

Département de Seine-et-Marne  
Commune de COULOMMIERS

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## PIECE N°4 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Révision du PLU  
Document arrêté le : 13 décembre 2018

Document approuvé le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

**Ing**ESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements

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



## TABLE DES MATIÈRES

<b>I. LOCALISATION ET ENJEUX DES SECTEURS SOUMIS AUX OAP</b>	<b>5</b>
<b>II. ORIENTATIONS COMMUNES A TOUS LES SECTEURS CONCERNANT LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES</b>	<b>9</b>
<b>III. SECTEUR DES TEMPLIERS</b>	<b>9</b>
A. <i>PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT</i>	9
B. <i>PROGRAMMATION</i>	12
C. <i>PHASAGE DE L'OPÉRATION</i>	13
<b>IV. SECTEUR «AVENUE DE REBAIS»</b>	<b>14</b>
A. <i>PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT</i>	15
B. <i>PROGRAMMATION</i>	15
<b>V. SECTEUR 3 « RUE PIDOUX DE MONTANGLAUST »</b>	<b>17</b>
A. <i>PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT</i>	17
B. <i>PROGRAMMATION</i>	17
<b>VI. SECTEURS 12, 13 ET 14 « RUE DES CAILLETS »</b>	<b>18</b>
A. <i>PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT</i>	19
B. <i>PROGRAMMATION</i>	19
<b>VII. SECTEUR 15 «LES ABATTOIRS»</b>	<b>20</b>
A. <i>PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT</i>	21
B. <i>PROGRAMMATION</i>	21
<b>VIII. SECTEUR «RUE DU LOUCHET»</b>	<b>23</b>
A. <i>PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT</i>	23
B. <i>PROGRAMMATION</i>	23
<b>IX. SECTEUR 25 «PLACE DE L'ILE-DE-FRANCE»</b>	<b>24</b>
A. <i>PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT</i>	25
B. <i>PROGRAMMATION</i>	25
<b>X. LES AUTRES SECTEURS D'URBANISATION</b>	<b>27</b>



## PRÉAMBULE

L'article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme dispose que «les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements».

Ainsi, le présent document expose les orientations d'aménagement et de programmation retenues dans le cadre du PLU de Coulommiers.

Ces orientations d'aménagement et de programmation, élaborées en cohérence avec le PADD, permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs. De ce fait, les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent être respectées dans l'esprit et non à la lettre.

En effet, la notion de compatibilité ne saurait être assimilée à celle de conformité, l'exigence de compatibilité par des travaux ou opérations d'aménagement supposant simplement l'absence de contrariété entre les dits travaux et opérations et les orientations d'aménagement.

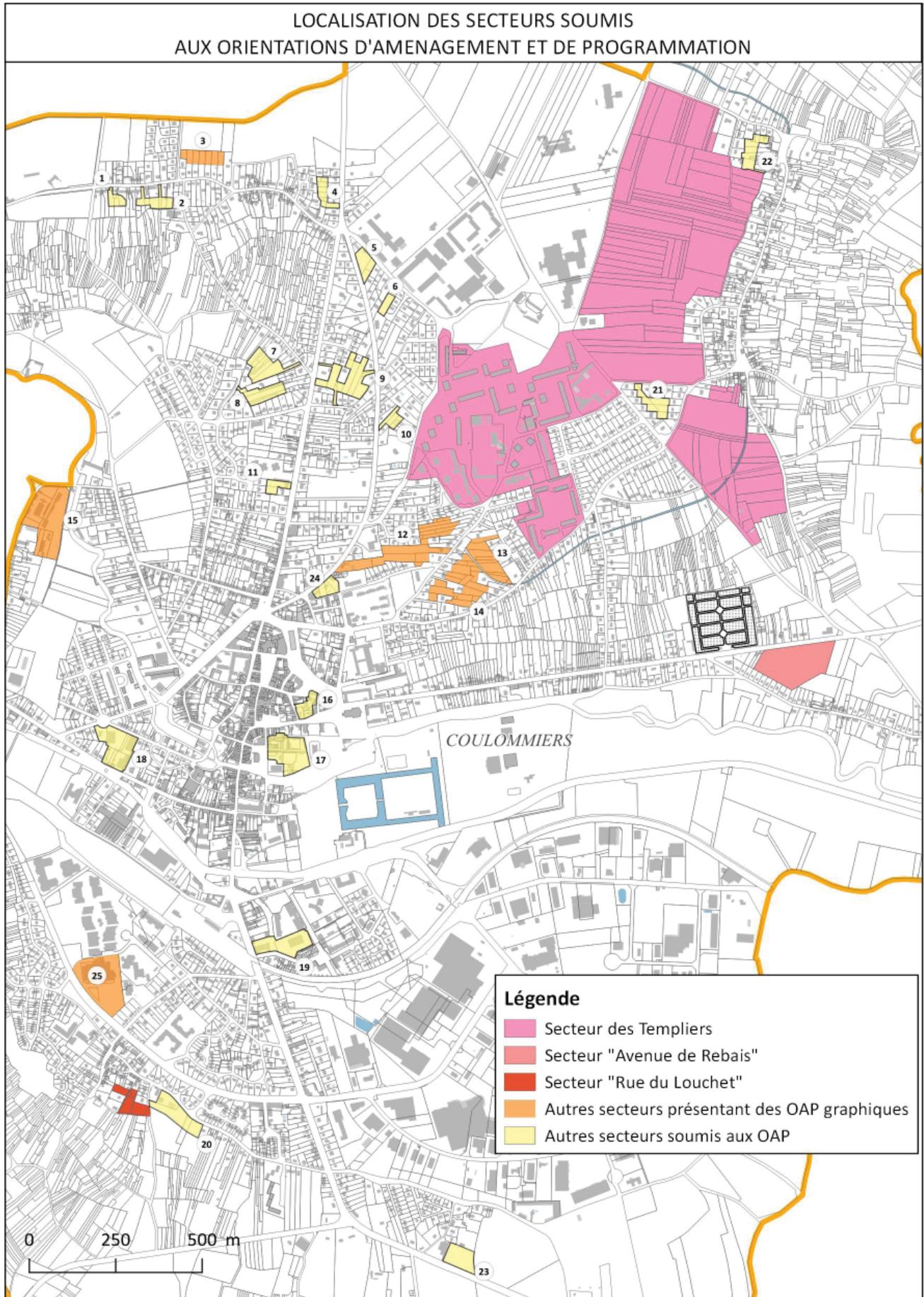
### **RAPPEL**

**Tout projet doit faire l'objet d'une concertation avec le gestionnaire de voirie compétent.**

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

**Dans le cas où un aménagement d'ensemble est imposé, la densité s'applique à l'ensemble du périmètre soumis à OAP, même si d'autres destinations y sont prévues. Ainsi le nombre de logements attendu sur chaque secteur reste valable, étant donné que les secteurs soumis à OAP devront avoir une vocation dominante d'habitat.**

**Dans les autres secteurs soumis à OAP, où l'aménagement est autorisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements (OAP n°18 et 19), la densité moyenne doit être respectée pour chaque opération située au sein du périmètre. En outre, le taux de logements aidés doit a minima être respecté pour chaque opération.**



## **I. LOCALISATION ET ENJEUX DES SECTEURS SOUMIS AUX OAP**

### Le renouvellement et l'extension du 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. Les enjeux principaux sur ce secteur sont, dans un premier temps de réaliser une opération de renouvellement urbain sur le quartier existant en perte de dynamisme et où la structure urbaine est très peu qualitative, et dans un second temps, 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.

### Le secteur « Avenue de Rebais »

Ce secteur de densification est situé le long de la RD 222. Entourée par des habitations et des projets d'équipements, cette opération a pour objectif de répondre à la volonté de densification de l'espace urbanisé tout en prenant en compte la problématique d'entrée de ville et de valorisation de la RD 222.

### Le secteur n°3 « Rue Pidoux de Montanglaust »

Ce secteur, situé au Nord de la commune, au sein du hameau de Montanglaust, présente des enjeux en termes de densification de l'espace urbanisé par division parcellaire tout en maintenant un cadre de vie agréable aux habitants. Il s'agit, sur cet espace de soigner la qualité de la lisière urbaine.

