# Département de Seine-et-Marne

## Commune de COULOMMIERS

# PLAN LOCAL D'URBANISME

# PIÈCE N°2-1 : RAPPORT DE PRESENTATION Diagnostic socio-économique et état initial du site et de l'environnement







Révision du PLU Document arrêté le : 13 décembre 2018

Document approuvé le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoir







Urbanisme, Environnement, Deplacements

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

Plan Local d'urbanisme de la commune de Coulommiers				

### SOMMAIRE

	PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE	
ĽE	NVIRONNEMENT	9
1.	LE CONTEXTE SUPRACOMMUNAL	q
Α.	LE POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE DANS SON CONTEXTE SUPRA COMMUNAL	
В.	LES PRINCIPES GENERAUX DE LA LEGISLATION NATIONALE	
C.	COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	
Α.	Prise en compte des documents supra-communaux	
В.	DOCUMENTS DE REFERENCE IMPACTANT LE PLU	
2.	PRINICIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	
A.	LA POPULATION	
В.	LE PARC IMMOBILIER ET SON EVOLUTION	
C.	LE CONTEXTE ECONOMIQUE DE COULOMMIERS	
D.	LE DEGRE D'EQUIPEMENT ET DE SERVICES DE LA COMMUNE ET SA COUVERTURE NUMERIQUE	34
E.	BESOINS ET ENJEUX	
3.	PRINCIPALES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEME	
A.	LES COMPOSANTES PHYSIQUES, NATURELLES DU SITE	36
В.	LES RISQUES ET LES NUISANCES	38
C.	LE PAYSAGE, LE CADRE DE VIE, LE FONCTIONNEMENT URBAIN ET LES RESEAUX	38
D.	BESOINS ET ENJEUX	41
II.	ANALYSE DETAILLEE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	43
1.	LES COMPOSANTES PHYSIQUES ET NATURELLES DU SITE	43
A.	LES COMPOSANTES PHYSIQUES	43
В.	LES COMPOSANTES NATURELLES	57
2.	LES RISQUES ET LES NUISANCES	86
A.	LES RISQUES NATURELS	86
В.	LES RISQUES TECHNOLOGIQUES	101
C.	LES NUISANCES	106
III.	ANALYSE DETAILLEE DU PAYSAGE, DU CADRE DE VIE ET DU FONCTIONNEMENT URBAIN	107
1.	LE PAYSAGE	107
A.	LE GRAND PAYSAGE (SOURCE: ATLAS DES PAYSAGES DE SEINE-ET-MARNE)	107
В.	LA SENSIBILITE PAYSAGERE SUR LE TERRITOIRE DE COULOMMIERS	109
C.	LES OUVERTURES VISUELLES ET LES REPERES VISUELS	112
D.	LES ENTREES DE VILLE ET LES LISIERES URBAINES	114
2.	LE CADRE DE VIE	116
A.	HISTOIRE ET EVOLUTION URBAINE	116
В.	LE PATRIMOINE BATI	124
C.	Archeologie	128
D.	LES ESPACES PUBLICS	
3.	LE FONCTIONNEMENT URBAIN	
A.	LES MODES DE DEPLACEMENT	
В.	LE RESEAU ROUTIER ET LA SECURITE ROUTIERE	
C.	INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT ET DES POSSIBILITES DE MUTUALISATION DE CES CAPACITES	
D.	LES LIAISONS DOUCES	145

