés puisque le SDAP intervient dans ces périmètres.

De par le règlement, tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, en respectant les dispositions spécifiques contenues dans les articles 5 des zones concernées. Des fiches patrimoniales ont été réalisées sur chacun des éléments patrimoniaux. Elles figurent en annexe du règlement écrit. Leur objectif est de définir les caractéristiques des bâtiments repérés au moment de l'approbation du PLU afin de permettre aux services instructeurs de juger d'une éventuelle dénaturation ultérieure.

La démolition complète des bâtiments en vue de leur suppression n'est en outre pas autorisée. En application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

La commune de Coulommiers présente également un patrimoine environnemental exceptionnel qu'il convient de préserver pour leur intérêt environnemental et paysager. A ce titre les éléments suivants sont protégés par le règlement :

- Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les lisières des boisements de grande envergure au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, ces lisières d'une largeur de 50 mètres ne peuvent faire l'objet d'aucune construction.
- Les plantations d'alignement existantes ou à conforter au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Les projets d'aménagement, y compris les entrées charretières et les divisions, ne devront pas être de nature à remettre en cause la conservation de ces plantations.
- Les cônes de vue au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Les projets de constructions ou installations ne devront pas être de nature à porter atteinte à la conservation des perspectives remarquables matérialisées sur les documents graphiques par des cônes de vue.
- Les cours d'eau et leurs berges au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Les projets de constructions ou installations ne devront pas être de nature à porter atteinte à la conservation des cours d'eau et des berges matérialisés sur les documents graphiques. Dans les zones urbaines UA, UB et UNe les constructions doivent être implantées en recul de 6 mètres minimum des cours d'eau. Dans les zones à protéger A et N, les constructions doivent être implantées en recul de 20 mètres minimum des cours d'eau.

C. LA VOCATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Le PLU définit 17 emplacements réservés, localisés sur le plan de zonage. Leurs destinations, bénéficiaires et surfaces figurent dans le tableau ci-dessous.

| N° | Destination | Bénéficiaire | Surface (m ²) |
|----|--|--------------|---------------------------|
| 1 | Aménagement routier - traitement de l'entrée de ville | Commune | 8008 |
| 2 | Elargissement du chemin rural | Commune | 9600 |
| 3 | Extension du lycée | Région | 2430 |
| 4 | Aménagement de voirie | Commune | 1292 |
| 5 | Prolongement et élargissement de la rue Delsol | Commune | 200 |
| 6 | Parking | Commune | 3129 |
| 7 | Espace vert et cheminement piétonnier | Commune | 7442 |
| 8 | Elargissement de carrefour | Commune | 169 |
| 9 | Plantations d'alignement | Département | 598 |
| 10 | Place publique | Commune | 1006 |
| 11 | Prolongement du parc des Capucins et aire de stationnement | Commune | 9931 |
| 12 | Voirie | Commune | 1061 |
| 13 | Carrefour | Commune | 2202 |
| 14 | Elargissement de la V.C.7 | Commune | 10000 |
| 15 | Parking | Commune | 641 |
| 16 | Aménagement d'un carrefour | Commune | 237 |
| 17 | Elargissement de la voirie | Commune | 269 |

Les emplacements réservés n°1, 2, 4, 5, 8, 12, 13, 14, 16 et 17 permettent de répondre à la volonté communale d'améliorer le fonctionnement urbain et notamment les déplacements en voiture.

L'emplacement réservé n°3 va permettre de répondre aux besoins engendrés par l'augmentation de la population en matière d'équipements scolaires.

Les emplacements réservés n°6, 11 et 15 vont permettre de répondre à la demande croissante de stationnement dans le centre de Coulommiers.

Les emplacements réservés n°7, 9 et 10 vont permettre d'améliorer le cadre de vie des coulommiers en laissant place à de la nature en ville et en requalifiant les espaces publics.

D. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET DE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a pour objectif de consolider l'entité urbaine principale à vocation d'habitat en développant majoritairement l'habitat à l'intérieur de l'espace urbanisé existant. Ainsi, environ 60 % du développement de l'habitat est prévu au sein de l'entité urbaine existante.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'ensemble des secteurs à enjeux et offrant une desserte suffisante, identifiés dans l'étude de densification, font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans ce cadre, une densité de logements/ha est imposée sur chacun de ces secteurs afin de favoriser une augmentation de la densité moyenne de l'espace urbanisé existant. Cette densification permet notamment de répondre aux objectifs de la loi ALUR et aux orientations du SCoT du Bassin de vie de Coulommiers.

Le règlement et le zonage

Aux articles 2 du règlement, dans les zones concernées par des secteurs soumis aux OAP, il est imposé de respecter la densité de logements/ha indiquée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les articles 4 prennent en compte les densités imposées dans les OAP en présentant une réglementation souple en matière d'implantation par rapport aux voies et limites séparatives permettant ainsi la densification des zones urbaines.

De plus, aucune emprise au sol n'est imposée dans les zones urbaines à dominante d'habitat.

V. COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, DU REGLEMENT ET DU ZONAGE AVEC LES BESOINS COMMUNAUX

| Besoins communaux | Orientations du PADD | Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation | Zonage et règlement |
|--|--|--|--|
| <p>Répondre à l'objectif démographique et à l'objectif de production de logement définis par le SCoT du Bassin de Vie de Coulommiers</p> <p>Freiner la tendance vieillissante de la population communale</p> <p>Maintenir la diversité de la typologie de logements pour répondre à l'ensemble des besoins de la population (personnes seules, jeunes couples, familles, retraités...)</p> <p>Maintenir un taux de logements locatifs sociaux permettant de répondre à la demande</p> <p>Améliorer la qualité de l'habitat dans le quartier des Templiers (architecture, morphologie urbaine, caractéristiques environnementale et paysagère...) pour accueillir au mieux les populations qui s'y trouvent</p> | <p>Développer l'offre de logements et maintenir la diversification du parc pour affirmer le rayonnement urbain de la ville</p> | <p>Le développement urbain à vocation d'habitat s'opérera à l'intérieur des zones urbaines et en extension, notamment par l'intermédiaire de secteurs soumis aux OAP identifiés sur le plan de zonage et auxquels fait référence le règlement.</p> <p>Ces OAP permettent une diversification de l'habitat avec la programmation de logements sociaux ainsi qu'en imposant une répartition des logements individuels et collectifs sur le secteur des Templiers et le secteur « rue du Louchet ».</p> | <p>Le règlement définit des zones urbaines UA et UB et à urbaniser 1AU permettant le développement de l'habitat.</p> <p>Le règlement impose le respect des OAP notamment en matière de densité et de logements aidés afin de garantir une diversité de l'habitat sur la commune.</p> |

| Besoins communaux | Orientations du PADD | Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation | Zonage et règlement |
|---|---|--|---|
| <p>Maintenir le bon niveau et la diversité des équipements et des services pour les populations actuelles et à venir mais également pour les communes voisines</p> <p>Améliorer les communications numériques</p> | <p>Conforter et renforcer le rôle polarisant de Coulommiers pour les services à la population</p> | <p>Dans le secteur des Templiers, les OAP définissent une zone pour l'implantation d'un nouveau pôle de loisirs. De plus, l'aménageur sera dans l'obligation de prévoir l'ensemble des équipements nécessaires pour répondre aux besoins intrinsèques des habitants.</p> | <p>Le zonage et le règlement définissent un secteur UBd dédié aux équipements publics.</p> <p>De plus, une zone UNE a été définie afin de maintenir et développer les équipements (projet de la maison des fromages) situés au sein du parc des Capucins tout en préservant les caractéristiques naturelles de ce lieu.</p> |
| <p>Valoriser économiquement les équipements de loisirs et de tourisme (identité patrimoniale, gastronomie...)</p> <p>Offrir une nouvelle offre d'équipements de loisirs sur la ville</p> | <p>Développer les activités de tourisme et de loisirs</p> | <p>Enfin, dans cette même OAP, il est indiqué que des commerces de proximité devront être développés sur le secteur.</p> | <p>En outre, dans l'ensemble des zones urbaines, les équipements publics sont autorisés.</p> |
| <p>Participer à l'objectif de création d'emplois à l'échelle du Bassin de Vie de Coulommiers</p> <p>Maintenir les commerces et les services de proximité en centre-ville</p> | <p>Poursuivre le développement économique pour faire progresser le taux d'emploi local</p> | <p>L'implantation d'un nouveau pôle de loisirs ainsi que des commerces de proximité au sein du secteur des Templiers va contribuer au développement économique et à la progression du taux d'emploi local.</p> | <p>Maintien d'une zone UX permettant la préservation et le développement des activités sur le territoire. De plus, les activités commerciales sont autorisées dans les autres zones urbaines.</p> <p>Enfin des périmètres de préservation des commerces ont été établis au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme.</p> |

| Besoins communaux | Orientations du PADD | Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation | Zonage et règlement |
|--|--|---|--|
| Améliorer l'accessibilité du centre-ville | <p>Retravailler l'hyper-centre pour le décloisonner et l'ouvrir sur le reste de la ville</p> <p>Renforcer la capacité d'attraction du centre-ville</p> | Présence de deux secteurs soumis à OAP sur lesquels la commune envisage des projets favorisant le décloisement de l'hyper-centre et notamment des liaisons avec le parc des Capucins. | Des emplacements réservés ont été établis dans le centre-ville afin d'amorcer la volonté communale de retravailler l'hyper centre. Ces emplacements réservés permettent notamment l'élargissement d'un carrefour (n°8) et la création d'une place publique (n°10). |
| <p>Protéger le patrimoine bâti présent sur la commune de Coulommiers</p> <p>Continuer à offrir un cadre de vie agréable aux citoyens</p> | Préserver et améliorer le cadre de vie | Afin de préserver et d'améliorer le cadre de vie des habitants des orientations de paysagement ont été définies sur l'ensemble des OAP afin d'insérer au mieux les nouvelles constructions dans leur environnement et d'offrir un cadre de verdure aux columériens. | <p>Protection des éléments et ensemble patrimoniaux remarquables au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Définition d'un règlement particulier aux articles 5 pour la préservation des éléments et ensembles patrimoniaux.</p> |

| Besoins communaux | Orientations du PADD | Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation | Zonage et règlement |
|---|--|---|---|
| <p>Limiter le stationnement anarchique des véhicules, nuisible pour le fonctionnement urbain</p> <p>Limiter l'usage de l'automobile pour réduire les consommations énergétiques et la pollution atmosphérique</p> <p>Résorber les problèmes de saturation du trafic notamment aux abords de la gare</p> | <p>Adapter les infrastructures de déplacements pour améliorer le fonctionnement urbain</p> | <p>Dans l'ensemble des secteurs soumis aux OAP, des orientations en termes de déplacements (création de voies, de liaisons douces et de connexion) ont été formulées afin de garantir un fonctionnement urbain optimal sur ces zones en développement.</p> <p>Des orientations en termes de déplacements alternatifs (voie verte, piste cyclable, cheminement piéton...) ont été inscrites afin de permettre le développement des mobilités douces au sein de la commune notamment dans le secteur des Templiers.</p> | <p>Imposer le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation</p> <p>Permettre la création d'aménagements routiers et de nouveaux parcs de stationnement par l'intermédiaire d'emplacements réservés.</p> <p>Limiter le nombre de places de stationnement dans un périmètre de 500 mètres de la gare pour les nouvelles constructions à destination d'habitation afin de favoriser l'utilisation des transports en commun.</p> |

| Besoins communaux | Orientations du PADD | Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation | Zonage et règlement |
|--|--|--|---|
| <p>Limitier l'impact du développement communal sur les espaces naturel et agricole</p> <p>Protéger les éléments de la trame verte, bleue et jaune du territoire afin de maintenir la biodiversité et de préserver à l'échelle régionale les continuums écologiques</p> <p>Identifier et maintenir les espaces d'intérêt écologiques majeurs (zones humides, cours d'eau...)</p> <p>Maintenir les espaces boisés communaux pour leur intérêt écologique</p> <p>Utiliser les qualités physiques du milieu pour réduire l'impact des activités humaines sur l'environnement</p> | <p>Maintenir les trames jaune, verte et bleue et préserver les continuités écologiques</p> | <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> |

| Besoins communaux | Orientations du PADD | Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation | Zonage et règlement |
|---|---|---|---|
| <p>Prise en compte des risques naturels présents sur la commune (risque d'inondation, de retrait gonflement des argiles, remontées de nappes...) en maintenant des espaces tampons dans les zones urbaines</p> <p>Offrir à la population une eau potable de bonne qualité</p> | <p>Affirmer et maintenir la nature en ville</p> | <p>L'OAP du secteur des Abattoirs et les secteurs n°18 et 19 prennent en compte le risque inondation par la définition d'orientations d'aménagement particulières ou la mention du respect obligatoire du PPRi de la Vallée du Grand Morin.</p> | <p>Reprise du périmètre de la zone impactée par le PPRi sur le plan de zonage et rappel dans le règlement de la présence de ce document.</p> <p>Prescriptions particulières dans les dispositions générales pour la prise en compte des aléas remontées de nappes et retrait-gonflement des argiles sur l'ensemble du territoire communal</p> |
| <p>Assurer une bonne qualité paysagère des nouveaux espaces urbanisés</p> | <p>Favoriser l'intégration paysagère des espaces en développement</p> | <p>Chacune des OAP graphiques présentent des orientations afin de garantir l'intégration des nouvelles constructions via une intégration paysagère et/ ou par la valorisation du front de rue par un traitement architectural/ paysager de qualité.</p> | <p>Imposer le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation</p> |

VI. JUSTIFICATION DU PLU AU REGARD DES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX ET DE LA REPOSE AUX BESOINS DE LA COMMUNE

A. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU BASSIN DE VIE DE COULOMMIERS

Le SCoT du Bassin de vie de Coulommiers vise à renforcer la ville de Coulommiers comme pôle structurant et attractif assurant le dynamisme et la lisibilité du positionnement territorial à une échelle régionale. Il constitue le principal pôle d'équipements publics et de services structurant et la principale offre commerciale du territoire du SCoT.