### Les secteurs n° 12, 13 et 14 « Rue des Caillets »

Ces secteurs représentent des espaces libres importants dont il convient d'encadrer l'urbanisation afin de garantir des aménagements cohérents assurant un fonctionnement urbain de qualité et l'intégration des futures constructions vis-à-vis des habitations existantes.

### Le secteur n°15 « Les abattoirs »

Ce secteur, d'une superficie de 1,8 ha, présente un potentiel de requalification important et des enjeux relatifs à la préservation du patrimoine columérien. De plus, il est impacté par le Plan de Prévention du Risque inondation qu'il convient de prendre en compte.

### Le secteur «rue du Louchet»

Ce secteur en frange de l'urbanisation au Sud du territoire communal s'étend sur 0,5 ha. Afin d'assurer un parfait traitement de la lisière urbaine et un fonctionnement urbain de qualité, il convient d'encadrer son urbanisation.

### Le secteur n°25 «Place de l'Ile-de-France»

Ce secteur, espace central au sein du quartier de Vaux, comporte actuellement un espace commercial en perte de dynamisme. Afin d'en assurer une reconversion qualitative tout en maintenant une offre commerciale de proximité, il conviendra d'encadrer son urbanisation.



Les autres secteurs

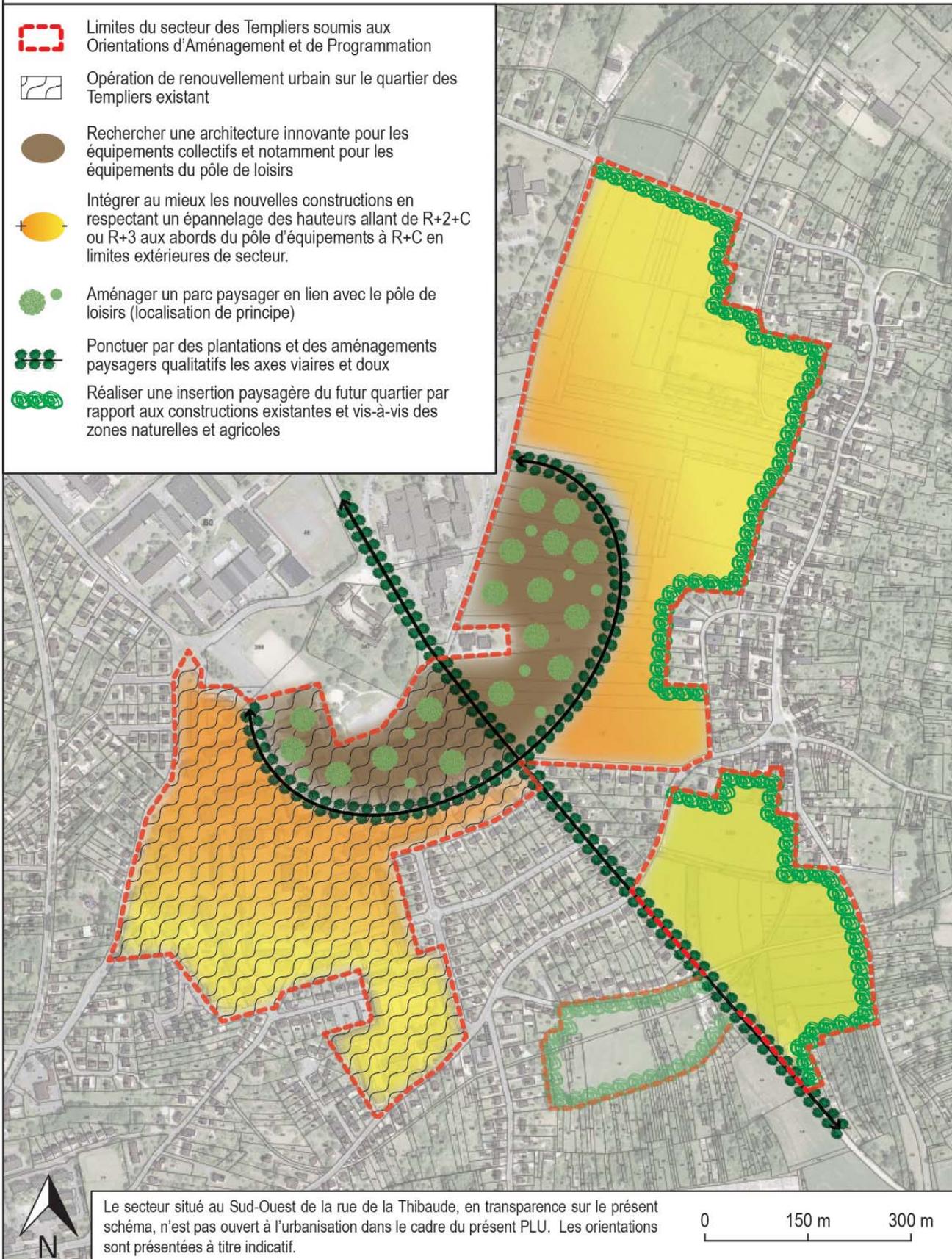
Les autres secteurs sont des dents creuses ou des espaces libres importants dont il convient d'encadrer l'urbanisation par une programmation adaptée aux conditions de desserte et de localisation afin de répondre aux objectifs de densification et de mixité de l'habitat.

Les surfaces des secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

Numéro	Surface (m <sup>2</sup> )
1	1824
2	3548
4	2897
5	3276
6	1481
7	6612
8	4835
9	10409
10	2088
11	2077
16	2986
17	10599
18	9905
19	7997
20	7553
21	4279
22	4485
23	5147
24	2920

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

«Secteur des Templiers» - Qualité architecturale et urbaine / Paysagement et biodiversité



## II. ORIENTATIONS COMMUNES A TOUS LES SECTEURS CONCERNANT LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Sur chaque secteur soumis à OAP, une réflexion devra être menée afin de favoriser la préservation et la création de continuités écologiques. Pour ce faire, une attention particulière sera portée à la conception des espaces verts (essences, localisation, interaction avec les espaces limitrophes,...). De plus, les axes viaires et doux seront ponctués de plantations et d'aménagements paysagers propres à favoriser la reproduction de la flore et le passage de la petite faune.

## III. SECTEUR DES TEMPLIERS

Le secteur des Templiers est localisé au Nord-Est de la ville de Coulommiers, plus précisément entre le centre-ville et le hameau du Theil. Ce secteur s'étend sur environ 58 ha dont 36,7 ha en extension de l'urbanisation et 21,3 ha en renouvellement urbain.

L'aménagement de ce secteur se fera via une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur le périmètre défini sur le schéma ci-contre selon un phasage présenté ci-après.

Afin de réaliser un aménagement cohérent sur ce secteur, et en relation avec les constructions environnantes, plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sont imposées (dont certaines figurent sur le plan ci-contre).

### A. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

#### La qualité architecturale et urbaine

- Réaliser une opération de renouvellement urbain sur le quartier des Templiers existant. Dans ce cadre, en fonction du projet d'aménagement retenu, l'ensemble des constructions sur le périmètre du secteur peuvent être démolies.
- Rechercher une architecture innovante pour les équipements collectifs.
- Intégrer au mieux l'ensemble des nouvelles constructions par rapport à celles existantes en respectant un épannelage des hauteurs allant de R+2+C ou R+3 aux abords du pôle d'équipements à R+C en limites extérieures de secteur.