E.	LES TRANSPORTS EN COMMUN	149
4.	LES RESEAUX ET LA GESTION DES DECHETS	152
A.	L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE (SOURCE : RAPPORT ANNUEL SUR LE PRIX ET LA QUALITE DES SERVICES PUBLICS (	EAU
РОТ	TABLE ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF), 2013)	152
	L'ASSAINISSEMENT (SOURCE : RAPPORT ANNUEL SUR LE PRIX ET LA QUALITE DES SERVICES PUBLICS EAU POTABLE ET	
ASS	AINISSEMENT COLLECTIF, 2013)	153
С.	LA GESTION DES EAUX PLUVIALES (SOURCE : RAPPORT ANNUEL SUR LE PRIX ET LA QUALITE DES SERVICES PUBLICS EA	U
РОТ	TABLE ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF, 2013)	154
D.	LA GESTION DES DECHETS	155
5.	ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN ANTERIEUR	157
A.	BILAN DU PLU	157
В.	ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN AU REGARD DES OBJECTIFS VISES A L'ARTICLE L. 101-2 DU CU	. 159
AN	NEXES : ETUDES ET EVALUATIONS AYANT CONDUIT AUX CONCLUSIONS EXPOSEES DANS LE	
DIA	AGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	163
1.	LES ILOTS REGROUPES POUR L'INFORMATION STATISTIQUE DE COULOMMIERS (IRIS)	163
2.	LA POPULATION	165
3.	LE PARC IMMOBILIER ET SON EVOLUTION	172
4.	LE CONTEXTE ECONOMIQUE DE COULOMMIERS	179
5.	LE DEGRE D'EOUIPEMENT ET DE SERVICES DE LA COMMUNE ET SA COUVERTURE NUMERIQUE	197

Plan Local d'urbanisme de la commune de Coulommiers				

	Plan Local d'urbanisme de la commune de Coulommiers			
Danie ant de mote antatio	2.1			

### **PREAMBULE**

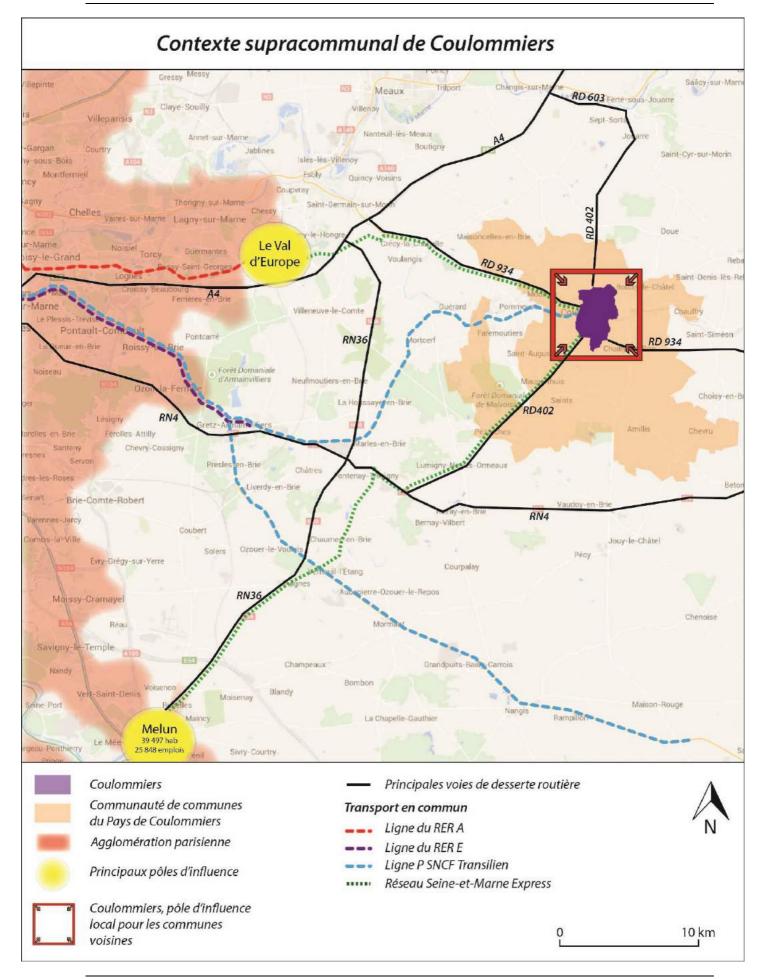
La commune de Coulommiers, située au Nord-Est du département de Seine-et-Marne, a prescrit par délibération en date du 5 février 2015 la révision de son Plan Local de l'Urbanisme.