Sur Coulommiers, à l'horizon 2034, environ 2580 logements doivent être créés dont 645 logements aidés. De plus dans le cadre d'une politique de protection et de valorisation territoriale, le SCoT vise des objectifs de production urbaine, et notamment résidentielle, respectueuse des ressources environnementales et plus particulièrement du foncier. Le potentiel d'extension alloué à la ville correspond à 43 ha.

Indicateurs d'optimisation foncière

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

Objectifs de production de logements et besoins fonciers résidentiels

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

A ce titre, le PLU de la commune de Coulommiers permet la création de 2430 logements supplémentaires à l'horizon 2034 avec une consommation d'espace de 43 ha dont 3,7 ha dédiés à la création d'équipements indispensables pour répondre aux besoins actuels et futurs des habitants notamment en matière d'eau potable.

La commune prévoit également le maintien de son taux de logements aidés à environ 25,6 % en permettant une refonte totale de son parc immobilier (démolition du quartier des Templiers) afin d'assurer une véritable mixité sociale sur l'ensemble du territoire.

Pour garantir la réalisation de ces objectifs, la commune a encadré fortement son urbanisation par l'intermédiaire du document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. En effet, des orientations de programmation ont été établies (prescriptions en matière de densité, de réalisation de logements aidés,...), notamment pour les secteurs en extension où la densité nette imposée est de 34 lgts/ha afin de respecter les indicateurs d'optimisation foncière développés dans le SCOT.

Ainsi, la commune de Coulommiers programme près de 60 % des logements supplémentaires au sein de son tissu urbain, répondant ainsi aux objectifs du SCOT.

Enfin, en matière d'emploi, le SCOT fixe un objectif de création de 4250 emplois à l'horizon de 20 ans sur le bassin de vie de Coulommiers. Aucune orientation spécifique n'existe pour la commune. Toutefois, pour participer à l'effort en matière d'emplois, elle prévoit le comblement des zones d'activités existantes pour l'accueil de nouveaux établissements et des moyens, via l'article L. 151-16 du CU, pour maintenir les commerces de proximité.

L'objectif du SCOT est également de préserver et de développer la diversité du patrimoine biologique du territoire et de préserver les grands équilibres environnementaux et urbains du territoire et notamment :

| Orientations trame verte et bleue du SCOT | Justifications |
|---|--|
| Protéger le fonctionnement des cœurs de biodiversité majeurs (boisements au Nord et au Sud de Coulommiers) | Aucune zone NATURA 2000, ZNIEFF de type 1 et ENS n'existe sur le territoire de Coulommiers. Les boisements au Nord et au Sud de Coulommiers sont protégés au titre de l'article L. 113-1 du CU (Espaces Boisés Classés). |
| Gérer les contacts entre les cœurs de biodiversité et les espaces urbanisés | Sur le plan de zonage sont identifiées les lisières de 50 m de ces boisements auxquelles sont attachées les prescriptions réglementaires suivantes : « Les lisières d'espaces boisés, identifiées sur le plan de zonage, doivent être protégées et ne peuvent faire l'objet d'aucune construction. » permettant ainsi de gérer les contacts entre les cœurs de biodiversité et les autres espaces. |
| Conserver et conforter les continuités de milieux fonctionnelles | <p>Les cours d'eau et leur berge sont protégés dans le cadre du PLU au titre des articles L151-19 et L151-23 du CU. En outre, le règlement du PLU impose un recul des constructions de 6 m minimum des berges des cours d'eau en zone urbaine et de 20 m minimum en zone naturelle.</p> <p>Aujourd'hui, il est demandé à la commune de retirer les vannages présents sur les cours d'eau. Il en existe 2 sur la commune. Les habitations du centre-ancien sont fondées sur des pieux chênes. Si les vannages sont retirés, les écoulements seront modifiés impliquant un risque d'affaissement des sols et des habitations. Des aménagements des vannages pourront être étudiés pour favoriser les déplacements de la faune le long des cours d'eau.</p> <p>Le pont de la RD 222, identifié comme point de fragilité terrestre, appartient au département de Seine-et-Marne. Les aménagements pouvant être mis en œuvre sur cette infrastructure ne sont pas du ressort de la commune.</p> |
| Favoriser une perméabilité écologique de tout le territoire | L'ensemble des éléments ayant une valeur écologique ou paysagère sont protégés via les articles L151-19 et L151-23 du CU. Ces éléments |

sont identifiés sur le plan de zonage du présent PLU. En outre, elle préserve, en dehors des espaces mobilisés pour le développement de l'habitat et des équipements publics, les espaces naturels et agricoles communaux par un classement en zone N ou A.

Enfin, dans le cadre des OAP, sur les secteurs de développement la réalisation d'insertions paysagères (haies, alignements d'arbres d'essences locales...) et le maintien de plantations existantes permettront d'assurer le maintien d'une biodiversité et des continuums écologiques.

Conformément à l'orientation « Conforter les éléments patrimoniaux des Villages – Bourgs de caractère », le PLU protège le patrimoine bâti exceptionnel de la commune au titre de l'article L151-19 du CU. Des fiches patrimoniales présentant l'ensemble de ces bâtiments sont annexées à la pièce n°5 du présent dossier de PLU (prescriptions réglementaires).

B. LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN DE LA REGION ILE-DE FRANCE

Le stationnement des constructions à destination de bureau

Le règlement du PLU de Coulommiers est compatible avec le PDUIF concernant le stationnement des constructions à destination de bureau dans la mesure où il impose une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Le stationnement des cycles

Le règlement du PLU de Coulommiers est compatible avec le PDUIF concernant le stationnement des cycles dans la mesure où il impose des normes de stationnement pour les cycles sur la base du décret et de l'arrêté du 13 juillet 2016.

C. LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE) DES DEUX MORIN

Le présent PLU est compatible avec les objectifs du SAGE dans la mesure où :

- Le rapport de présentation 2.1. intègre les diverses informations relatives à l'eau potable (captage, qualité...), aux masses d'eaux présentes sur le territoire communal, à la pollution des sols et aux éléments de la trame verte et bleue dont les milieux humides.
- Le Projet d'aménagement et de Développement Durables prévoit d'améliorer la qualité de l'eau potable par la création d'une usine d'eau potable.
- De par le PADD et les OAP, le présent PLU prévoit une optimisation des réseaux existants par une intensification du tissu urbain (près de 60 % des logements produits entre 2012 et 2034 seront situés au sein du tissu urbain).
De plus, sur le vaste secteur de développement du quartier des Templiers, les OAP prévoient une gestion économe de l'eau en récupérant et stockant l'eau de pluie pour sa réutilisation au sein du quartier (entretien du parc paysager, des jardins particuliers...).

- Les capacités d'approvisionnement en eau potable sont suffisantes au regard du développement envisagé dans la PLU (cf. chapitre VII. C. 1.)
- Le règlement impose :
 - que toute construction ou installation nouvelle soit alimentée à un réseau collectif de distribution d'eau potable.
 - un recul de 6 mètres minimum des berges des cours d'eau en zone urbaine et de 20 mètres minimum des berges en zone naturelle et agricole.
 - une gestion de l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle
 - dans les zones UA, UB et 1AU, un coefficient de végétalisation en pleine terre

Le règlement et le zonage protègent l'ensemble des éléments identifiés de la trame verte et bleue. De plus, les milieux humides ont fait l'objet d'une attention particulière avec la création d'un zonage spécifique pour en garantir le maintien et la préservation. En outre, les secteurs présentant des enjeux en matière d'identification des zones humides ont fait l'objet d'une étude de délimitation des zones humides en février 2020 (étude annexée en pièce 9 du dossier de PLU).

D. LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE

Le projet de PLU de la commune de Coulommiers prend en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région Ile-de-France de la façon suivante :

- Préservation des cours d'eau et de leurs berges au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. L'ensemble des cours d'eau sont identifiés sur le document graphique du règlement.
- Préservation des milieux humides avérés par le règlement avec la création de secteurs spécifiques indicés « zh » introduisant des prescriptions pour le maintien, la préservation et la gestion des zones humides.
- Sur l'ensemble de la commune, les secteurs susceptibles d'accueillir des zones humides sont identifiés sur le document graphique du règlement « Secteurs à enjeux pour la préservation des zones humides ». Sur ces secteurs, le pétitionnaire de tout nouveau projet d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation ou de remblais soumis à autorisation ou déclaration, doit démontrer l'absence de zones humides. Les secteurs concernés sont identifiés et localisés sur le document graphique.
- Hormis les terrains mobilisés pour le développement de l'habitat et des équipements publics ou d'intérêt collectif, les autres terres agricoles sont protégées par le règlement du présent PLU (zone et règlement spécifiques).

VII. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

PREAMBULE : AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE D'ILE-DE-FRANCE

Le PLU de la commune a été soumis à un examen au cas par cas de l'autorité environnementale afin de déterminer si une évaluation environnementale du PLU était à prévoir. La Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile-de-France a décidé par arrêté du 18 juillet 2017 de soumettre le projet de révision du PLU à évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale réalisée dans le présent document vise ainsi à montrer les impacts du PLU sur l'environnement et les mesures prises au regard des enjeux cités ci-dessus pour éviter, réduire ou compenser les impacts identifiés.

A. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT : CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement naturel – scénario « fil de l'eau »

Le scénario « fil de l'eau » correspond à une vision prospective théorique du territoire, consistant à projeter à un horizon de 10/15 ans le développement constaté au cours des années passées, c'est-à-dire les perspectives d'évolution des milieux naturels en l'absence de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Sur Coulommiers, la tendance depuis plusieurs années est globalement un dynamisme socio-économique relativement faible avec notamment un ralentissement de la croissance démographique depuis 1999 malgré une légère reprise entre 2006 et 2011. De plus, la population communale est vieillissante et globalement plus âgée que celle du département de Seine-et-Marne.

Concernant la population active, le taux de chômage sur la commune est en augmentation depuis 2006 et il est largement supérieur à celui de la Seine-et-Marne.

Avec le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2007, le développement envisagé se localise :

- Sur de vastes espaces de terre agricole pour l'habitat (zone 2AU) situés au Nord-Est du territoire. L'urbanisation de ces terres nécessite une révision générale du Plan Local d'Urbanisme puisque ces terrains n'ont pas été ouverts à l'urbanisation dans les 9 ans à compter de l'approbation du document.
- Par le comblement et l'extension de la zone de la Prairie Saint Pierre pour l'activité économique.
- Sur des espaces agricoles au Nord de la commune pour les équipements publics.

Dans l'hypothèse d'une poursuite des tendances de développement constatées, sans ouverture à l'urbanisation pour le développement de l'habitat, des terres agricoles et naturelles auraient été préservées ainsi que la biodiversité qui s'y rattache, mais l'OAP définie dans le secteur des Templiers vise à maintenir les continuités écologiques par les aménagements paysagers imposés.