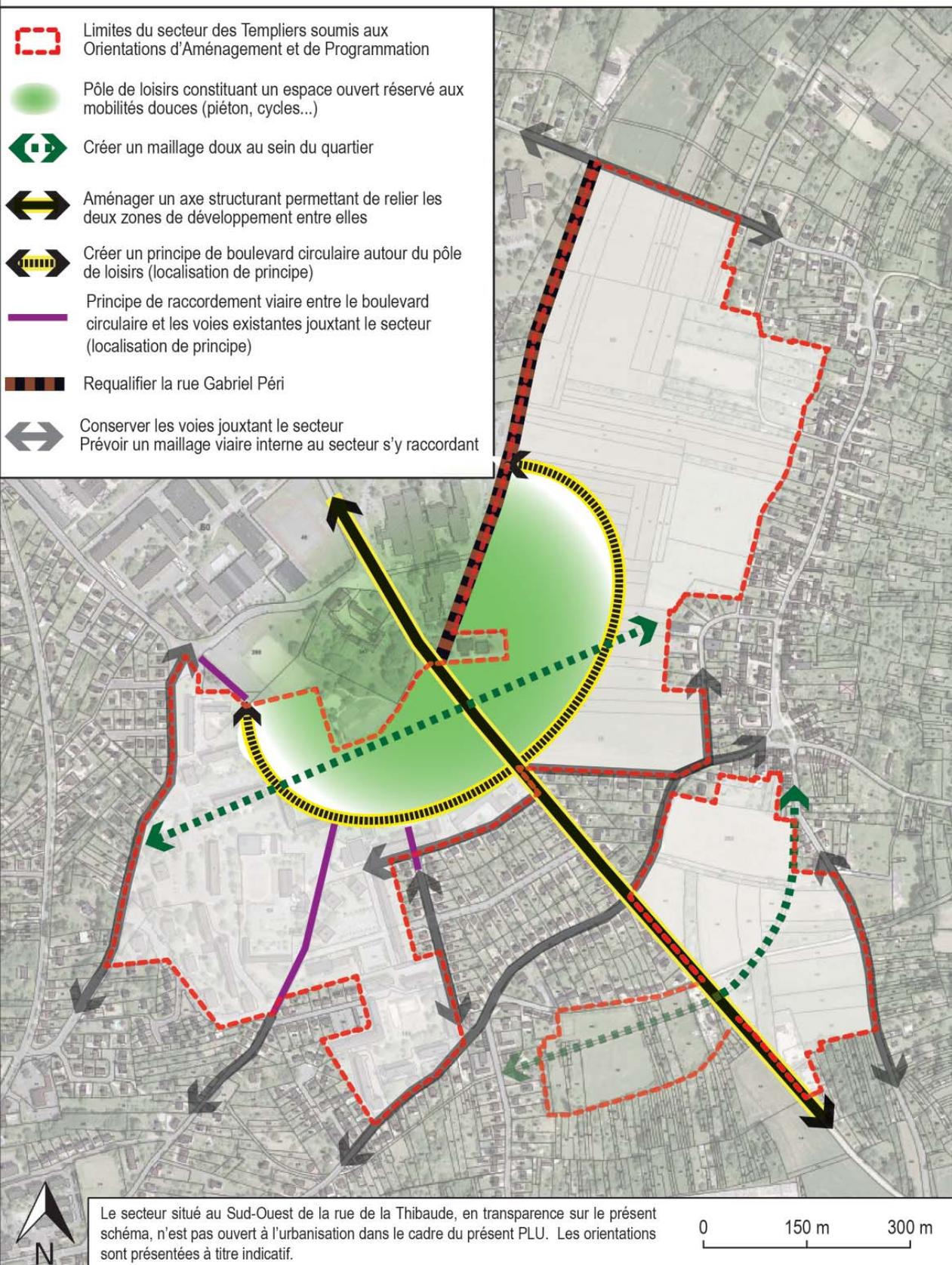
#### Paysagement et biodiversité

Préserver la biodiversité, restaurer et valoriser la nature en ville :

- Aménager un parc paysager en lien avec le pôle de loisirs et la commanderie des Templiers.
- Ponctuer par des plantations et des aménagements paysagers qualitatifs les axes viaires et doux, notamment l'axe structurant principal et le boulevard circulaire afin de créer des espaces de vie agréables.
- Assurer l'insertion paysagère du site vis-à-vis de la frange agricole et des constructions existantes avec la mise en place d'une végétation dense.

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

«Secteur des Templiers» - Déplacements et accessibilité



- Les espaces libres non bâtis doivent représenter 25 % au moins de la superficie totale du terrain. En outre, 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 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction.
- Les espaces réservés au stationnement et aux équipements techniques devront faire l'objet d'un traitement paysager (plantations, haies, places de stationnement enherbées...). Les aires de stationnement en surface, comportant 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.
- Les plantations doivent être réalisées avec des espèces locales diversifiées et doivent favoriser la présence des strates herbacées, arbustives et arborées.

### Déplacements et accessibilité

- Assurer une desserte efficace de l'ensemble du secteur en :
  - aménageant un axe structurant, reprenant le tracé des rues de la Thibaude et Edouard Branly et de l'avenue Joffre, permettant de relier les deux zones de développement entre-elles ;
  - créant un principe de boulevard circulaire autour du pôle de loisirs (localisation de principe sur le plan présenté ci-avant) relié par des voies, existantes ou nouvelles, aux voies jouxtant le quartier ;
  - requalifiant la rue Gabriel Péri (aménagement de liaisons douce, paysagement et stationnement)
  - conservant les voies existantes jouxtant le quartier ;
  - prévoyant un maillage viaire interne au quartier se raccordant aux voies existantes.
- Encourager l'utilisation des transports en commun en implantant des arrêts de bus reliant le nouveau quartier au centre-ville et à la gare de Coulommiers.
- Favoriser les déplacements doux en créant un réseau de liaisons douces, notamment en prenant en compte l'étude liaisons douces réalisée par la CACPB :
  - une première liaison douce structurante permettant de traverser intégralement le nouveau pôle de loisirs (localisation de principe sur le schéma présenté ci-avant),
  - une seconde liaison douce structurante permettant de relier la rue verte et le hameau du Theil en passant par la partie Sud du secteur des Templiers.
  - des liaisons douces internes au nouveau quartier permettant de créer un véritable maillage afin de faciliter l'accès aux futurs équipements et commerces.En outre, le pôle de loisirs doit être pensé comme un espace ouvert réservé aux mobilités douces (piétons, cycles...).

- Prévoir des locaux couverts, accessibles et sécurisés pour le stationnement des vélos et des poussettes.

### Prise en compte des problématiques environnementales au sein du nouveau quartier

- Développer l'utilisation des énergies renouvelables en favorisant notamment l'utilisation de la géothermie et la conception bioclimatique des bâtiments.
- Limiter l'impact environnemental des matériaux (utilisation de matériaux locaux, biosourcés...).

La gestion des eaux pluviales doit répondre à une approche globale et intégrée. Les nouveaux rejets d'eaux pluviales doivent être entièrement traités, récupérés ou infiltrés à la parcelle. Les techniques alternatives pour la gestion des eaux pluviales, fondées sur la nature et le génie végétal (haies, noues...), doivent être privilégiées par les constructeurs et les aménageurs.

- Privilégier un système de collecte des déchets semi-enterré afin d'en faciliter la gestion (individuel et collectif).

## **B. PROGRAMMATION**

### La mixité fonctionnelle et sociale

Le site accueillera un programme mixte à dominante d'habitat et d'équipements collectifs.

Des commerces de proximité devront également être intégrés au secteur, notamment en rez-de-chaussée des immeubles d'habitat collectif. Dans le périmètre de l'OAP, a minima, l'ensemble des locaux commerciaux existants doivent être recréés au sein de la future opération afin de maintenir voire développer une dynamique économique sur le secteur et de répondre aux besoins premiers des futurs habitants.

Afin de garantir à minima le respect des 25 % de logements aidés sur l'ensemble du territoire communal et la mixité fonctionnelle et sociale au sein de cette OAP, la programmation suivante sera mise en oeuvre :

- Environ 45 % des logements créés sur la totalité de l'opération devront être des logements aidés
- Sur la partie de l'opération réalisée en extension, il sera réalisé 45 % de logements collectifs et 55 % de logements individuels
- Un pôle d'équipements collectifs à vocation dominante de loisirs sera réalisé sur le périmètre de l'opération.
- L'intégration et la réalisation d'équipements publics nécessaires à la vie du quartier dont la création de deux groupes scolaires comprenant chacun une école maternelle et une école primaire ainsi qu'une structure d'accueil de loisirs et de petite enfance. L'aménageur devra donc prévoir la localisation de ces divers équipements au sein de l'opération.

### La densité de logements

Sur l'ensemble du secteur, une densité\* moyenne comprise entre 50 et 55 logements/ha doit être respectée.