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

Ce projet « détermine les conditions permettant d'assurer :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables, les besoins en matière de mobilité.
- la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

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



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

### 1. LE CONTEXTE SUPRACOMMUNAL

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

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

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

### a) Le canton de Coulommiers

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

### b) Les Syndicats intercommunaux

Coulommiers adhère aux syndicats suivants :

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

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

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

### **Compétences obligatoires**

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

-

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Source : populations légales totales de 2012 entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2015

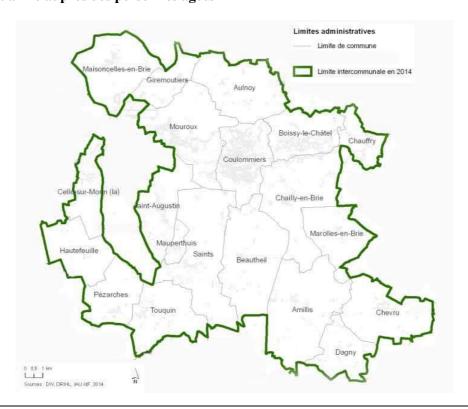
- **Développement économique :** aménagement, entretien et gestion des ZA industrielle, tertiaire, commerciale, artisanale ou touristique qui sont d'intérêt communautaire
- Développement économique : actions de développement économique d'intérêt communautaire
- Tourisme (études et réalisation d'aménagements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

### **Compétences optionnelles**

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

### **Compétences facultatives**

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



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

Elle possède les compétences suivantes :

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

Elle exerce également les compétences optionnelles suivantes :

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

# Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie

### B. Les principes généraux de la législation nationale

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

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

### 1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel :
- e) Les besoins en matière de mobilité ;
- 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile;
- 4° La sécurité et la salubrité publiques ;
- 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables;
- 8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

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

### Qu'est-ce que le développement durable?

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

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

### C. Compatibilité avec les documents supra-communaux

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

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

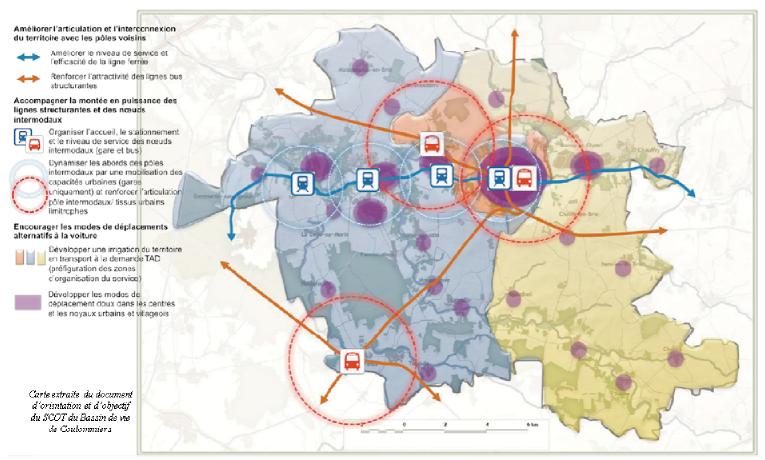
Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du bassin de vie de Coulommiers a été approuvé le 3 mars 2014. Son périmètre s'étend sur 29 000 ha et se compose de 24 communes et de 2 communautés de communes : la Brie des Moulins et le Pays de Coulommiers.

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

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

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

### Objectifs d'organisation de l'offre de mobilités



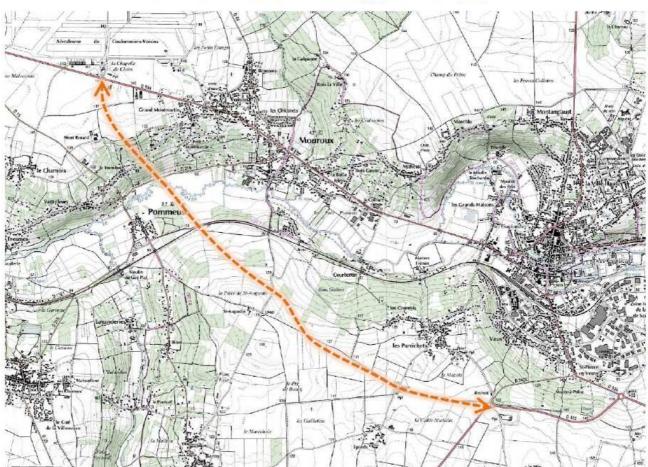
L'objectif est de parvenir à une organisation du territoire autour de pôles visant à favoriser les conditions d'un développement et d'une structuration territoriale favorable à l'atteinte des objectifs d'attractivité et d'aménagement qualitatif de l'espace.