De plus, sans la révision du PLU, une densification anarchique du tissu aurait continué à s'opérer et le renouvellement du quartier des templiers n'aurait pu se faire. Cela aurait donc conduit à une moindre préservation de l'environnement, au sens où le PLU vise à garantir la biodiversité urbaine et la préservation du paysage, avec notamment les OAP qui encadrent la densité et imposent une insertion paysagère et le maintien des continuités écologiques.

Dans le cadre de son PLU en vigueur et de la présente révision, la commune peut envisager un développement des activités économiques et la création d'équipements d'intérêt collectif, avec la poursuite du comblement des espaces vides au sein de la zone d'activités existante.

Toujours dans le cadre d'un scénario au fil de l'eau, symbolisé par le potentiel offert par le PLU en vigueur, la municipalité pouvait envisager la création de nouveaux équipements d'intérêt collectif au Nord du territoire communal consommant ainsi des terres agricoles. Ces équipements auraient été situés en marge de l'urbanisation. Leur positionnement ne garantirait pas leur bonne accessibilité aux coulommériens. C'est pourquoi le secteur en question a été reversé en zone agricole et le pôle d'équipements positionné au sein du secteur des Templiers.

Concernant l'environnement naturel du territoire, il n'aurait a priori pas subi d'évolution majeure pouvant remettre en cause son bon fonctionnement écologique et ce notamment pour la raison que les espaces naturels les plus sensibles (les coteaux boisés, le parc des Capucins, les terres agricoles...) étaient et restent protégés dans le cadre des documents d'urbanisme en vigueur.

2. Caractéristiques de ces zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du plan, perspectives d'évolution et mesures envisagées

a) Présentation des principaux secteurs conduisant à la consommation d'espaces naturel et agricole

Le PLU de la commune de Coulommiers entraîne la consommation de terres naturelles ou agricoles et notamment :

- 36,7 ha pour l'extension du quartier des Templiers (secteur 1AUa),
- 2,1 ha pour le développement de l'habitat le long de l'avenue de Rebais,
- 3,7 ha pour le développement d'équipements publics (usine d'eau potable et le Service départemental d'incendie et de secours(SDIS)). Ce projet est actuellement en cours de réalisation.

En outre, 0,5 ha pour le développement de l'habitat aux abords de la rue Léon Lahitte est situé en limite de l'urbanisation.

L'extension du quartier des Templiers (secteur 1AUa)



Le secteur 1AUa, situé au Nord-Est de Coulommiers, couvre le quartier des Templiers existant ainsi que sa future extension d'environ 36,7 ha.

Dans sa partie Ouest, le secteur 1AUa est occupé par le quartier d'habitat social des Templiers tandis que ses parties Est et Sud présentent actuellement une vocation naturelle et agricole.

La partie Sud est concernée par la présence d'une vue remarquable protégée au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme (vue le long de la rue de la Thibaude).

Sur ce secteur, afin de répondre aux objectifs du SCoT en termes de programmation de logements, **d'optimisation du foncier** et de mixité sociale, la commune impose par l'intermédiaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- une densité moyenne comprise entre 50 et 55 logements/ha sur l'ensemble du secteur
- Environ 45 % de logements sociaux sur l'ensemble de l'opération
- 45 % de logements collectifs et 55 % de logements individuels sur la partie en extension avec une densité nette de 45 lgts/ha pour le collectif et 25 lgts/ha pour l'individuel

De plus, les OAP prévoient l'implantation d'un pôle de loisirs, de divers équipements pour répondre aux besoins des coulomériens ainsi que des commerces de proximité.

Par ailleurs, le document fixe des orientations pour assurer une qualité architecturale et urbaine du nouveau quartier (architecture innovante des équipements, épannelage des hauteurs) mais

également un fonctionnement urbain de qualité. En effet, des orientations sont formulées pour assurer une desserte efficace du secteur et encourager l'utilisation des transports en commun et des déplacements doux.

Enfin, les OAP visent une intégration optimale des futures constructions du point de vue paysager et environnemental, afin de favoriser la biodiversité en milieu urbain mais également de la prise en compte des problématiques environnementales (utilisation des énergies renouvelables, l'impact environnemental des matériaux, gestion des eaux pluviales, collecte des déchets).

Secteur de développement de l'habitat le long de l'avenue de Rebais



Le secteur de développement de l'habitat le long de l'avenue de Rebais s'étend sur une superficie de 2,1 ha. Il est considéré comme un espace libre au sein de l'entité urbaine compris entre l'urbanisation existante et le projet d'usine d'eau potable et de SDIS.

Actuellement, cet espace est occupé par un espace agricole cultivé. Sur ce secteur, afin de répondre aux objectifs définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le PLU impose la création d'environ 49 logements avec une densité nette de 34 logements/ha dont 14 logements aidés (soit 30 % de logements aidés). En outre, afin d'assurer une mixité de la typologie de logements, 45 % de logements seront de type collectif et 55 % de type individuel.

De plus, des orientations ont été définies afin de favoriser la qualité urbaine et paysagère du secteur et notamment réaliser une insertion paysagère des nouvelles constructions ainsi qu'un front urbain de qualité sur le plan architectural et/ou paysager le long de l'avenue de Rebais.

Secteur de développement pour la création de l'usine d'eau potable et du Service départemental d'incendie et de secours (SDIS)

Actuellement, une usine d'eau potable et le Service départemental d'incendie et de secours (SDIS) sont en cours de réalisation. La construction de ces équipements entraîne une consommation d'environ 3,7 ha de terre agricole. Ces équipements sont situés en continuité de l'espace urbanisé existant le long de la rue Sainte-Marguerite.



Cet espace était initialement occupé par de l'espace agricole cultivé.

Secteur de développement de l'habitat le long de la rue Léon Lahitte



Cet espace, d'une superficie de 0,8 ha dont 0,5 ha en extension de l'urbanisation, se trouve en continuité de l'espace urbanisé existant et il est constitué par des fonds de jardin et des espaces agricoles.

Afin de répondre aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la commune prévoit sur cet espace la réalisation d'environ 19 logements (soit une densité nette d'environ 34 logements/ha) dont environ 4 logements aidés (soit 25 % de logements aidés).

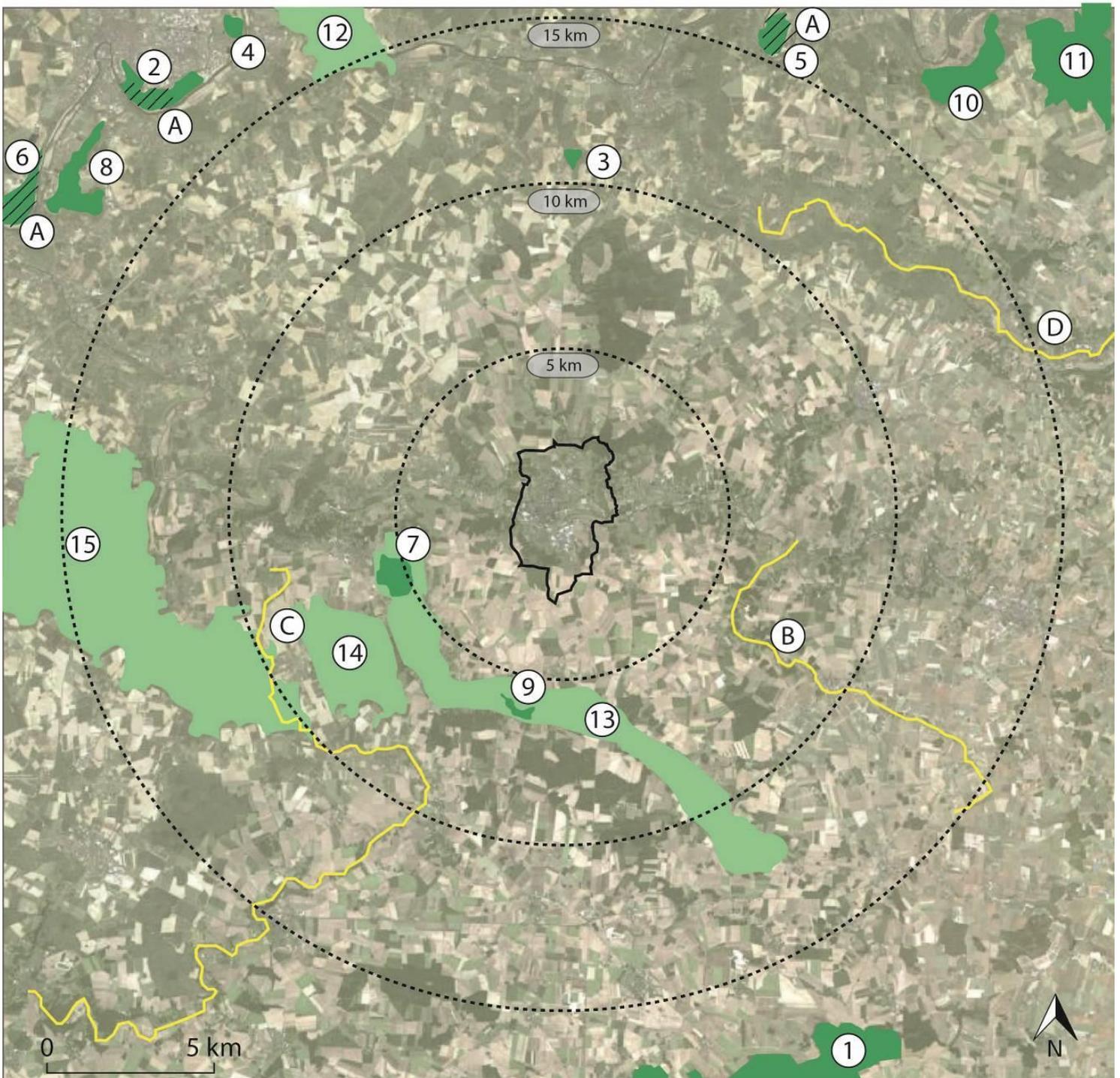
Ce secteur présente peu d'enjeux en matière d'accessibilité et de paysagement. En effet, le boisement situé à l'arrière du secteur, situé sur le coteau de la vallée du Morin, est préservé dans le cadre du présent PLU au titre du L113-1 du CU.

b) Les secteurs en densification

Ces secteurs sont situés au sein du tissu urbain existant de la commune. Il s'agit de jardins particuliers, de dents creuses, d'espaces libres et de secteurs de renouvellement. Ces secteurs ne présentent aucun enjeu écologique important.

Afin de répondre aux objectifs démographique, de mixité sociale et d'optimisation du foncier fixés par la Loi et le SCoT, la commune impose par l'intermédiaire d'Orientation d'Aménagement et de Programmation des densités allant de 15 à 180 logements/ha ainsi que des taux de logements sociaux de 25 ou 30 % en fonction de la localisation des secteurs.

Inventaire du patrimoine naturel dans un rayon de 15 km



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

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

Natura 2000 (directive Oiseaux)

Natura 2000 (directive Habitat)

Limite communale

LES ZNIEFF de type 1

- 1 - Forêt domaniale de Jouy
- 2 - Boucle de Meaux-Beauval
- 3 - Etang de Pereuse
- 4 - Carrière des longs près à Poincy
- 5 - Plan d'eau de Méry-sur-Marne
- 6 - Plan d'eau d'Isles-les-Villenoy
- 7 - Bocage de Saint-Augustin
- 8 - Boisement et pâtures de Quincy-Voisin
- 9 - Boisements et prairies de Pressoucy et Maison-Meunier
- 10 - Bois des Hatois à Pavant
- 11 - Vallée du ru de Vergis et bois Hochet, de Nogent et des Dames

LES ZNIEFF de type 2

- 12 - Forêt domaniale de Montceaux
- 13 - Basse Vallée de l'Aubetin
- 14 - Forêt de Malvoisine
- 15 - Forêt de Crecy

Les zones Natura 2000

- A - Boucles de la Marne
- B - Rivière du Vannetin
- C - L'Yerres de sa source à Chaumes-en-Brie
- D - Le Petit Morin de Verdelot à Saint-Cyr-sur-Morin

Source : INPN

B. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU NATUREL ET CONSEQUENCES SUR LA PROTECTION DES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE POUR L'ENVIRONNEMENT

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

1. Incidences sur le réseau NATURA 2000

Le réseau Natura 2000 a pour objectif de préserver, maintenir ou rétablir une diversité des habitats naturels et des espèces désignées comme prioritaires en Europe, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles des activités indispensables au développement des territoires.

Les trois zones NATURA 2000 les plus proches de Coulommiers sont :

- « Rivière du Vannetin » à environ 6 km
- « le Petit Morin de Verdilot à Saint-Cyr-sur-Morin » et « l'Yerres de sa source à Chaumes-en-Brie » situées dans un rayon compris entre 8 et 22 km.