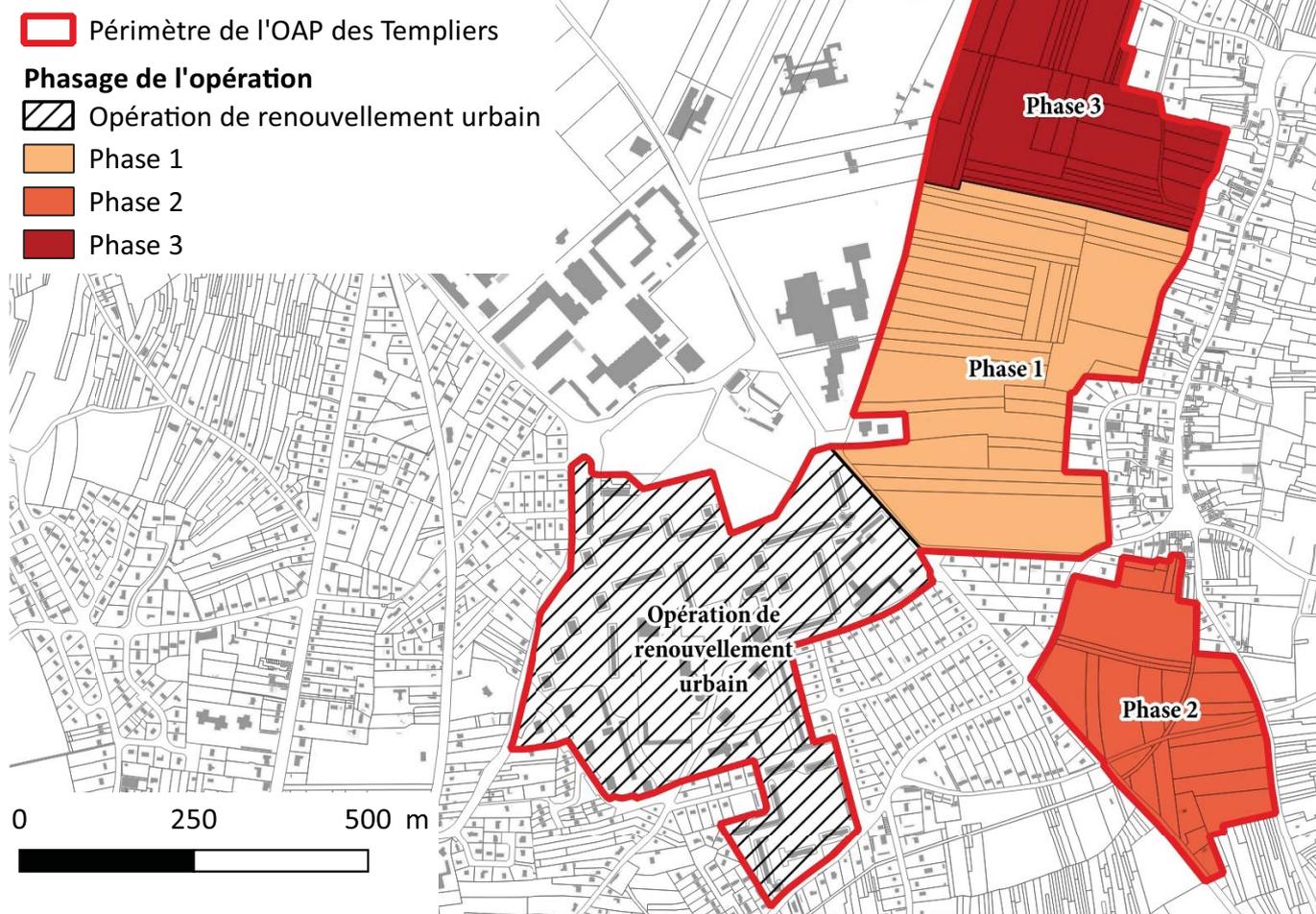
Sur la partie de l'opération réalisée en extension, une densité nette de 45 lgts/ha sera respectée pour le collectif et 25 lgts/ha pour l'individuel.

*\*Les indicateurs de densité 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,...). Les emprises correspondant à ces équipements doivent être déduites des surfaces retenues pour l'assiette foncière servant à l'évaluation des densités, et sont estimés à 30 % environ de l'assiette foncière totale du projet, selon le SCOT du bassin de vie de Coulommiers.*

### C. PHASAGE DE L'OPÉRATION

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 sur le schéma ci-après.

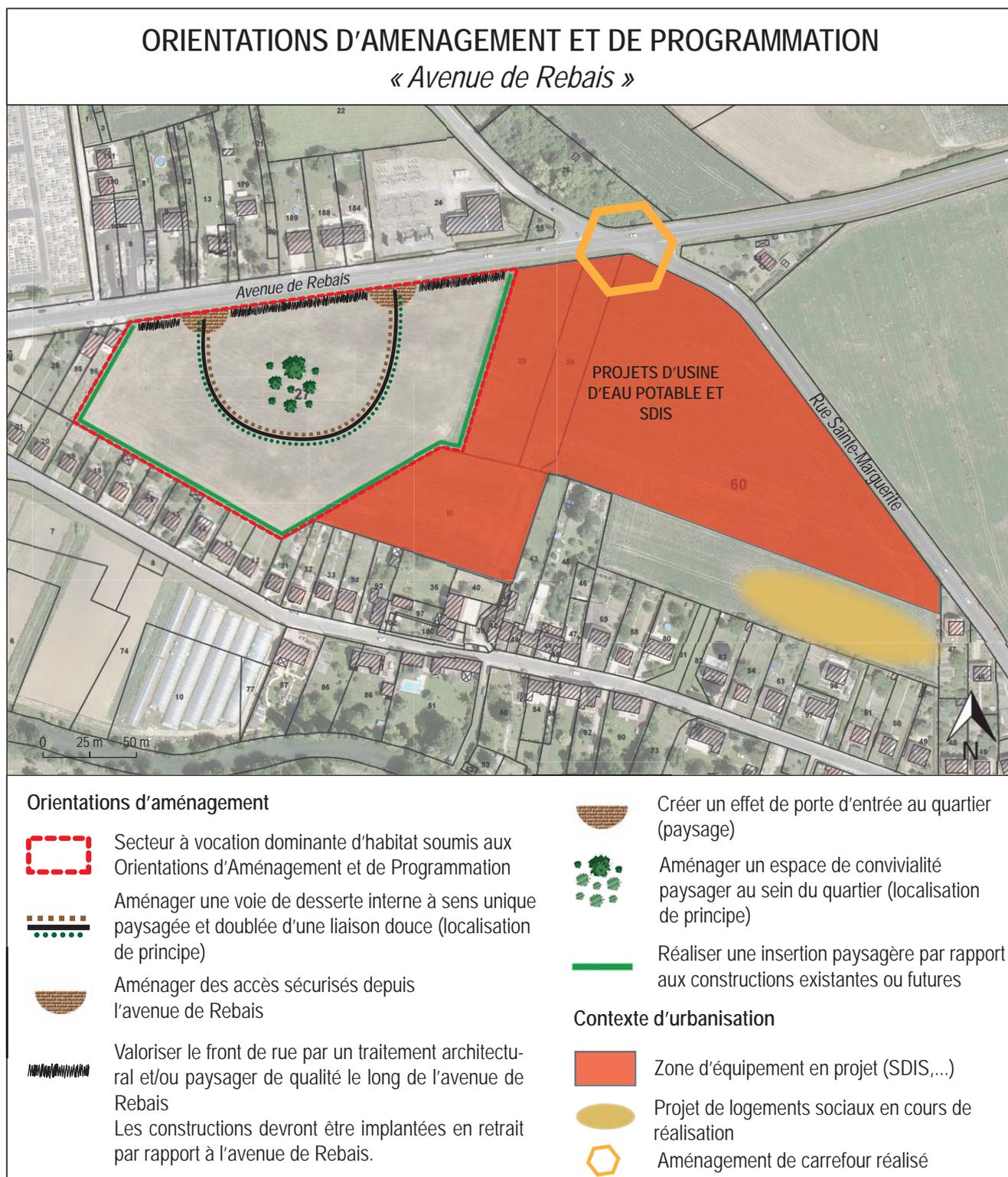
#### PHASAGE DE L'OPÉRATION DU SECTEUR DES TEMPLIERS



Les phases 1, 2 et 3 devront être mises en oeuvre 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 oeuvre au moment le plus opportun pour l'aménageur soit parallèlement à l'une des phases 1, 2 ou 3.