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

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

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

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



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

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

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

# Coeurs de biodiversité majeurs Coeurs de biodiversité majeurs Coeurs de biodiversité majeurs Coeurs de biodiversité annexes Corridons terretiens à préserver de corridons terretiens à restaurer Corridons terretiens à restaurer Corridons terretiens à restaurer Corridons admixia à préserver et dou restaurer Corridons admixia à restaurer Corridons admixia en connectes untain à restaurer Corridons admixia de corridons terreties à restaurer corridons terreti

### Armature écologique

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

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

Sur la commune de Coulommiers sont identifiés :

- O Des corridors alluviaux à préserver situés le long du Grand Morin, de la Fausse Rivière, du ru du Rognon et du ru de l'Orgeval,
- o Un corridor alluvial en contexte urbain à restaurer le long du Grand Morin,
- o Des obstacles sur les cours d'eau dont des obstacles à traiter d'ici 2014.
- Favoriser une perméabilité écologique de tout le territoire (haies, alignements végétaux ou arbres isolés, favoriser la nature en ville).

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

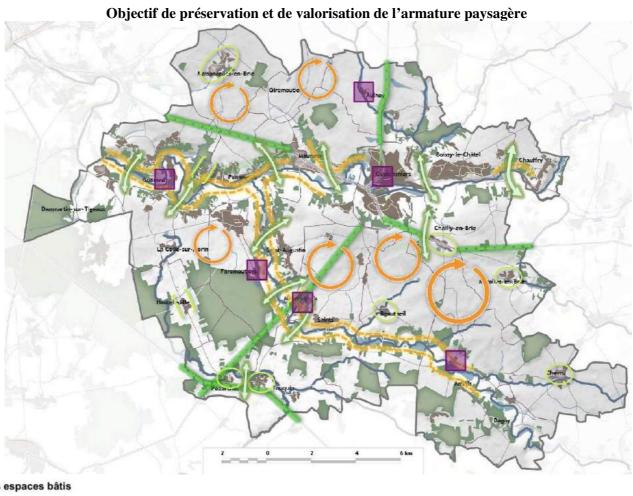
### La valorisation patrimoniale de tout le territoire pour un espace de haute qualité

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

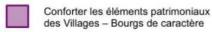
- Les espaces agricoles et les espaces boisés qui constituent la principale trame paysagère,
- L'eau qui représente également une des composantes fortes du paysage,
- La trame paysagère relative au tissu bâti.

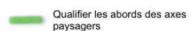
D'après les objectifs de préservation et de valorisation de l'armature paysagère, la commune de Coulommiers est concernée par :

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

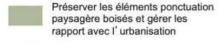


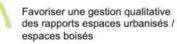
### Valoriser les espaces bâtis



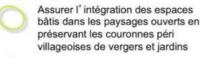


### Gérer et préserver l'armature boisée





### Assurer la qualité des espaces agricoles ouverts

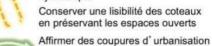




### Révéler la diversité des espaces de vallées

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

dans les secteurs de bâtis diffus



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

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

Indicateurs d'optimisation foncière

Réalisation dans le tissu urbain		Logements en extension				
		Logements collectifs		Logements individuels		VRD
		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)
	Pôles de proximité	835	501	38
Pays de	Pôles secondaires	1 180	472	28
Coulommiers	Coulommiers	2 580	1 032	43
	Total secteur	4 595	2 005	109