Qualités et importances des sites NATURA 2000

Le site « Rivière du Vannetin » a été désigné NATURA 2000 pour trois espèces que sont le Chabot, la Lamproie de Planer ainsi que la Mulette épaisse.

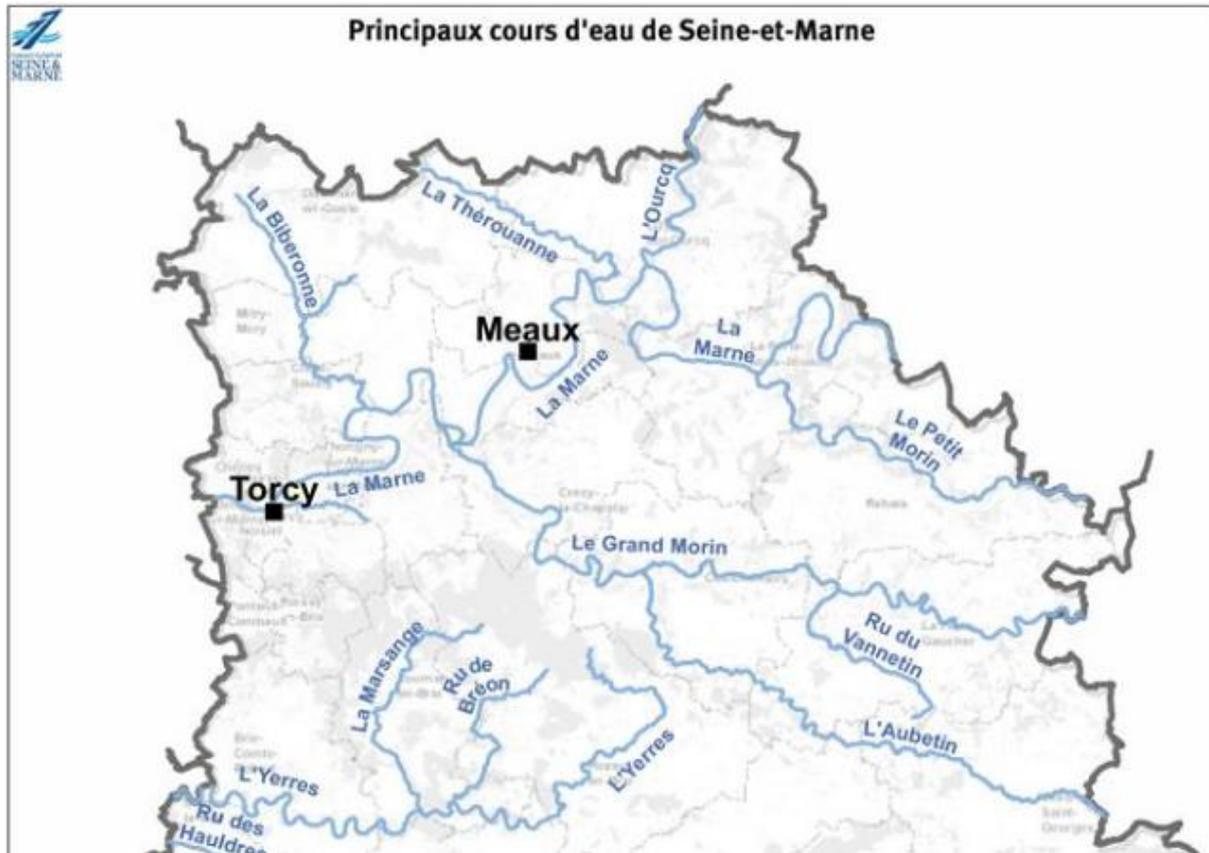
Le site « l'Yerres de sa source à Chaumes-en-Brie » abrite quant à lui deux espèces (le Chabot et la Lamproie de Planer) ainsi qu'un habitat particulier (rivières des étages planitiaire à montagnard).

Enfin, le site « Petit Morin de Verdilot à Saint-Cyr-sur-Morin », a été désigné NATURA 2000 pour la présence du Chabot et de la Lamproie de Planer.

Ces zones NATURA 2000 présentent donc des caractéristiques similaires notamment la présence du Chabot et de la Lamproie Planer.

Incidences et mesures du PLU sur le réseau Natura 2000

On peut considérer l'absence d'incidence notable du PLU de Coulommiers sur les sites Natura 2000 « Yerres de sa source à Chaumes-en-Brie » et « le Petit Morin de Verdilot à Saint-Cyr-sur-Morin » dans la mesure où ces cours d'eau, le petit Morin et l'Yerres, ne sont ni des affluents ni des défluent du Grand Morin. De plus, le développement urbain envisagé, en plus d'être localisé à plus de 8 km de ces sites, se situe en continuité de l'espace urbanisé existant de Coulommiers de façon à limiter le morcellement des espaces naturels et agricoles.



Néanmoins, le développement urbain de Coulommiers pourrait avoir des impacts sur le site NATURA 2000 « Rivière du Vannetin » puisque celle-ci est un affluent du Grand Morin. Des échanges entre ces deux cours d'eau existent. La présence d'une des espèces ciblées par la zone NATURA 2000, le Chabot, est par ailleurs présente sur le territoire de Coulommiers d'après les données de l'INPN.

Toutefois, on peut considérer l'absence notable du développement envisagé par la commune de Coulommiers sur cette zone NATURA 2000 dans la mesure où :

- La rivière du Vannetin est un affluent du Grand Morin, ainsi les risques de remontés des polluants ou de toutes autres substances présentes dans le Grand Morin vers la rivière sont relativement faibles.
- La commune de Coulommiers n'envisage aucun développement de l'urbanisation aux abords du Grand Morin susceptible de modifier la nature du cours d'eau.

Néanmoins, afin de prendre en compte la proximité de cette zone NATURA 2000, le PLU envisage les mesures réductrices suivantes :

- Protéger au titre des articles L. 151-23 et L. 151-19 les cours d'eau et leur berge ainsi que le parc des Capucins qui se présente comme une zone tampon entre les espaces urbanisés et le Grand Morin et la Fausse rivière.

- Imposer dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation une végétalisation des abords des zones constructibles afin de favoriser la biodiversité et de compléter la trame verte sur le territoire. De plus, le règlement favorise la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Ces deux éléments favorisent l'amélioration de la qualité de l'eau sur le territoire puisqu'ils limitent les contacts entre l'eau pluviale et les surfaces imperméables chargées de divers polluant (eaux de ruissellement) et l'autoépuration naturelle via les végétaux.

2. Incidences sur les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

D'après les données de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN), aucune ZNIEFF ne couvre le territoire communal. Les ZNIEFF les plus proches sont situées à environ 5 km de Coulommiers, il s'agit de :

- la ZNIEFF de type 1 « Bocage de Saint-Augustin »,
- la ZNIEFF de type 2 « Basse vallée de l'Aubertin ».

Le PLU n'a pas d'incidence sur les ZNIEFF dans la mesure où les secteurs d'urbanisation et d'extension ne sont pas situés à proximité immédiate de ces ZNIEFF, étant à plus de 5 km. De plus, le vaste projet de développement des Templiers est séparé des ZNIEFF les plus proches par l'urbanisation constituée de Coulommiers et les boisements présents au Sud du territoire.

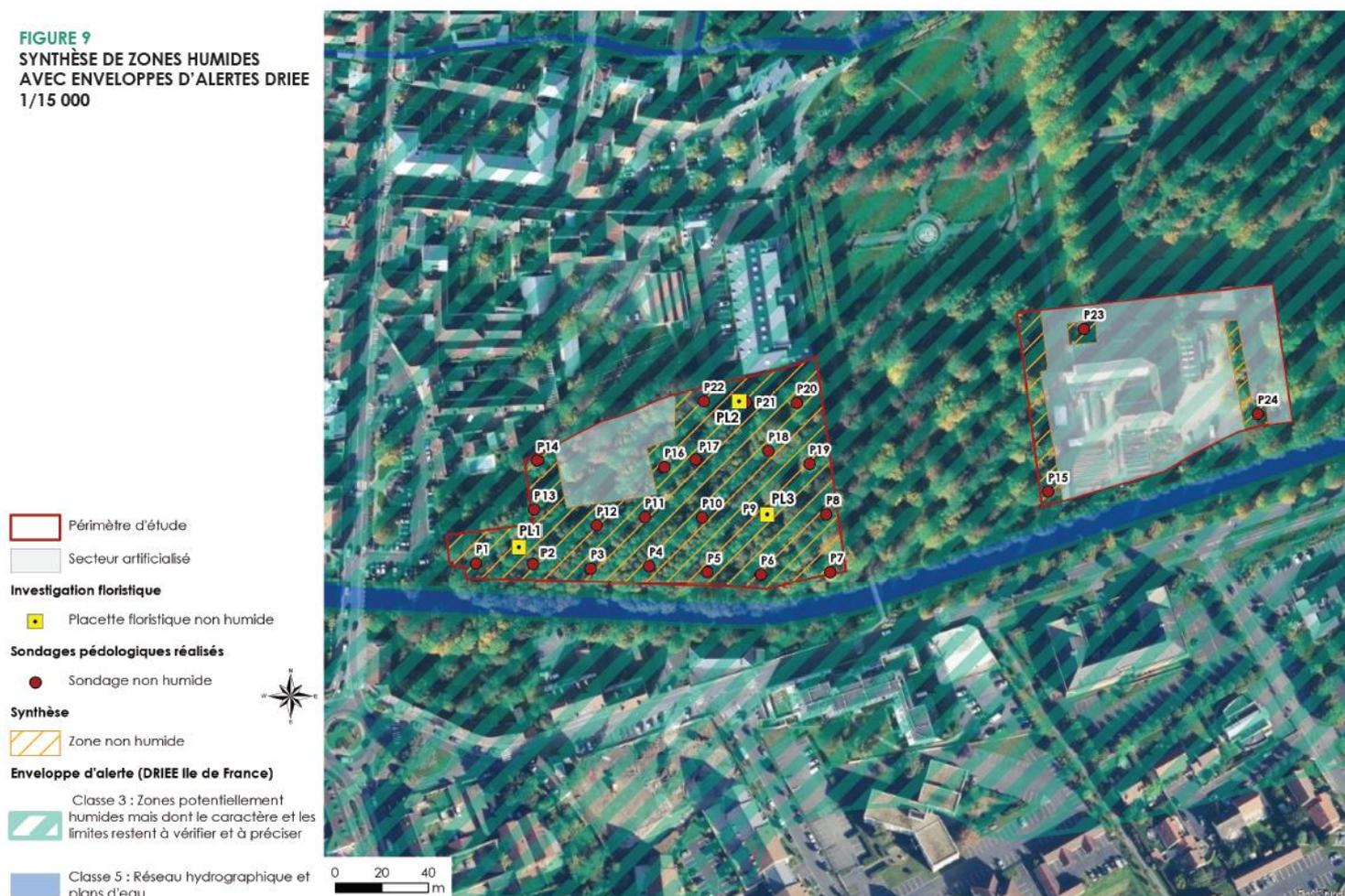
3. Les milieux humides

Le maintien et la préservation des milieux humides est nécessaire au maintien de la biodiversité et des continuités écologiques existantes sur la commune de Coulommiers.

En février 2020, la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie a réalisé une étude de délimitation de zone humide sur deux secteurs situés aux abords de la Fausse Rivière. Le secteur à l'Ouest fait l'objet d'un emplacement réservé pour la réalisation d'une aire de stationnement et le secteur à l'Est accueillera la future Maison des Fromages.

SYNTHÈSE

FIGURE 9
SYNTHÈSE DE ZONES HUMIDES
AVEC ENVELOPPES D'ALERTE DRIEE
1/15 000



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

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

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

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

L'étude de délimitation de zone humide réalisée par le Cabinet GREUZAT en février 2020 est annexée en pièce 9 du présent dossier de PLU.

Mesures d'évitement

Afin d'éviter les impacts sur les zones humides avérées dans le cadre des études réalisées par la DRIEE et le SAGE, celles-ci sont identifiées sur le plan de zonage par des secteurs indicés « zh » auquel est associée une réglementation spécifique permettant leur maintien et leur protection.

Mesures de réduction

Le zonage (légende « secteurs à enjeux pour la préservation des zones humides ») et le règlement du PLU indique, dans chacune des zones, si elles sont en partie concernées par des zones humides potentielles identifiées par les études menées par la DRIEE ou par le SAGE. Le règlement impose alors au pétitionnaire de réaliser des études spécifiques pour avérer ou non le caractère humide des lieux et prendre le cas échéant les dispositions qui s'imposent.