## IV. SECTEUR «AVENUE DE REBAIS»

Le secteur «Avenue de Rebaïs» est localisé à l'Est de la ville de Coulommiers et s'étend sur environ 2 ha. L'aménagement de ce secteur se fera via une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur le périmètre défini sur le schéma ci-contre. Afin de réaliser un aménagement cohérent sur ce secteur, et en relation avec les constructions environnantes, plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sont imposées (dont certaines figurent sur le plan ci-dessous).



## A. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### La qualité architecturale et urbaine

- Valoriser le front de rue par un traitement architectural et/ou paysager de qualité le long de l'avenue de Rebais.

### Paysagement et biodiversité

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.

### Déplacements et accessibilité

- Assurer une desserte efficace de l'ensemble du secteur en :
  - aménageant une voie principale de desserte à sens unique 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

## B. PROGRAMMATION

Pour l'aménagement de ce secteur, doivent être respectés :

- une densité\* d'environ 34 logements/ ha (soit la construction d'environ 49 logements) dont 45 logements/hectares pour le logement collectif et 25 logements/ha pour le logement individuel,
- une programmation de 30 % de logements aidés (soit la construction d'environ 15 logements aidés),
- une répartition de 45 % de logements collectifs et 55 % de logements individuels.

\*Les indicateurs de densité 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,...). Les emprises correspondant à ces équipements doivent être déduites des surfaces retenues pour l'assiette foncière servant à l'évaluation des densités, et sont estimés à 30 % environ de l'assiette foncière totale du projet, selon le SCOT du bassin de vie de Coulommiers.

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Secteur «Rue Pidoux de Montanglaust »



Secteur «Rue Pidoux de Montanglaust»



Réaliser une insertion paysagère par rapport aux constructions existantes



Réaliser une insertion paysagère par rapport à la zone agricole



Créer un effet de porte d'entrée au secteur (sécurité, paysage)



Concevoir des accès sécurisés au droit des rues Maillot et Pidoux de Montanglaust



Concevoir une liaison douce permettant l'accès au parc de stationnement



Projet de parc de stationnement communal

0 25 m 50 m

## V. SECTEUR 3 « RUE PIDOUX DE MONTANGLAUST »

Le secteur 3 « Rue Pidoux de Montanglaust » est localisé au Nord de la ville de Coulommiers, au sein du hameau de Montanglaust, et s'étend sur environ 0,5 ha.

L'aménagement de ce secteur se fera via une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur le périmètre défini sur le schéma ci-contre. Afin de réaliser un aménagement cohérent sur ce secteur, et en relation avec les constructions environnantes, plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sont imposées (dont certaines figurent sur le plan ci-contre).

### A. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

#### Paysagement et biodiversité

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.

#### Déplacements et accessibilité

- 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.

### B. PROGRAMMATION

Pour l'aménagement de ce secteur, doivent être respecté :

- une densité brute d'environ 15 logements/ ha (soit la construction d'environ 7 logements),
- 25 % de logements aidés (soit la construction d'environ 2 logements aidés).

## VI. SECTEURS 12, 13 ET 14 « RUE DES CAILLETS »

Les secteurs 12, 13 et 14 « Rue Caillets » sont localisés dans la ville haute entre le centre ancien et le quartier des Templiers. Ces secteurs s'étendent respectivement sur environ 1,6 ha, 0,7 ha et 1,3 ha.

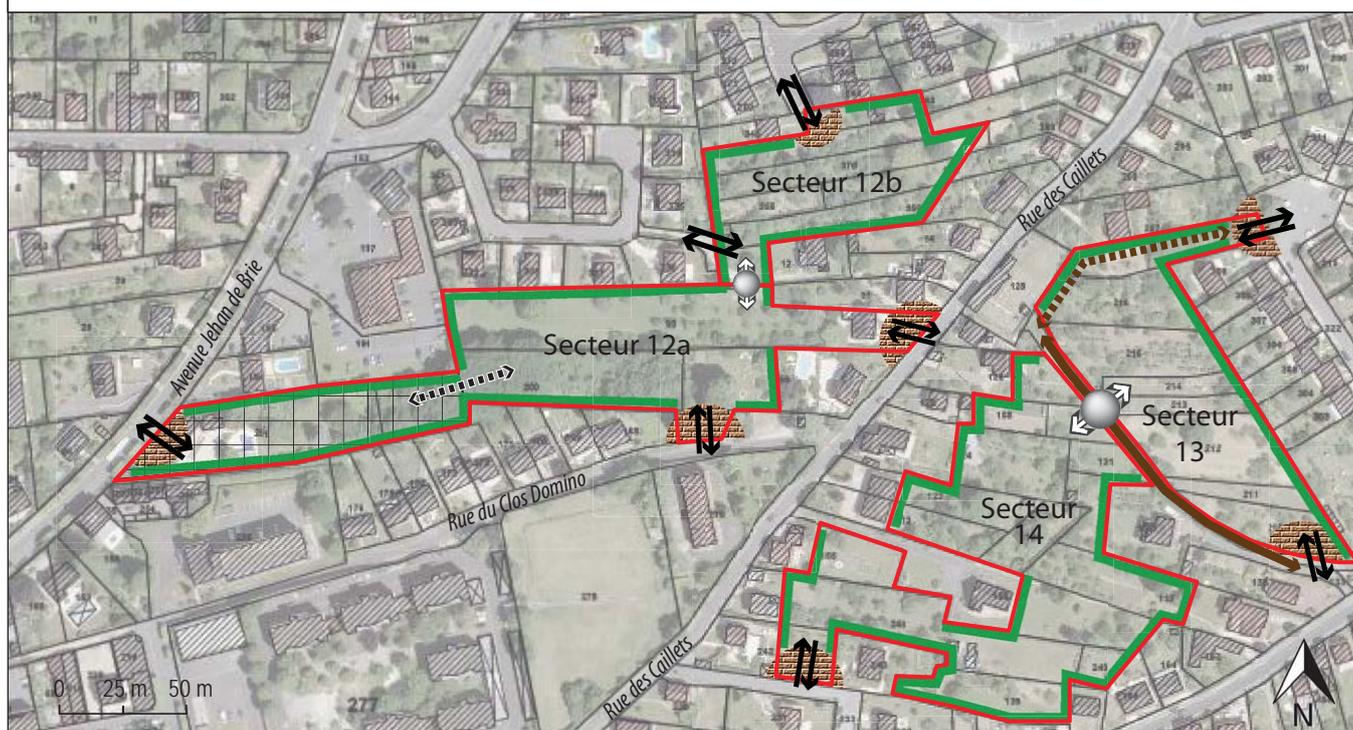
L'aménagement se fera via une opération d'aménagement d'ensemble par secteur sur les périmètres définis sur le schéma ci-dessous. Il sera ainsi réalisé une seule opération d'ensemble :

- sur le secteur 12 a, avec une densité de 75 lgts/ha en front puis 15 lgts/ha à l'arrière,
- sur le secteur 12b,
- sur le secteur 13,
- sur le secteur 14.

Afin de réaliser un aménagement cohérent sur ces espaces et en relation avec les constructions environnantes, plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sont imposées (dont certaines figurent sur le plan ci-dessous).

### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

«Secteurs 12a, 12b, 13 et 14»



-  Secteur à vocation dominante d'habitat soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
-  Aménager des accès sécurisés (plusieurs options possibles)
-  Prévoir une liaison viaire entre les parcelles ayant un accès direct sur l'avenue Jehan de Brie et les parcelles à l'arrière du secteur 12a
-  Créer un effet de porte d'entrée au quartier (sécurité, paysage)
-  Préserver la sente existante
-  Aménager une liaison douce
-  Réaliser une insertion paysagère par rapport aux constructions existantes
-  Prévoir un lien entre les deux secteurs
-  Parcelles présentant un accès direct sur l'avenue Jehan de Brie devant accueillir une opération de 75 logements/ha

## A. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### Paysagement et biodiversité

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.

### Déplacements et accessibilité

- Les secteurs devront être desservis par un ou plusieurs accès identifiés sur le schéma ci-contre :
  - 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.

## B. PROGRAMMATION

Il sera réalisé une opération d'ensemble :

- sur le secteur 12 a, avec une densité d'environ 75 lgts/ha en front puis environ 15 lgts/ha à l'arrière,
- sur le secteur 12b, avec une densité d'environ 15 lgts/ha
- sur le secteur 13, avec une densité d'environ 15 lgts/ha
- sur le secteur 14, avec une densité d'environ 15 lgts/ha.