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

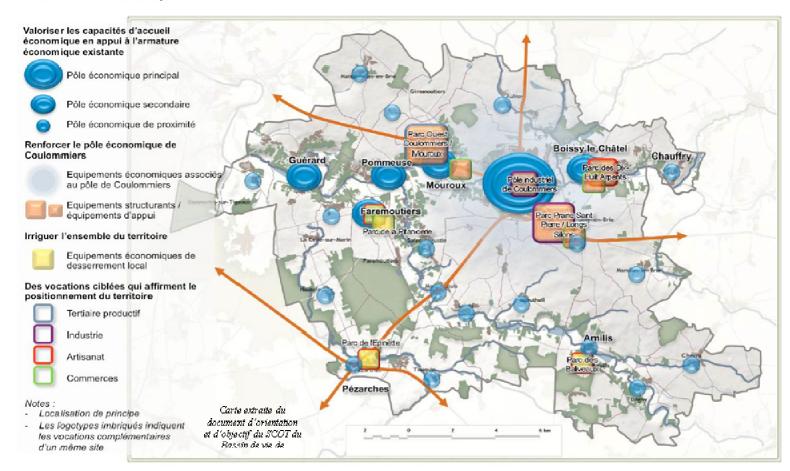
Les indicateurs de densité résidentielle sont entendus en « densité nette », c'est-à-dire hors équipements d'infrastructure (voies, espaces publics,...) et de superstructures de petite dimension (équipements socioculturels, scolaires, sanitaires,...).

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

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

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

### Armature économique



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

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

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

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

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

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

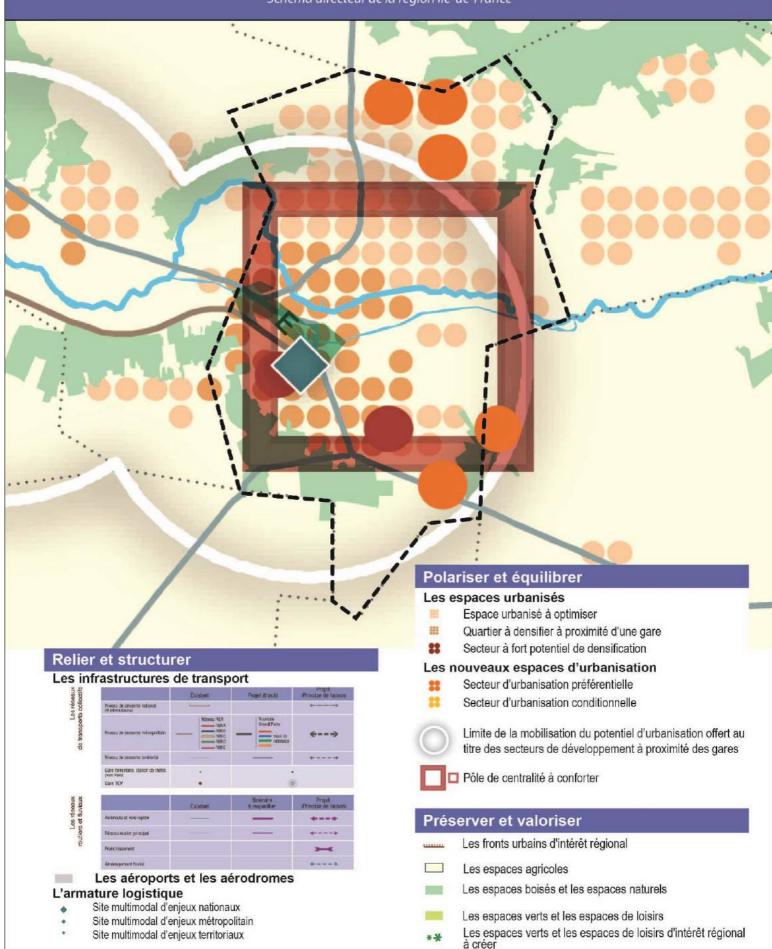
Le document d'aménagement commercial comporte trois zones d'aménagement commercial dont une située sur la commune de Chailly-en-Brie en limite communale de Coulommiers et qui s'inscrit dans la continuité du parc d'activités de la Prairie Saint-Pierre.