4. Les autres espaces

Sur le territoire communal proprement dit, il existe une trame verte et une trame bleue susceptibles de former des continuités écologiques à préserver :

- La trame bleue est constituée majoritairement par le Grand Morin, la fausse rivière et les rus du Rognon et de l'Orgéval ainsi que par des éléments plus ponctuels que sont les mares, les plans d'eau et des milieux humides,
- La trame verte est constituée de boisements, notamment ceux présents sur les coteaux, des bosquets, des alignements d'arbres ou haies, des cœurs d'îlot, la ripisylve le long du Grand Morin et des deux rus et les grands espaces verts urbains notamment le parc des Capucins.

La mise en œuvre du PLU aura peu d'incidences négatives sur l'environnement naturel et le paysage dans la mesure où le projet prévoit des mesures d'évitement et de réduction :

Mesures d'évitement

Le PLU, par son PADD, son zonage et son règlement, protège ces différents espaces assurant un équilibre écologique et animant le paysage :

- une large majorité de ces espaces sont situés en zone agricole ou naturelle (les boisements, le parc des capucins...),

- les grands boisements sont classés en « Espace Boisé Classé (EBC) » et sont ainsi protégés par l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme,
- les plantations d'alignement ainsi que les cours d'eau et leurs berges sont protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Mesures de réduction

Les espaces ouverts à l'urbanisation font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation visant une intégration paysagère optimale du site et une préservation des continuités écologiques.

5. Bilan des Espaces Boisés Classés (EBC)

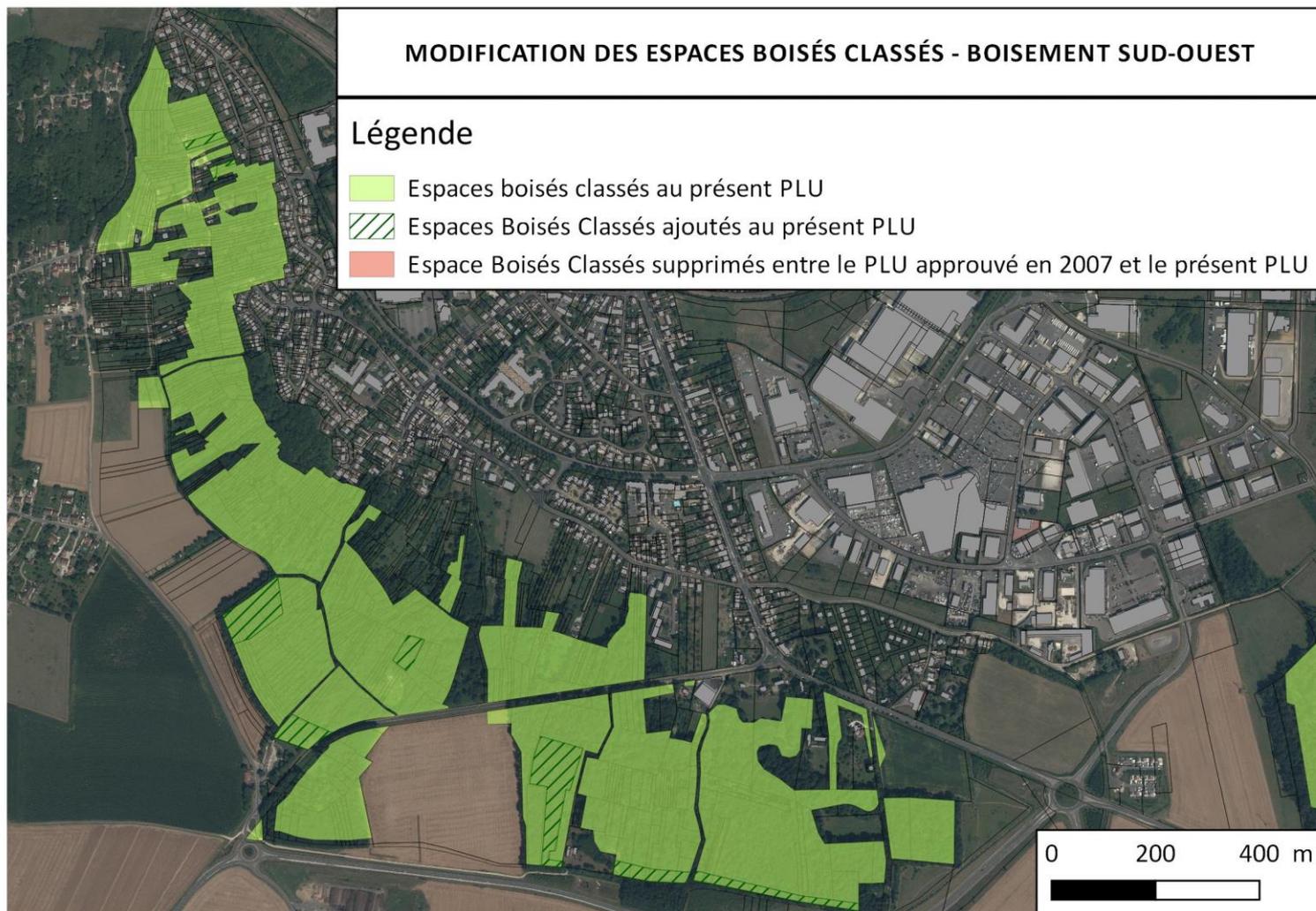
Afin de prendre en compte les enjeux de préservation des boisements, certains EBC ont fait l'objet de modifications.

Le boisement situé au Nord-Est du territoire communal est un boisement de plus de 100 ha dont le SDRIF et le SRCE de la Région Ile-de-France imposent la protection et la préservation d'une lisière de 50 mètres à ses abords. Or actuellement, les EBC ne correspondent pas au boisement existant.

Afin de prendre en compte le plus fidèlement possible le SDRIF et le SRCE, la commune a fait le choix de redessiner le tracé des EBC. Ainsi, environ 8,8 ha d'EBC supplémentaires ont été ajoutés par rapport au PLU approuvé en 2007 et environ 6 ha d'EBC ont été supprimés puisqu'ils ne sont actuellement pas boisés.



Un travail similaire a été réalisé sur le coteau Sud de Coulommiers. Bien que ce boisement soit inférieur à 100 ha, la commune de Coulommiers a souhaité un traitement identique que le boisement au Nord-Est, puisqu'il est l'un des réservoirs de biodiversité majeur sur le territoire. Ainsi, 3,5 ha de boisements supplémentaires ont été protégés au titre des EBC au Sud-Ouest du territoire communal. Aucun EBC n'a été supprimé.



C. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU PHYSIQUE

1. Ressource en eau

a) Alimentation en eau potable

| Les chiffres clés du service de l'eau potable en 2013 | |
|--|--|
| Population : 15 000 habitants | Nombre d'abonnés : 4 958 |
| Nombre de stations de production : 2 (capacité totale : 5 300 m ³ /j) | |
| Nombre de réservoirs : 8 (capacité totale : 6 400 m ³) | |
| Longueur du réseau : 78 km | |
| Volumes produits : 1 132 670 m ³ | Volumes facturés : 868 266 m ³ |
| Rendement du réseau : 77% | Indice Linéaire de Pertes : 9,3 m ³ /j/km |

Le système d'alimentation en eau potable de Coulommiers dessert environ 15 000 habitants de la ville et un quartier de Mouroux. L'alimentation en eau potable de la ville est assurée à partir de différentes ressources :

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

Sur la commune, l'usine de traitement de l'eau potable des Capucins permet d'améliorer la qualité de l'eau distribuée. La capacité de stockage est estimée à deux jours grâce à la présence de 3 réservoirs (de Caillets, de Montapeine et de l'hôpital).

Aucune de ces sources ne dispose encore de périmètre de protection.

Le réseau d'alimentation en eau potable comprend trois secteurs de distribution indépendants les uns des autres :

- Le secteur Nord de Coulommiers qui reçoit les eaux de la source de la Riche et des forages,
- Le centre-ville qui a le même type d'approvisionnement,
- Le secteur Sud de Coulommiers qui est interconnecté avec le reste du réseau depuis l'été 2006.

D'après le rapport annuel de la Lyonnaise des Eaux en 2013, l'eau distribuée sur les communes de Coulommiers et de Mouroux est conforme à 100% d'un point de vue bactériologique et à 92 % sur les paramètres physico-chimiques lors des contrôles effectués par l'Agence Régionale de Santé d'Ile-de-France. Des non-conformités physico-chimiques apparaissent ponctuellement sur les paramètres « pesticides » et « fluorures ». Le projet de création d'une usine de traitement de ces 2 paramètres est en cours.

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

En outre, par courrier du 2 octobre 2019, l'ARS indique qu'en 2019 des travaux ont été entrepris afin de stabiliser la qualité de l'eau potable produite permettant de baisser la teneur en fluor à une concentration conforme à la limite de qualité fixée à 1,5 mg/L. Par conséquent, la restriction d'usage de l'eau pour l'alimentation des nourrissons et des enfants de moins de 12 ans est levée.

Les différentes sources de Coulommiers permettent de produire au maximum 5300 m³/jour alors que la consommation de pointe avoisine actuellement les 3500 m³/j pour desservir une population d'environ 15000 habitants.

L'augmentation prévisible de la consommation future liée à l'urbanisation des capacités résiduelles de la zone urbaine (17 800 habitants environ à l'horizon 2034), est compatible avec les capacités actuelles d'alimentation. En effet, le réseau local, tant par le volume de stockage que les diamètres de canalisations semble suffisant pour accepter ce surplus de population.

Ainsi, le PLU dans ses orientations est compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et du SAGE des Deux Morins, notamment en ce qui concerne la préservation de la ressource pour l'alimentation en eau potable.

Mesure d'accompagnement et de réduction

Projet de création d'une usine de traitement de l'eau potable afin d'améliorer la qualité de l'eau potable concernant les paramètres « pesticides » et « fluorures » en cours de réalisation. Elle doit être mise en service en 2021 (début des travaux en 2020).

Protection des captages d'eau potable sur la commune en cours de réalisation (cf. pièce 7 du dossier du présent PLU - Mise à jour du dossier de consultation administrative de la Procédure de Déclaration d'Utilité Publique / Mise en place des périmètres de protection des captages de la ville de Coulommiers)

b) L'assainissement

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

La commune de Coulommiers a approuvé le 28 février 2006 ses zonages d'assainissement et d'eaux pluviales.

D'après le portail d'information sur l'assainissement communal développé par le ministère de la Transition Ecologique et Solidaire, en 2017, la STEP de Coulommiers présente une charge maximale en entrée de 23 855 EH soit un débit entrant moyen de 4 275 m³/jour.

Absence d'impact

Avec le développement démographique engagé par la commune, les débits entrant dans la station d'épuration seront plus importants. Toutefois, le PLU de la commune de Coulommiers n'aura pas d'impact néfaste sur le réseau existant dans la mesure où la station d'épuration existante, conforme à la réglementation en vigueur et présentant une capacité nominale de 40 000 EH évolutive à 60 000 EH, est apte à absorber le développement démographique envisagé sur le territoire qu'elle dessert (environ 2 900 habitants supplémentaires à l'horizon 2034).

c) La gestion des eaux pluviales

Les eaux de ruissellement peuvent être à l'origine d'une pollution des cours d'eau par les matières et substances chimiques qu'elles transportent. Par ailleurs, elles augmentent le risque d'inondation

notamment en cas de pluies orageuses. Il est donc important de veiller à maîtriser l'imperméabilisation des sols et à limiter à la source le ruissellement, tant en zone urbanisée que sur les secteurs agricoles.

Dans cet objectif, le SAGE préconise notamment de :

- Installer des zones tampons
- Encadrer et limiter l'impact du drainage
- Maintenir et favoriser l'implantation des prairies
- Réaliser des schémas directeurs d'assainissement pluvial et identifier les mesures préventives pour réduire l'impact des eaux pluviales
- Mettre en place des dispositifs de traitement des eaux pluviales le long des principaux axes routiers

Le réseau d'assainissement collectif de type séparatif présent sur Coulommiers, permet, contrairement au réseau unitaire, de rejeter les eaux pluviales dans le milieu naturel avec un traitement adapté.

Mesures de réduction

Le PLU, par son règlement favorise l'infiltration ou l'absorption des eaux dans le sol ainsi que l'évapo-transpiration par la végétation afin de limiter fortement le ruissellement des eaux pluviales et une surcharge des réseaux concernés.