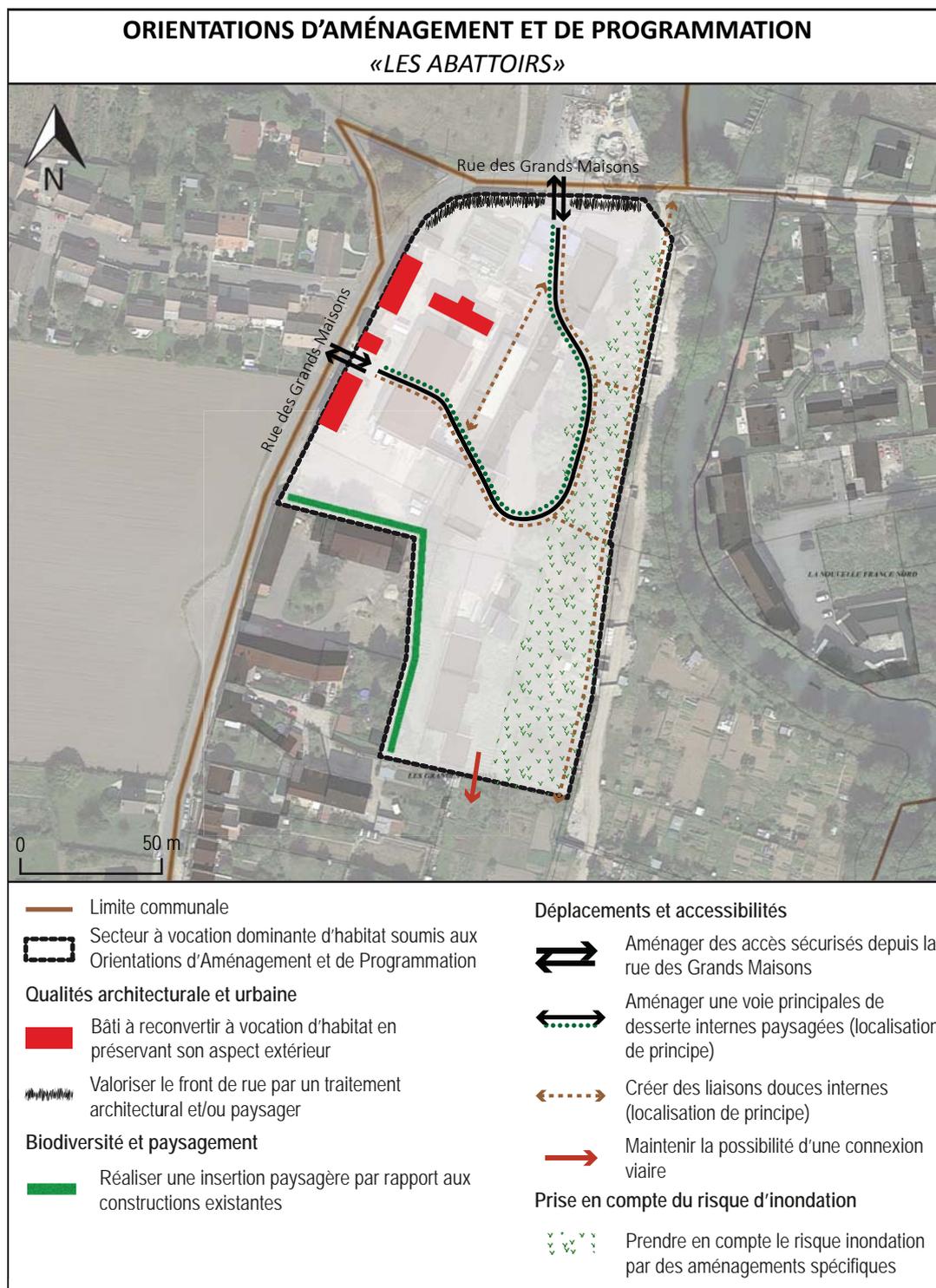
Les parcelles donnant sur l'avenue Jehan de Brie telles qu'identifiées par un quadrillage sur le schéma ci-contre doivent en effet accueillir une opération d'une densité moyenne d'environ 75 logements/ha soit 27 logements environ. Ainsi, est attendue la construction d'environ 46 logements au total sur le secteur 12, 11 logements sur le secteur 13 et 20 logements sur le secteur 14.

Sur chacun des secteurs, doivent en outre être prévus 25 % de logements aidés.

## VII. SECTEUR 15 «LES ABATTOIRS»

Le secteur 15 « Les Abattoirs » est localisé à l'Ouest du territoire en limite de la commune de Mouroux et s'étend sur environ 1,8 ha.

L'aménagement de ce secteur se fera via une opération d'aménagement d'ensemble sur le périmètre défini sur le schéma ci-dessous. Afin de réaliser un aménagement cohérent sur cet espace et en relation avec les constructions environnantes, plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sont imposées (dont certaines figurent sur le plan ci-dessous).



## A. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### La qualité architecturale et urbaine

- 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 sur le plan ci-contre 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.

### Paysagement et biodiversité

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.

### Déplacements et accessibilité

- 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.

### Prendre en compte le risque d'inondation

Dans les espaces concernés par le risque d'inondation, les aménagements doivent être réalisés de manière à limiter fortement l'imperméabilisation des sols, favoriser une bonne gestion des eaux pluviales (bassins de rétention, noues...) et favoriser une résilience urbaine forte en cas d'inondation.

Il conviendra de se référer au Plan de Prévention du Risque Inondation du Grand Morin applicable au territoire communal et annexé en tant que servitude d'utilité publique au présent Plan Local d'Urbanisme.

## B. PROGRAMMATION

Pour l'aménagement de ce secteur, doivent être respectés :

- une densité brute d'environ 75 logements/ ha (soit la construction d'environ 137 logements),
- une programmation de 30 % de logements aidés (soit la construction d'environ 42 logements aidés).

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «RUE DU LOUCHET»



 Secteur à vocation dominante d'habitat soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

### Biodiversité et paysage

 Réaliser une insertion paysagère par rapport aux constructions existantes

 Réaliser une insertion paysagère vis-à-vis du coteau

### Déplacements et accessibilités

 Aménager une zone de rencontre paysagée à sens unique (localisation de principe) dont le sens de circulation est laissé à l'appréciation de l'aménageur

 Maintenir et valoriser la liaison douce permettant la découverte des paysages columériens

## VIII. SECTEUR «RUE DU LOUCHET»

Le secteur «rue du Louchet» est localisé au Sud du quartier de Vaux, en continuité de l'urbanisation existante, et s'étend sur environ 0,26 ha.

L'aménagement de ce secteur se fera via une opération d'aménagement d'ensemble sur le périmètre défini sur le schéma ci-contre. Afin de réaliser un aménagement cohérent sur cet espace et en relation avec les constructions environnantes, plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sont imposées (dont certaines figurent sur le plan ci-contre).

### A. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

#### Paysagement et biodiversité

Préserver la biodiversité, restaurer et valoriser la nature en ville :

- 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.

#### Déplacements et accessibilité

- 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.

### B. PROGRAMMATION

Pour l'aménagement de ce secteur, doivent être respectés :

- une densité\* d'environ 34 logements/ ha (soit la construction d'environ 11 logements),
- une programmation de 25 % de logements aidés (soit la construction d'environ 2 logements aidés),
- une répartition de 45 % de logements collectifs et 55 % de logements individuels.

\*Les indicateurs de densité 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,...). Les emprises correspondant à ces équipements doivent être déduites des surfaces retenues pour l'assiette foncière servant à l'évaluation des densités, et sont estimés à 30 % environ de l'assiette foncière totale du projet, selon le SCOT du bassin de vie de Coulommiers.

## IX. SECTEUR 25 «PLACE DE L'ILE-DE-FRANCE»

Le secteur 25 «Place de l'Ile-de-France», d'une superficie de 1,7 ha, est situé au coeur du quartier de Vaux. L'aménagement de ce secteur se fera via une opération d'aménagement d'ensemble sur le périmètre défini sur le schéma ci-après.

### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « Place de l'Ile-de-France »



#### Orientations d'aménagement



Secteur à vocation dominante d'habitat soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation



Réaliser un front bâti de qualité le long de l'avenue Robert Elvert pouvant présenter des percées et comprenant un rez-de-chaussée commercial. Les espaces de stationnement doivent se trouver à l'arrière de ce front.



Aménager des accès sécurisés et paysagers depuis l'avenue Robert Elvert



Préserver et valoriser les espaces publics existants par des aménagements spécifiques, paysagers et récréatifs.



Concevoir une coulée verte accueillant une liaison douce



Préserver les alignements d'arbres existants

#### Contexte d'urbanisation



Maintenir la contre-allée et l'arrêt de bus



Préserver les liaisons douces existantes et en prévoir de nouvelles au sein de l'opération

Afin de réaliser un aménagement cohérent sur cet espace et en relation avec les constructions environnantes, plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sont imposées (dont certaines figurent sur le plan ci-contre).

### **A. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

#### La qualité architecturale et urbaine :

- 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.

#### Déplacements et accessibilité :

- La desserte de l'opération sera assurée 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..
- Le projet devra, en sus du réaménagement du parking de la place Ile-de-France existant, prévoir le stationnement nécessaire au logement.
- 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 et en prévoir de nouvelles au sein de l'opération,
  - créant une nouvelle liaison au sein de la coulée verte desservant le secteur et reliant les deux liaisons douces existantes.

#### Paysagement et biodiversité

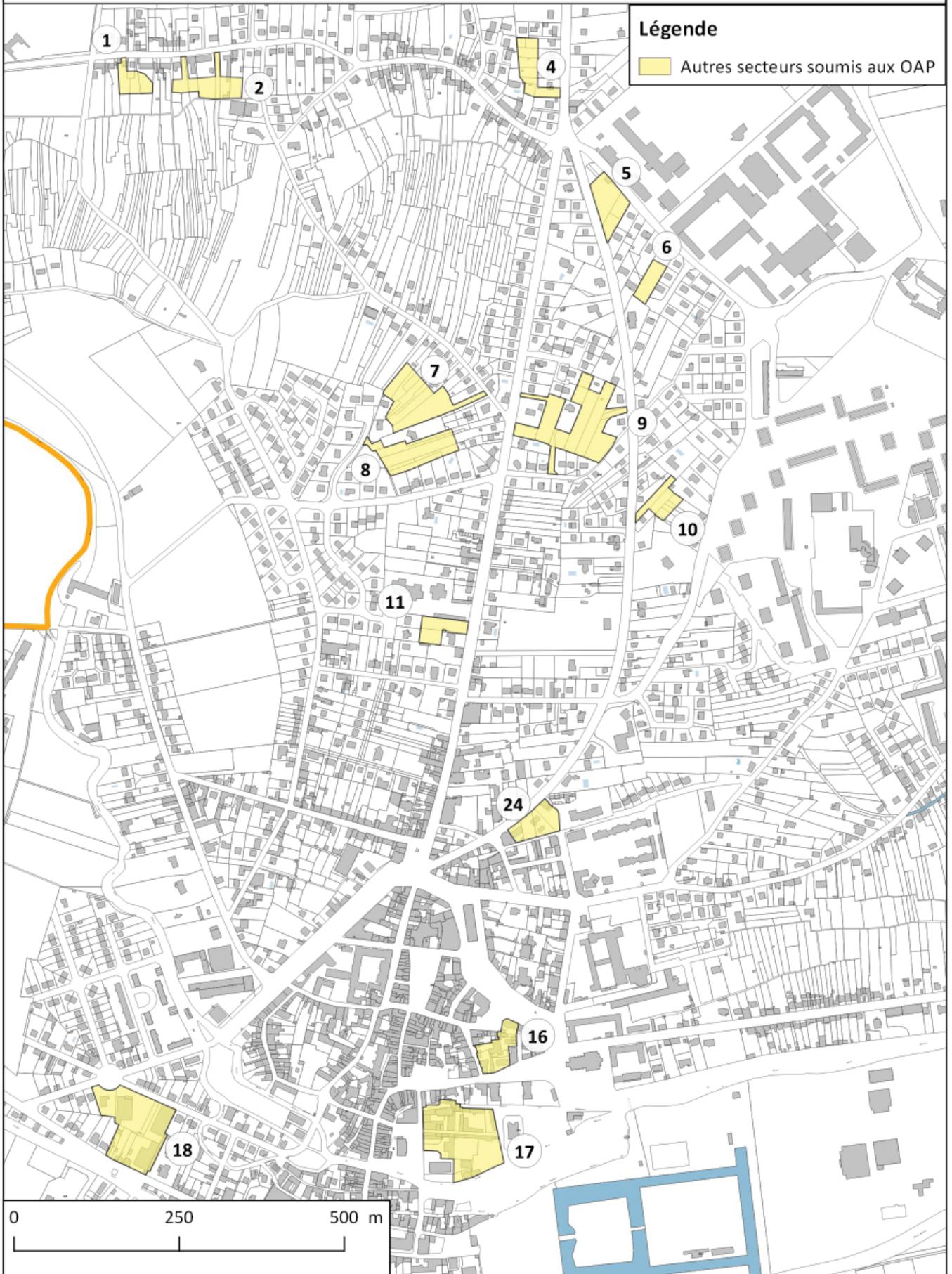
- Préserver la biodiversité, restaurer et valoriser la nature en ville
  - en préservant les alignements d'arbres existants,
  - concevant une coulée verte paysagée aux abords du secteur permettant une transition entre les futures habitations et les équipements publics.

### **B. PROGRAMMATION**

Pour l'aménagement de ce secteur, doivent être respectés :

- la création de rez-de-chaussée commerciaux au sein des nouveaux bâtiments conformément aux dispositions du règlement.
- une densité brute d'environ 75 logements/ ha (soit la construction d'environ 127 logements),
- une programmation de 30 % de logements aidés (soit la construction d'environ 39 logements aidés).
- Le réaménagement du parking public existant, permettant d'assurer le stationnement nécessaire aux activités existantes (écoles, ALSH, gymnase...) et futures (locaux commerciaux créés en rez-de-chaussée des futures constructions)
- L'aménagement de stationnement nécessaires aux logements.

### LES AUTRES SECTEURS D'URBANISATION (NORD-OUEST)



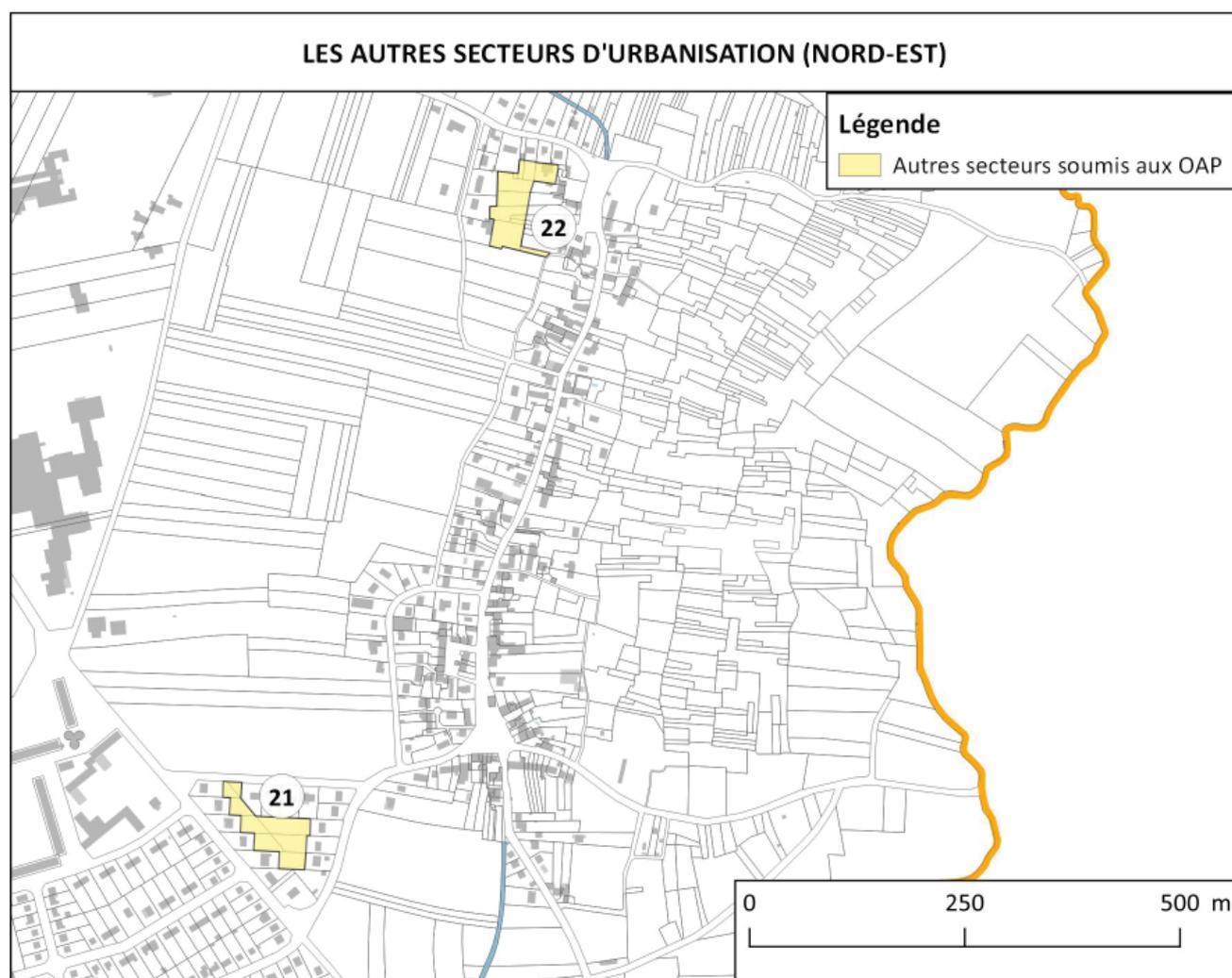
## X. LES AUTRES SECTEURS D'URBANISATION