### Enfin le SCoT du bassin de vie de Coulommiers impose :

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

### lle-de-France 2030

### CARTE DE DESTINATION GENERALE DES DIFFERENTES PARTIES DU TERRITOIRE Schéma directeur de la région Ile-de-France



Les continuités

Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)

Le fleuve et les espaces en eau



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

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

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

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

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

### LES GRANDS OBJECTIFS DU SDRIF

### Produire plus de logements dans des quartiers renouvelés

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

### Miser sur des équilibres territoriaux et favoriser la pluralité

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

### Promouvoir des mobilités choisies

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

### Maintenir et reconquérir un environnement préservé et vivant

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

### **ORIENTATIONS SUR COULOMMIERS**

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

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

- Les espaces urbanisés (espaces accueillant de l'habitat, de l'activité économique et des équipements, espaces ouverts urbains, tels que les espaces verts publics, les jardins privés, les jardins familiaux, les friches urbaines, etc...) à optimiser ; à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 %:
  - de la densité humaine,
  - de la densité moyenne des espaces d'habitat.
- Les quartiers à densifier à proximité des gares : espaces urbanisés d'ores et déjà bien desservis ou devant l'être à terme.

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

À l'horizon 2030, à l'échelle communale ou intercommunale, est attendue une augmentation minimale de 15%:

- de la densité humaine,
- de la densité moyenne des espaces d'habitat.
- Secteur à fort potentiel de densification : Ces secteurs offrent un potentiel de mutation majeur qui ne doit pas être compromis. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs réservés aux activités que dans les secteurs d'habitat, ces derniers devant contribuer de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux. Sur Coulommiers, ces secteurs sont situés aux abords immédiats de la gare dans le quartier de Vaux et sur la zone d'activités.
- Les nouveaux espaces d'urbanisation liés aux secteurs d'urbanisation préférentielle; afin de prévoir les extensions nécessaires aux objectifs de construction de logement et de développement de l'emploi tout en limitant la consommation d'espaces, le SDRIF localise des secteurs d'urbanisation préférentielle. Chaque pastille indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares que les communes et les groupements de communes peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets.

L'urbanisation doit permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat situés en secteurs d'urbanisation préférentielle de la commune au moins égale à 35 logements par hectare.

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

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

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

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

Les pôles doivent être renforcés en :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cette diminution de l'usage des modes individuels motorisés est en nette rupture avec l'évolution tendancielle (hors mise en œuvre des mesures du PDUIF) qui conduirait à une hausse de 8 % de ces déplacements.

L'amélioration de la sécurité routière trouve aussi sa traduction dans le PDUIF avec un objectif de réduction de moitié des tués sur les routes franciliennes.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Améliorer la qualité de l'eau,
- Restaurer les fonctionnalités des cours d'eau et des milieux associés,
- 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.

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

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

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

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

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

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

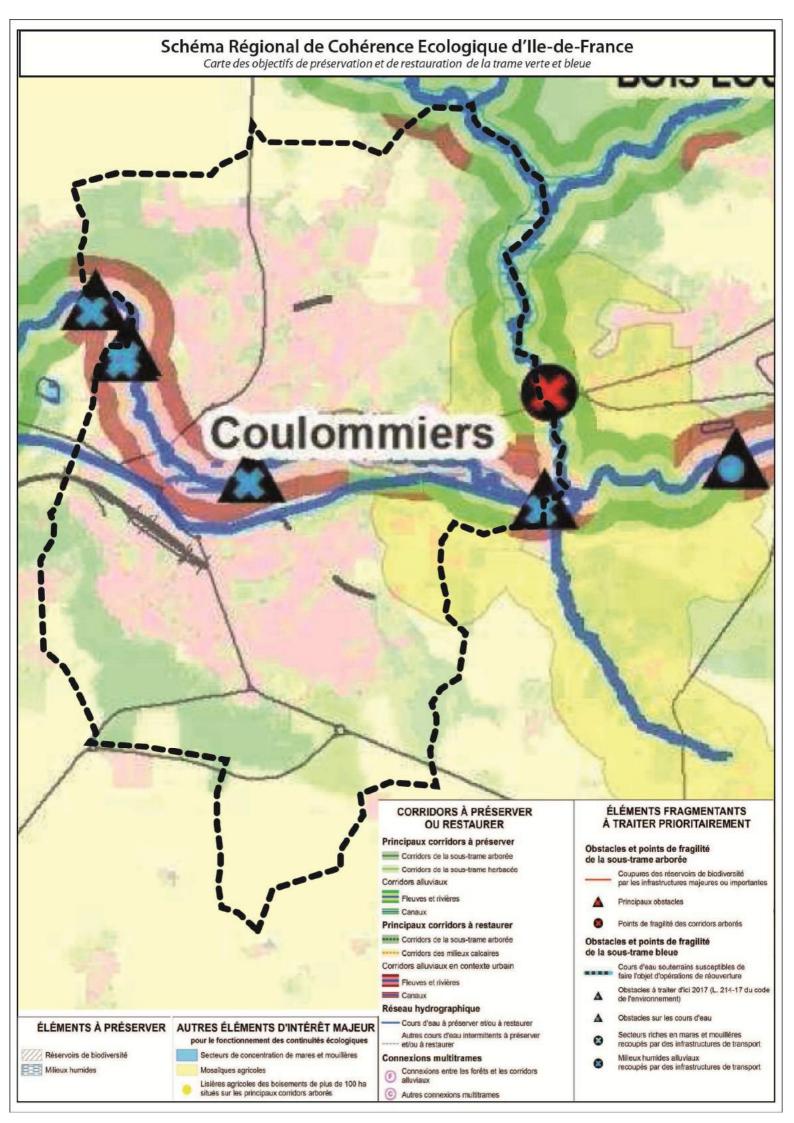
### h) Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