Le PLU permet la préservation d'un grand nombre d'espaces tampons (boisements présents sur les coteaux, le parc des capucins, cœurs d'îlot...) favorisant une gestion naturelle des eaux pluviales.

2. Les risques naturels

a) Le risque d'inondation

Il existe un risque d'inondation lié à la présence du Grand Morin traversant le territoire communal. Coulommiers est donc concernée par le plan de prévention des risques inondations (PPRI) de la Vallée du Grand Morin de Meileray à Dammartin-sur-Tigeaux qui a pour objectif de caractériser ce risque et de préconiser les mesures visant à réduire la vulnérabilité des biens et des personnes.

Mesures de réduction

Le secteur des abattoirs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation est en partie concerné par le plan de prévention du risque inondation. Afin réduire les impacts sur ce secteur, des orientations d'aménagement ont été définies afin de favoriser la résilience de cet espace et d'interdire toute construction conformément au règlement du PPRI.

Les secteurs n°18 et 19 soumis aux OAP doivent respecter les prescriptions du PPRI comme cela est rappelé dans la pièce n°4 relatives aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Pas de secteur de développement (extension de l'urbanisation) prévu au sein des zones inondables.

Mesures d'accompagnement

Présentation du risque inondation dans la pièce 2.1 du présent dossier de PLU

Reprise en annexe du présent dossier du Plan de Prévention du Risque Inondation et de la réglementation s'y rapportant (Servitude d'utilité publique).

Report sur le règlement graphique de la zone impactée par ce risque

b) Le risque d'inondation par remontées de nappes

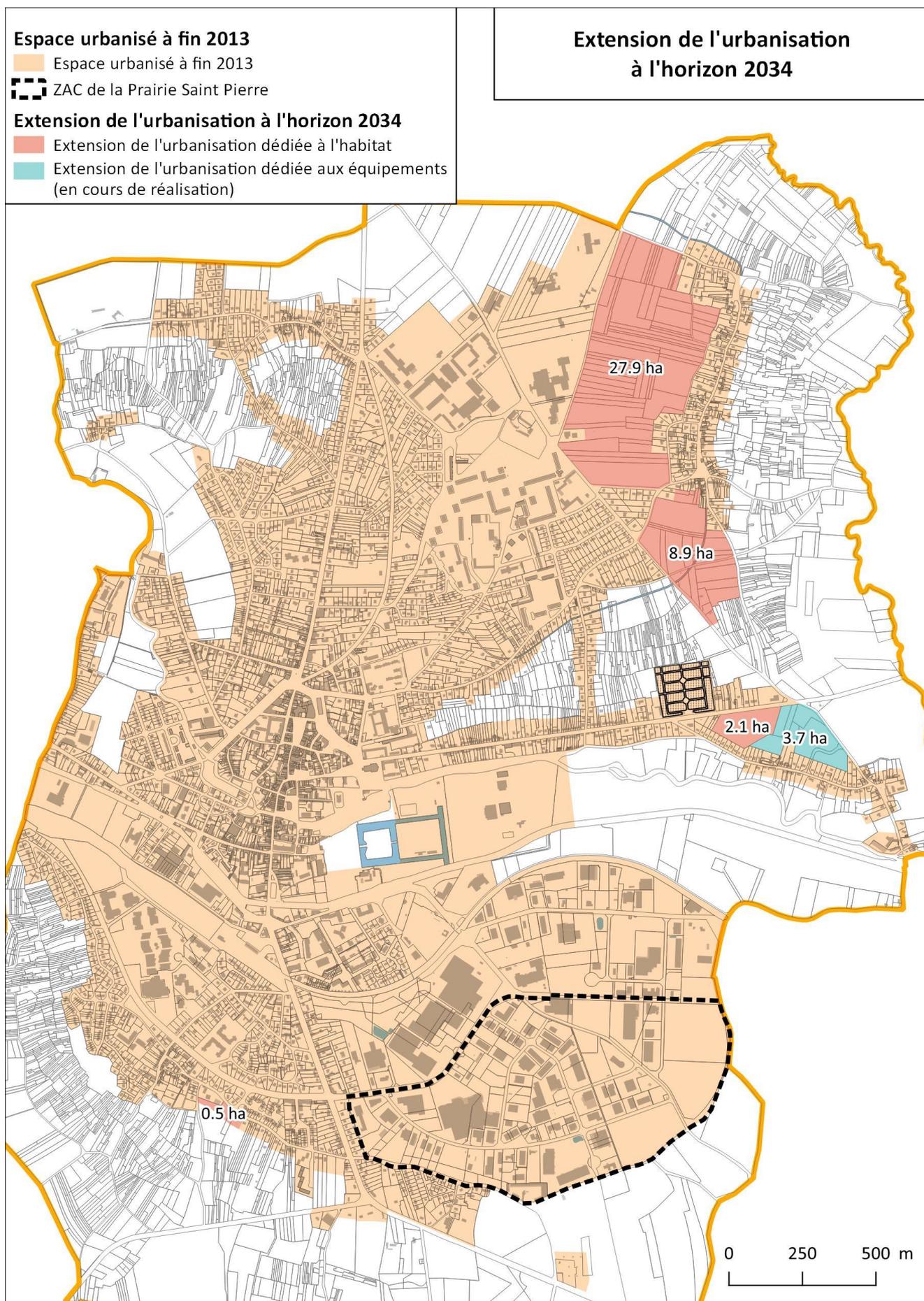
La commune est concernée par un risque d'inondation par remontées de nappes sur une large partie de son territoire dû à la présence du Grand Morin.

Mesures de réduction

Dans le règlement, il est recommandé, pour toute construction, de réaliser une étude de sol afin de caractériser le risque et d'ainsi prévoir les aménagements nécessaires.

Mesures d'accompagnement

Présentation de ce risque dans la pièce 2.1 du présent dossier de PLU.



c) Le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

La commune est concernée par le phénomène de retrait / gonflement des argiles (aléa moyen à fort), qui peut provoquer des dégâts importants sur les constructions. Les coteaux Nord et Sud sont concernés par des aléas forts comprenant des zones urbanisées particulièrement au Nord. La majorité du bourg se trouve en aléa moyen. Ce risque est localisé et explicité dans le diagnostic, et repris à titre d'information en annexe du présent PLU (plan et fiche d'information).

Mesures de réduction

Dans le règlement, il est recommandé, pour toute construction de réaliser une étude de sol afin de caractériser le risque et afin d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

Mesures d'accompagnement

Présentation de ce risque dans la pièce 2.1 du présent dossier de PLU.

Localisation du risque et fiches d'information présentés en annexe du présent dossier de PLU.

d) Le risque sismique

La commune est située dans une zone de sismicité de niveau 1, où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible).

D. BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

RAPPEL : L'espace urbanisé de référence à fin 2013 identifié sur la carte ci-contre comprend les espaces dédiés à l'habitat, aux jardins individuels, aux équipements publics et d'intérêt collectif, aux installations sportives, aux squares et aux activités économiques.

Pour le développement de l'habitat et des activités économiques, la commune de Coulommiers a souhaité opérer une optimisation de l'espace urbanisé existant afin de limiter la consommation d'espace agricole et naturel. Ainsi, sont prévus :

- la création de 1490 logements au sein de l'espace urbanisé existant représentant près de 60 % de la production de logements à l'horizon 2034,
- un développement des activités économiques uniquement dans les zones d'activités existantes (ZAC de la Prairie Saint Pierre antérieure au SCoT et zone des Longs Sillons) et dans le reste des zones urbaines (commerces de proximité, artisans...). Aucune consommation d'espace naturel et agricole n'est prévue pour le développement des activités économiques dans le présent PLU.

Une consommation d'espaces agricole et naturel est prévue en complément dans le cadre du présent PLU :

- 36,7 ha pour l'extension du quartier des Templiers (secteur 1AUa),
- 2,1 ha pour le développement de l'habitat le long de l'avenue de Rebais,
- 3,7 ha pour le développement d'équipements publics (usine d'eau potable et le Service départemental d'incendie et de secours(SDIS)). Ce projet est actuellement en cours de réalisation.
- 0,5 ha pour le développement de l'habitat aux abords de la rue Léon Lahitte (secteur UBa).

Ainsi, afin de concilier croissance démographique et développement des équipements, mais également préservation de l'environnement, la commune se fixe ainsi un objectif de modération de

la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain de 39,3 ha d'espaces agricole et naturel pour le développement de l'habitat et 3,7 ha pour le développement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

E. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE PATRIMOINE, L'ARCHITECTURE ET LE PAYSAGE

1. Le patrimoine architectural et paysager

Patrimoine architectural

Le PLU de la commune de Coulommiers a pour objectif de maintenir la morphologie urbaine ancienne du centre-ancien ainsi que les éléments architecturaux exceptionnels présents sur le territoire.

Pour ce faire, la commune a défini dans son PLU un règlement adapté et contraignant (article 5) sur la zone UA afin de conserver les caractéristiques urbaines et architecturales du centre-ancien.

La commune de Coulommiers présente un grand nombre d'éléments bâtis remarquables. A ce titre, la commission urbanisme travaillant sur l'élaboration du présent PLU a effectué un recensement du patrimoine exceptionnel sur la base du travail engagé pour la révision de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine. Certains éléments en covisibilité avec des monuments historiques ne sont pas protégés puisque le SDAP intervient dans ces périmètres.

De par le règlement, tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, en respectant les dispositions spécifiques contenues dans les articles 5 des zones concernées.

La démolition complète des bâtiments en vue de leur suppression n'est pas autorisée. En application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Des fiches patrimoniales sur chacun des éléments patrimoniaux ont été réalisées et figurent en annexe du règlement écrit. Elles visent à faciliter l'instruction afin de montrer les caractéristiques principales des éléments protégés.

Enfin, le présent PLU ne porte pas atteinte au site classé « Parc et château de Montanglaust et ses perspectives » dans la mesure où il reste classé en zone naturelle.

Le PLU de la commune de Coulommiers aura un **impact positif** sur la préservation du patrimoine communal puisqu'il prend davantage en compte les différents éléments patrimoniaux sur la commune comparativement au PLU en vigueur, grâce à la réalisation de ces fiches patrimoniales.

Patrimoine paysager

Le PLU de Coulommiers a pour objectif de ne pas porter atteinte aux éléments paysagers présents sur le territoire communal. Pour cela, les éléments paysagers ont fait l'objet d'un inventaire afin d'être protégés au titre du Code de l'urbanisme.

Mesures d'évitement – éléments du paysage protégés par le PLU :

Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les lisières des boisements de grande envergure au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, ces lisières d'une largeur de 50 mètres ne peuvent faire l'objet d'aucune construction.

Les plantations d'alignement existantes ou à conforter au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Les projets d'aménagement, y compris les entrées charretières et les divisions, ne devront pas être de nature à remettre en cause la conservation de ces plantations.

Les cônes de vue au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Les projets de constructions ou installations ne devront pas être de nature à porter atteinte à la conservation des perspectives remarquables matérialisées sur les documents graphiques par des cônes de vue.

Les cours d'eau et leurs berges au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Les projets de constructions ou installations ne devront pas être de nature à porter atteinte à la conservation des cours d'eau et des berges matérialisés sur les documents graphiques. Dans les zones urbaines UA, UB, les constructions doivent être implantées en recul de 6 mètres minimum des cours d'eau. Dans les zones à protéger A et N, les constructions doivent être implantées en recul de 20 mètres minimum des cours d'eau.

Dans les zones d'urbanisation future ou dans les espaces de densification de grande ampleur, l'aménagement et les constructions futures auront des impacts sur le paysage columérien.

Mesures réductrices

Définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur l'ensemble des espaces pouvant avoir un impact sur le paysage columérien afin de garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions dans le paysage.

Règlementation de la hauteur des constructions via le règlement afin de conformer la hauteur des nouvelles constructions à celle des constructions existantes aux abords.

2. Le patrimoine archéologique

D'un point de vue archéologique, 8 sites sont recensés sur la commune. Des opérations, notamment de densification dans le centre-ville, pourront être situées au sein des sites archéologiques. Le PLU pourra donc avoir des impacts sur le patrimoine archéologique.

Mesures d'accompagnement

L'ensemble des sites connus sont indiqués à titre d'information dans le diagnostic du PLU.

En application de l'article R. 523-1 du Code du Patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

En application de l'article R. 523-8 du Code du Patrimoine, en dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de

l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.»

F. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LES DEPLACEMENTS, LES RISQUES, LES NUISANCES ET L'ENERGIE

1. Les voies de communication et les déplacements

Avec le développement urbain envisagé sur la commune, le trafic automobile et la demande en stationnement va augmenter sur la commune de Coulommiers générant ainsi des impacts négatifs sur le fonctionnement urbain communal :

- Augmentation du trafic intracommunal et de transit,
- Augmentation de la demande en stationnement notamment dans le centre-ville.

Le PLU a pour objectif d'adapter les infrastructures de déplacements pour améliorer le fonctionnement urbain, et notamment résorber les problèmes de trafic en heure de pointe et développer les capacités de stationnement dans le centre-ville.

Mesures réductrices

Développer le réseau de liaisons douces afin de favoriser les déplacements en mode actif afin et de limiter les déplacements automobiles parasites.

Préserver le réseau de liaisons douces via le zonage et le règlement du PLU.

Encourager l'usage des transports en commun (amélioration de la desserte en bus, stationnement pour les vélos, augmentation de l'offre en stationnement). Une étude, réalisée en partenariat avec la SNCF, est actuellement en cours.

Mesures d'accompagnement

Permettre l'aménagement du contournement de Coulommiers pour limiter le trafic de transit dans l'espace urbanisé,

Développer le réseau routier via des orientations définies sur les secteurs en développement et notamment les secteurs des Templiers et de l'avenue de Rebais,

Aménager des accès sécurisés aux différents secteurs en développement via les Orientations d'Aménagement et de Programmation,

Imposer un nombre de places de stationnement automobile et cycle adapté à la vocation des futures constructions via le règlement,

Renforcer l'offre de stationnement notamment dans le centre-ville au droit de l'hôtel de ville.

2. Les risques technologiques

La commune de Coulommiers est traversée par une canalisation de distribution et de transport de marchandises dangereuses.

La DRIEE recense 3 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sur le territoire communal : Amcor Flexibles SPS, Euro Casse et Saverplus.

La base de données BASOL recense 3 sites pollués : Amcor Flexibles SPS, une ancienne usine à gaz et Brodard Graphique. Ce dernier site a déjà fait l'objet d'une reconversion pour accueillir les services municipaux. Les études de sol nécessaires ont été réalisées préalablement à cette reconversion.

La base de données BASIAS du ministère de l'écologie et du développement durable recensent 97 sites potentiellement pollués sur le territoire communal.

Mesure d'accompagnement

Afin de prendre en compte ces différents risques technologiques, il en est fait mention dans le diagnostic territorial.

3. Les nuisances sonores

Le développement de l'habitat et des activités économiques va générer une augmentation du trafic conduisant à une augmentation des nuisances sonores sur le territoire.

Mesures réductrices

La commune entend favoriser les déplacements alternatifs sur le territoire communal (déplacements doux, transports en commun...) afin de limiter au possible le trafic induit par le développement urbain. (cf. chapitre VII.F.1)

La réalisation d'une voie de contournement de l'agglomération columérienne permettra à long terme de reporter le trafic de transit en dehors de Coulommiers limitant ainsi les nuisances sonores dues au trafic et aux embouteillages.

Mesures d'accompagnement

Le PLU prend en compte l'arrêté portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation qui impose un isolement acoustique pour le bâti proche de la RD 934 et de la RD 2402 (catégories 3 et 4).

4. La qualité de l'air

Le développement urbain envisagé, principalement le développement de l'habitat, va engendrer une légère augmentation des émissions de polluants de par l'augmentation du trafic routier et des besoins énergétiques. Les projets envisagés sur la commune ne sont pas de nature à augmenter de façon significative les émissions de polluants. Toutefois, des mesures réductrices sont envisagées.

Mesures réductrices :

Réduire la part d'utilisation de la voiture particulière en développant les déplacements alternatifs pour limiter les émissions de polluants (cf. chapitre VII.F.1),

Diminuer les besoins énergétiques des bâtiments pour limiter les besoins en production énergétique, secteur fortement émetteur de polluants (renouvellement du parc immobilier du quartier des Templiers, nouvelles constructions présentant de bonne performance thermique...)

5. L'énergie

Le PLU prévoit un développement de l'habitat conduisant à une extension de l'urbanisation mais également à une densification relativement importante de l'espace urbanisé existant puisqu'environ 60 % des logements nouveaux seront créés en son sein. Ce second mode de développement permet de rapprocher au plus près des pôles de centralité les futures habitations et d'ainsi réduire les déplacements motorisés.

Toutefois, le développement envisagé sur la commune conduira à une augmentation des besoins énergétiques sur la commune dans l'ensemble des secteurs (habitat, activité économique et équipement).

Mesures réductrices

Réduire la part d'utilisation de la voiture particulière en développant les déplacements alternatifs pour limiter la consommation des énergies fossiles (cf. chapitre VII.F.1),

Améliorer les performances thermiques des bâtiments afin de limiter les déperditions énergétiques (renouvellement du parc immobilier du quartier des Templiers, nouvelles constructions présentant de bonnes performances thermiques...)

Favoriser la compacité urbaine par l'intensification de l'espace urbanisé (habitat en petit collectif et individuel groupé au sein des dents creuses et des espaces libres) allant dans le sens d'une limitation de la consommation énergétique des bâtiments.

Mesures d'accompagnement

Poursuivre le développement du réseau de chaleur alimenté par la géothermie sur la commune.

Par le règlement du PLU, permettre le développement de projets de production d'énergie renouvelable à l'échelle citoyenne.

VIII. RESUME NON TECHNIQUE ET METHODOLOGIQUE SUIVIE POUR L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

A. RESUME DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1. CONTEXTE SUPRACOMMUNAL

Sur le plan supra-communal, le document d'urbanisme de la commune de Coulommiers doit être compatible avec le SCoT du bassin de vie de Coulommiers, le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France et le schéma d'aménagement et de gestion des eaux des Deux Morins.

Le Schéma de Cohérence Territoriale du bassin de vie de Coulommiers

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du bassin de vie de Coulommiers a été approuvé le 3 mars 2014. Le document d'orientations et d'objectifs du SCoT du bassin de vie de Coulommiers identifie 3 objectifs majeurs :

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

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

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

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

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

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

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

L'objectif du SCoT est de préserver et de développer la diversité du patrimoine biologique du territoire et de préserver les grands équilibres environnementaux et urbains du territoire.

Sur la commune de Coulommiers sont identifiés :

- Des corridors alluviaux à préserver,

- Des corridors alluviaux en contexte urbain à restaurer,
- Des obstacles sur les cours d'eau.

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

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

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

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

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

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

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

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

Indicateurs d'optimisation foncière

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

Objectifs de production de logements et besoins fonciers résidentiels

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

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

Les indicateurs de densité résidentielle sont entendus en « densité nette », c'est-à-dire hors équipements d'infrastructure (voies, espaces publics,...) et de superstructures de petite dimension (équipements socioculturels, scolaires, sanitaires,...).

43 ha pourront être mobilisés en extension pour la création de logements.

Les objectifs économiques du bassin de vie de Coulommiers s'articulent autour de deux grands axes :

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

Un objectif de création de 4250 emplois à l'horizon de 20 ans est identifié sur le territoire du Bassin de Vie de Coulommiers. Aucune orientation précise n'est définie sur le territoire communal.

Enfin le SCoT du bassin de vie de Coulommiers impose :

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

Plan de Déplacement Urbain de la Région Ile-de-France

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

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

Le SAGE des Deux Morins a été adopté par arrêté interpréfectoral n°2016 DCSE SAGE 01 le 21 octobre 2016. Les enjeux pris en compte dans son Plan d'Aménagement et de Gestion Durable sont les suivants :

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

2. CONTEXTE COMMUNAL

La population

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

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

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

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

Avec 14947 habitants au recensement de 2016, Coulommiers est la commune la plus peuplée de la CA Coulommiers Pays de Brie et compte 20 % de la population de l'intercommunalité.

La commune de Coulommiers présente globalement des taux de variation annuel plus faibles que la CA et du département. Coulommiers connaît donc une croissance démographique moins importante que les autres entités étudiées depuis 1982.

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

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

Entre 2006 et 2014, la taille des ménages stagne à 2,2 personnes par ménage.

Le parc immobilier et son évolution

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

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

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

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

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

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

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

Le parc de logements se compose d'une moitié de logements de petite taille et d'une moitié de logements de grande taille (en 2014, 48,8 % des logements comportent 4 pièces ou plus, contre 62,5 % dans le département). La commune de Coulommiers possède donc un parc de logements de tailles diversifiées.

Durant la période 2011-2014, 84 % des logements mis en œuvre sont des logements collectifs sur cette période.

Le contexte économique de Coulommiers

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

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

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

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

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

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

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

18 entreprises emploient plus de 50 personnes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les composantes physiques, naturelles du site

Synthèse orohydrographie, géologie et hydrologie

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

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

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

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

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

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

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

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

Synthèse climat et qualité de l'air

Le secteur de Coulommiers correspond à un climat océanique dégradé.

Les estimations de concentrations annuelles des polluants NO₂ et PM10 réalisées par AIRPARIF ne dépassent pas les valeurs limites de la réglementation française et européenne.

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

Synthèse milieux naturels

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

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

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

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

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

Synthèse énergie

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

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

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

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

Les risques et les nuisances

Synthèse des nuisances et risques technologiques :

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

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

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

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

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

Synthèse risques naturels

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

La commune est également concernée par les risques naturels suivants :

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

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

Synthèse paysagère

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

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

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

Les lisières d'urbanisation sont globalement bien traitées.

Synthèse sur l'évolution urbaine de Coulommiers

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

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

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

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

Synthèse sur la morphologie urbaine et les éléments remarquables

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

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

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

Synthèse : les espaces publics

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

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

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

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

Synthèse déplacements

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

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

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

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

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

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

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

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

Les réseaux et la gestion des déchets

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

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

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

B. RESUME DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Afin de répondre à l'ensemble des enjeux socio-économiques communaux et supra-communaux et des enjeux environnementaux définis dans le diagnostic, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de Coulommiers s'articule autour de trois grandes orientations suivantes :

- Conforter le rayonnement urbain, économique et touristique de la ville,
- Renforcer la capacité d'attraction de la ville et améliorer son accessibilité,
- Préserver la qualité urbaine, les paysages et l'environnement.

Conforter le rayonnement urbain, économique et touristique de la ville

Cette orientation implique de :

- Développer l'offre de logements et maintenir la diversification du parc pour affirmer le rayonnement urbain de la ville
- Conforter et renforcer le rôle polarisant de Coulommiers pour les services à la population
- Poursuivre le développement économique pour faire progresser le taux d'emploi local,
- Développer les activités de tourisme et de loisirs

Renforcer la capacité d'attraction de la ville et améliorer son accessibilité

Cette orientation implique de :

- Retravailler l'hyper-centre pour le 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 déplacements pour améliorer le fonctionnement urbain

Préserver la qualité urbaine, les paysages et l'environnement

Cette orientation implique de :

- Préserver la qualité urbaine, paysagère et architecturale de la ville,
- Maintenir les trames jaune, verte et bleue et préserver les continuités écologiques,
- Affirmer et maintenir la nature en ville,
- Favoriser l'intégration paysagère des espaces en développement.