L'aménagement de ces secteurs se fera via une opération d'aménagement d'ensemble par secteur portant sur les périmètres définis sur les schémas ci-contre et ci-après, excepté pour les secteurs 18 et 19 qui pourront faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Les secteurs n°18 et 19 sont concernés par le PPRi de la Vallée du Grand Morin. Ainsi, il conviendra de se référer au Plan de Prévention du Risque Inondation du Grand Morin applicable au territoire communal et annexé en tant que servitude d'utilité publique au présent Plan Local d'Urbanisme.

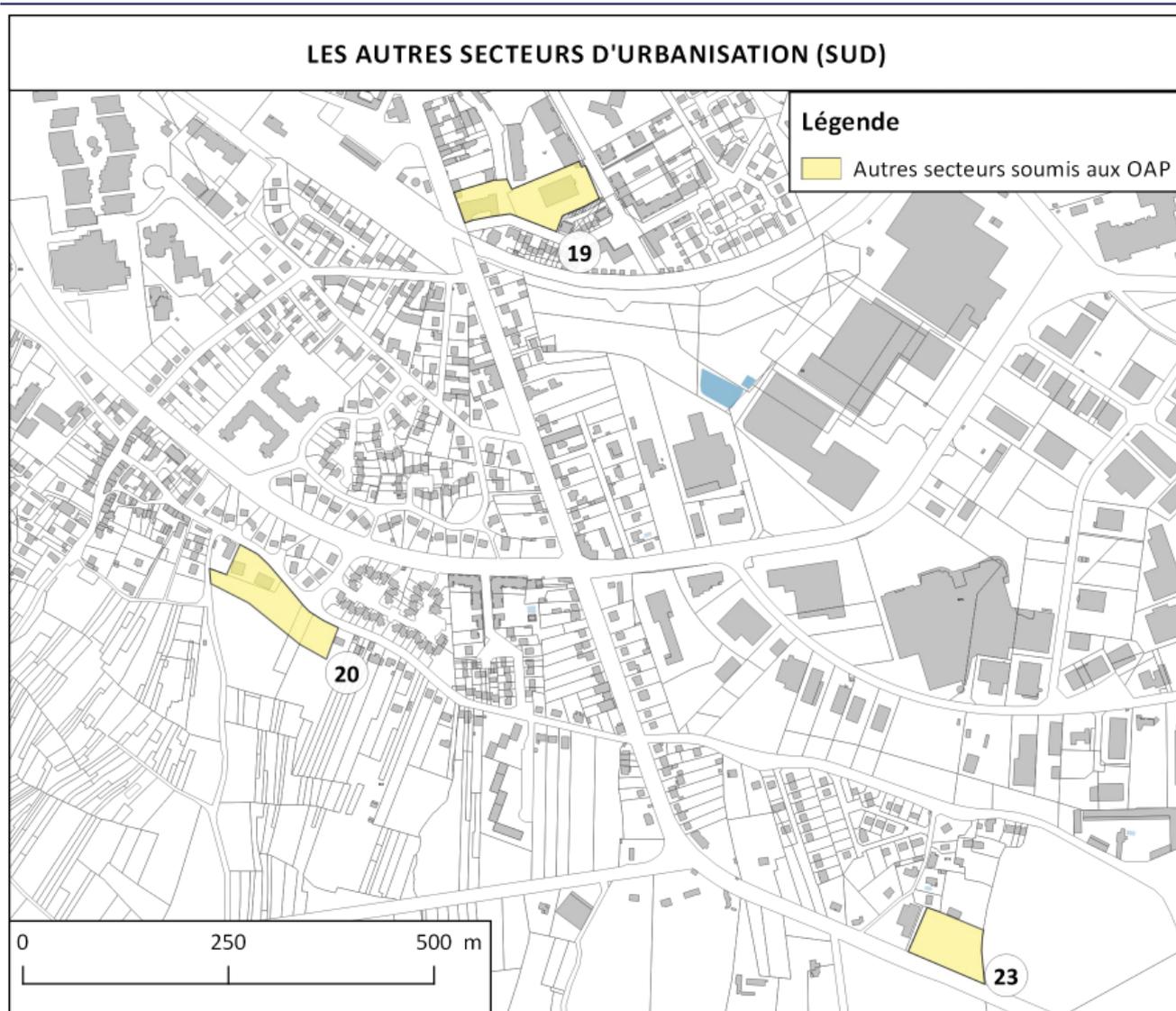
Pour toute opération de construction devront être respectés :

Pour les secteurs :	une densité d'environ :	Soit environ :	dont :
1	15 logements/ha	3 logements	-
2	20 logements/ha	7 logements	25 % de logements aidés (environ 2 logements aidés)
4	35 logements/ha	10 logements	25 % de logements aidés (environ 3 logements aidés)
5	35 logements/ha	11 logements	25 % de logements aidés (environ 3 logements aidés)
6	37 logements/ha	6 logements	25 % de logements aidés (environ 2 logements aidés)
7	20 logements/ha	13 logements	25 % de logements aidés (environ 4 logements aidés)
8	20 logements/ha	9 logements	25 % de logements aidés (environ 3 logements aidés)
9	15 logements/ha	15 logements	25 % de logements aidés (environ 4 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 17 logements aidés)
17 (Hôtel de ville)	150 logements/ha	159 logements	30 % de logements aidés (environ 48 logements aidés)
18	105 logements/ha	105 logements	25 % de logements aidés (environ 27 logements aidés)
24	75 logements/ha	21 logements	30 % de logements aidés (environ 7 logements aidés)



Pour toute opération de construction devront être respectés :

Pour les secteurs :	une densité d'environ :	Soit environ :	dont :
21	15 logements/ha	6 logements	25 % de logements aidés (environ 2 logements aidés)
22	24 logements/ha	10 logements	25 % de logements aidés (environ 3 logements aidés)



Pour toute opération de construction devront être respectés :

Pour les secteurs :	une densité d'environ :	Soit environ :	dont :
19	100 logements/ha	80 logements	30 % de logements aidés (environ 24 logements aidés)
Secteur «Léon Lahitte» - 20	Densité nette de 34 logements/ha : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 45 lgts/ha pour le logement collectif et 25 lgts/ha pour le logement individuel,</li> <li>• une répartition de 45 % de logements collectifs et 55 % de logements individuels.</li> </ul>	19 logements	25 % de logements aidés (environ 4 logements aidés)
23	15 logements/ha	7 logements	25 % de logements aidés (environ 2 logements aidés)