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

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

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

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



### A. Prise en compte des documents supra-communaux

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

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

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

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

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

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

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

\_

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Ennemis naturels des ravageurs des cultures (oiseaux, acariens, coccinelle,...)

### B. Documents de référence impactant le PLU

### a) Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)

Le SRCAE constitue le cadre de référence régional en matière d'énergie et de qualité de l'air. Il a été approuvé par le Conseil régional le 23 novembre 2012 et arrêté par le Préfet de région le 14 décembre 2012.

Le SRCAE fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique.

Le SRCAE définit les trois grandes priorités régionales pour 2020 :

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

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

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

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

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

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

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

### Mesures réglementaires :

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

### **Actions incitatives:**

### Objectifs concernant le transport routier

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

### Mesures d'accompagnement

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

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

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

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

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

### 2. PRINICIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

### A. La population

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### B. Le parc immobilier et son évolution

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

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

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

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

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

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

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

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

### C. Le contexte économique de Coulommiers

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

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

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

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

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

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

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

18 entreprises emploient plus de 50 personnes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### E. Besoins et enjeux

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

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

### A. Les composantes physiques, naturelles du site

### Synthèse orohydrographie, géologie et hydrologie

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

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

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

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

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

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

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

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

### Synthèse climat et qualité de l'air

Le secteur de Coulommiers correspond à un climat océanique dégradé.

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

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

### Synthèse milieux naturels

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

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

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

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

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

#### Synthèse énergie

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

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

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

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

## **B.** Les risques et les nuisances

#### Synthèse des nuisances et risques technologiques :

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

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

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

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

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

#### Synthèse risques naturels

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

La commune est également concernée par les risques naturels suivants :

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

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

## Synthèse paysagère

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

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

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

Les lisières d'urbanisation globalement bien traitées.

#### Synthèse sur l'évolution urbaine de Coulommiers

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

A la fin du 19<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> siècle avec notamment la création de logements sous la forme d'expansion linéaire le long des voies. Quelques lotissements font également leur apparition et notamment la création des HBM en 1932.

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

#### Synthèse sur la morphologie urbaine et les éléments remarquables

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

Jusqu'au milieu du 20<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> siècle, ont été mis en œuvre un grand nombre de lotissements d'habitat individuel ou collectif qui fondent l'identité de la commune avec notamment l'affirmation des quartiers de Vaux et des Templiers.