C. RESUME DES INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET DES MESURES ENVISAGEES

| Thématique | Incidences | Mesures |
|---|--|---|
| Ressources en eau | Augmentation prévisible de la consommation en eau potable sur le territoire | Projet de création d'une usine de traitement de l'eau potable (mise en service en 2021) Protection des captages sur la commune en cours de réalisation |
| Assainissement | Augmentation prévisible du volume d'eaux usées traité par la station d'épuration existante | La capacité de la station d'épuration est en mesure de recevoir les effluents prévus dans le cadre de l'augmentation de la population. En outre, une extension de la capacité de la STEP est possible à 60 000 EH. |
| Gestion des eaux pluviales | Augmentation des ruissellements due à une imperméabilisation des sols | Favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle par le règlement du PLU Préserver un grand nombre d'espaces tampons (boisements, parc des Capucins...) |
| Risques naturels | Inondation | Prise en compte du PPRi notamment pour l'OAP du secteur des Abattoirs et les secteurs 18 et 19 Présentation et reprise du PPRi dans le dossier de PLU |
| | Inondation par remontées de nappes | Recommandation d'effectuer des études de sol afin de prévoir les aménagements nécessaires Présentation du risque dans le dossier de PLU |
| | Aléa retrait-gonflement des argiles | Recommandation d'effectuer des études de sol afin de prévoir les aménagements nécessaires Présentation du risque dans le dossier de PLU |
| Patrimoine architectural et paysager | Risque sismique : pas d'incidence prévisible | |
| | Impact positif sur la préservation du patrimoine columérien et paysager puisque le PLU en permet la préservation. Les projets de densification pourront avoir des impacts sur le patrimoine archéologique | Identification et caractérisation du patrimoine archéologique dans le dossier de PLU Application des articles R523-1 et R523-8 du Code du Patrimoine |

| | | |
|---|--|--|
| <p>Voie de communication et les déplacements</p> | <p>Augmentation du trafic intracommunal et de transit,</p> <p>Augmentation de la demande en stationnement notamment dans le centre-ville</p> | <p>Développer le réseau de liaisons douces Préserver le réseau de liaisons douces via le zonage et le règlement du PLU. Encourager l'usage des transports en commun. Une étude, réalisée en partenariat avec la SNCF, est actuellement en cours. Permettre l'aménagement du contournement de Coulommiers Développer le réseau routier via des orientations définies sur les secteurs en développement Aménager des accès sécurisés aux différents secteurs en développement Imposer un nombre de places de stationnement automobile et cycle adapté à la vocation des futures constructions, Renforcer l'offre de stationnement notamment dans le centre-ville au droit de l'hôtel de ville.</p> |
| <p>Risques technologiques</p> | <p>Pas d'impact notable en termes de risques technologiques</p> | <p>Présentation des différents risques dans le dossier de PLU</p> |
| <p>Nuisances sonores</p> | <p>Augmentation des nuisances sonores due à l'augmentation du trafic routier</p> | <p>Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture Permettre la réalisation du contournement de l'agglomération columérienne Prendre en compte le classement des infrastructures de transports terrestres</p> |
| <p>Qualité de l'air</p> | <p>Légère augmentation des émissions de polluants par l'augmentation du trafic routier et des besoins énergétiques</p> | <p>Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture Diminuer les besoins énergétiques des bâtiments (renouvellement du parc immobilier du quartier des Templiers) et promouvoir les constructions présentant de bonne performance thermique</p> |
| <p>Energie</p> | <p>Augmentation des besoins énergétiques par l'augmentation de la population et l'accueil de nouveaux logements</p> | <p>Favoriser la compacité urbaine Développer le réseau de géothermie sur la commune</p> |

D. METHODOLOGIE SUIVIE POUR L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Les études d'environnement comportent :

- l'établissement d'un état initial ;
- l'identification et l'évaluation des incidences du projet ;
- le cas échéant, la définition des mesures réductrices et/ou compensatoires à envisager.

L'établissement de l'état initial a été effectué par recueil des données disponibles auprès des différents détenteurs d'information selon la méthode classique de consultation des services, complété par des analyses documentaires dont le porter à connaissance de l'Etat et des investigations de terrain.

Compte tenu de la nature d'un PLU qui détermine seulement des potentialités en termes d'aménagement sur des espaces ou zones, l'identification et l'évaluation des incidences portent donc sur des incidences potentielles qui sont susceptibles de survenir. Cette évaluation est donc qualitative et fait appel aux connaissances techniques en la matière.

L'évaluation environnementale s'est efforcée de répondre aux différents points évoqués par la MRAE dans sa décision de soumettre la présente modification n°2 du PLU à évaluation environnementale, à savoir les considérants suivants :

« Considérant que le projet de PLU vise à autoriser la création de 2 580 logements, permettant de porter la population communale estimée à l'horizon 2034 à 17 800 habitants (soit 3 100 de plus que la population légale de 2013), à permettre le développement économique de la ville et à conforter son attractivité touristique ;

Considérant que ces objectifs se traduiront par le renouvellement urbain, la densification du bâti et la requalification dans certains quartiers (dont le quartier des « Templiers »), la création d'un nouveau pôle d'équipements de loisirs et une extension de l'urbanisation ;

Considérant que le territoire communal est concerné par des enjeux environnementaux dont les principaux, décrits dans les pièces jointes à la demande, sont :

- la présence de réservoirs de biodiversité et de continuités écologiques à préserver ou à restaurer identifiés au SRCE, dont les boisements situés sur les coteaux, les corridors alluviaux portés par le Grand Morin, la Fausse Rivière et les rus de l'Orgeval et du Rognon ;
- la présence du site classé « Parc et château de Montanglaust et ses perspectives » et de nombreux éléments remarquables du patrimoine bâti inscrits ou classés au titre des monuments historiques (dont un ancien couvent des Capucins et la commanderie des Templiers), dont la valeur et les paysages associés doivent être protégés ;
- la présence de zones humides « à protéger ou à restaurer en priorité à cause du rôle important qu'elles jouent dans la gestion de l'eau ou des services rendus qui leur sont attribués », telles que définies par le SAGE susvisé, sur une grande partie du territoire communal ;
- la protection des captages d'eau destinée à la consommation humaine, étant donné que des dépassements de la teneur en fluor et une pollution par les produits phytosanitaires ont été constatés dans l'eau distribuée ;
- la limitation de l'exposition de la population aux risques naturels liés au ruissellement des eaux pluviales, au retrait-gonflement des argiles (l'aléa étant fort dans certains secteurs urbanisés), à la remontée de nappes (avec une sensibilité très élevée dans la vallée du Grand Morin, urbanisée) et par débordement de cours d'eau (une partie du territoire étant concerné par la zone d'expansion de crue du Grand Morin) ;

Considérant que le projet d'aménagement et de développements durables comporte des orientations visant à tenir compte de ces enjeux environnementaux, et qu'en particulier les zones d'extension de l'urbanisation prévues se situent entre le quartier existant des Templiers et le hameau du Teil, en dehors des secteurs concernés par une sensibilité écologique identifiée par le SRCE ou le SAGE ou par les risques liés au débordement de cours d'eau et à l'écart du site classé ;

Considérant cependant que, d'après le dossier, l'extension de l'urbanisation prévue concerne 46 hectares de terres agricoles, dont 40 destinés à la création d'un nouveau quartier (à hauteur de 960 logements), en équipements et en commerces, et 6 à l'extension de la zone d'activité économique ;
Considérant que le dossier ne précise pas que la mise en œuvre du PLU permet également l'extension des parcs d'activités de la Prairie Saint-Pierre et des Longs Sillons sur environ 20,5 hectares, déjà autorisée par le document d'urbanisme en vigueur mais correspondant actuellement à des espaces naturels en friche ;

Considérant que le développement de l'offre de logements est prévu par le SCoT, qui n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale

Considérant que le changement d'usage des surfaces concernées est notamment susceptible d'influer directement ou indirectement sur l'identité paysagère des sites amenés à évoluer, sur les nuisances dues au trafic routier et sur l'assainissement des eaux pluviales et usées ;

Considérant par ailleurs que le territoire communal est concerné par des canalisations de transport de gaz et que le projet de PLU ne précise pas les contraintes d'urbanisme liées à la présence de ces canalisations ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par le pétitionnaire, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la révision du PLU de Coulommiers est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ; »

Au vu des considérants retenus par la MRAE, l'évaluation environnementale de la révision du PLU s'est ainsi efforcée d'apporter notamment les réponses suivantes :

- ⇒ Justification particulière concernant l'aménagement de nouveaux secteurs d'urbanisation à vocation d'habitat, d'équipements et d'activités économiques pour montrer que l'impact sur l'environnement est mineur et que les continuités écologiques seront préservées voire confortées
- ⇒ démontrer que les zones humides ne sont pas ou peu impactées par le projet d'aménagement et le cas échéant, prévoir des mesures compensatoires
- ⇒ justification des Incidences NATURA 2000 (recherches d'espèces éventuellement présentes à la fois sur le territoire communal et dans les sites NATURA les plus proches, au regard de l'institut national de la protection de la nature)
- ⇒ justifier de la prise en compte des risques naturels et technologiques dans le projet de PLU
- ⇒ justifier que le projet n'a pas d'incidences sur le site classé.

Rappelons qu'aucun inventaire faune/flore n'a été requis par la MRAE, en application du principe d'adaptation du dispositif en fonction des enjeux et des impacts du projet envisagé.

IX. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

Compte-tenu des enjeux et des orientations retenues dans le PLU, les indicateurs à élaborer seront notamment les suivants :

Orientation 1 : Conforter le rayonnement urbain, économique et touristique de la ville

| Indicateurs | Producteur | Référence |
|--|--|---|
| Nombre d'habitants | INSEE – Bilan annuel | Objectif de 17800 habitants à l'horizon 2034 2012 : 14 708 habitants |
| Nombre de logements produits depuis 2012 | INSEE – Bilan annuel | 2012 : 7 276 logements |
| Nombre de logements sociaux produits | Office Public de l'Habitat de Coulommiers – Bilan annuel | |
| Taux de logements sociaux sur la commune | Office Public de l'Habitat de Coulommiers – Bilan annuel | Objectif de 25 % à l'horizon 2034 2015 : 2217 logements sociaux soit 33 % du parc des résidences principales |
| Répartition par taille des logements (nombre de pièce et surface en m ²) | INSEE – Bilan annuel | En 2011 : T1 et T2 : 19,9 % T3 : 29,6 % T4 et plus : 50,6 % |
| Répartition par type de logements (individuel ou collectif) | INSEE – Bilan annuel | 2011 : 60,2 % de logements collectifs et 37,9 % de logements individuels |
| Nombre d'enfants scolarisés | Commune – Bilan annuel | Année scolaire 2014/2015 : 1505 élèves dont 613 élèves en maternelles et 892 en élémentaires |
| Nombre de création de commerces | Commune – Bilan annuel | - |
| Nombre de fermeture de commerces | Commune – Bilan annuel | - |
| Nombre et destination des changements de destination (déclarations préalables ou permis de construire) | Commune – Bilan annuel | - |
| Nombre d'emplois sur la commune | INSEE – Bilan annuel | 2011 : 7 897 emplois |
| Indicateur de concentration d'emplois | INSEE – Bilan annuel | 2011 : 132,2 emplois pour 100 actifs |

Orientation 2 : Renforcer la capacité d'attraction de la ville et améliorer son accessibilité

| Indicateurs | Producteur | Références |
|--|---|--|
| Taux de motorisation des ménages | INSEE (méthode de calcul du PDUIF) – Bilan annuel | 2015 : 1,0 véhicule par ménage en moyenne |
| Nombre de places de parking au sein des parcs de stationnement ouverts aux publics | Commune – Bilan à l'horizon du PLU | 5230 places de stationnement |
| Linéaire de pistes cyclables créées depuis 2018 | Commune – Bilan annuel | - |
| Linéaire de cheminement piéton aménagés ou requalifiés depuis 2018 | Commune – Bilan annuel | - |
| Part modale des déplacements doux et en transport en commun pour les déplacements domicile/travail | INSEE – Bilan annuel | En 2011 : Marche à pied : 13,8 % Transports en commun : 17,4 % |

| | | |
|---|---|---|
| Trafic journalier des axes structurants que sont les RD 222, 402 et 934 | Données du trafic réalisées par le département de Seine et Marne | RD 934 : 16 700 véh/jour (2011) RD 222 : 4 720 véh/jour (2012) RD 402 : 5 450 véh/jour (2013) |
| Nombre de personnes transportées par le réseau de transport en commun | Rapport d'activité du délégataire des transports publics urbains – Bilan annuel | - |
| Nombre moyen de voyageurs par kilomètre | Rapport d'activité du délégataire des transports publics urbains – Bilan annuel | - |

Orientation 3 : Préserver la qualité urbaine, les paysages et l'environnement

| Indicateurs | Producteur | Références |
|--|--|---|
| Suivi de l'évolution de la qualité de l'eau | SAGE des deux Morins | Cf. Chapitre 2.1 b) du rapport de présentation 2.1 |
| Suivi de l'évolution de la qualité de l'air (évolution des indices de qualité de l'air (ATMO)) | Indice ATMO – AirParif – Bilan annuel | Cf. Chapitre 2.1 e) du rapport de présentation 2.1 |
| Suivi de la consommation en eau potable | Rapport annuel du service du cycle de l'eau – Bilan annuel | Volumes facturés en 2013 : 868 266 m3 pour 15 000 habitants environ |
| Suivi du volume d'eau traité au sein de la station d'épuration | Rapport annuel du service assainissement – Bilan annuel | Volume assujetti en 2013 : 777 085 m3 pour 15 000 habitants |
| Bilan de la consommation des espaces naturels et agricoles | Commune – Bilan à l'horizon 2034 | MOS 2012 |