#### Synthèse : les espaces publics

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

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

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

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

## Synthèse déplacements

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Les réseaux et la gestion des déchets

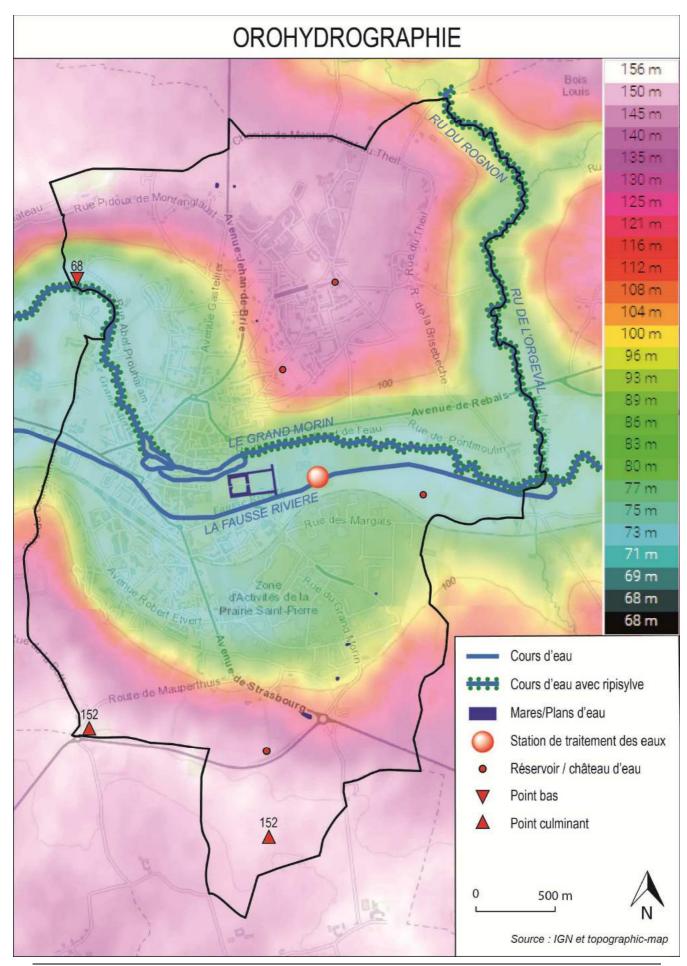
Le système d'alimentation en eau potable de Coulommiers dessert environ 15 000 habitants de la ville et un quartier de Mouroux. La gestion du service d'alimentation en eau est déléguée à la Lyonnaise des Eaux par un contrat d'affermage qui prendra fin le 30 juin 2023. Ce contrat concerne la production,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

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

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

## D. Besoins et enjeux

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



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

#### 1. Les composantes physiques et naturelles du site

## A. Les composantes physiques

#### a) Le relief et l'hydrographie

#### Le relief

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

Ainsi, sur la commune sont identifiés :

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



La vallée du Grand Morin

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

#### L'hydrographie et l'hydrologie



Le Grand Morin

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

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

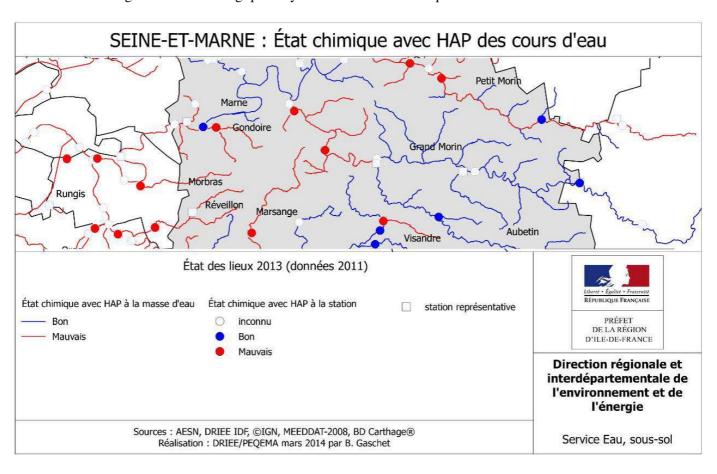
La commune de Coulommiers comporte un réseau hydrographique constitué du Grand Morin et de son bras artificiel dit « la Fausse Rivière » et du ru de l'Orgeval ainsi que son affluent le ru du Rognon en limite Est du territoire.

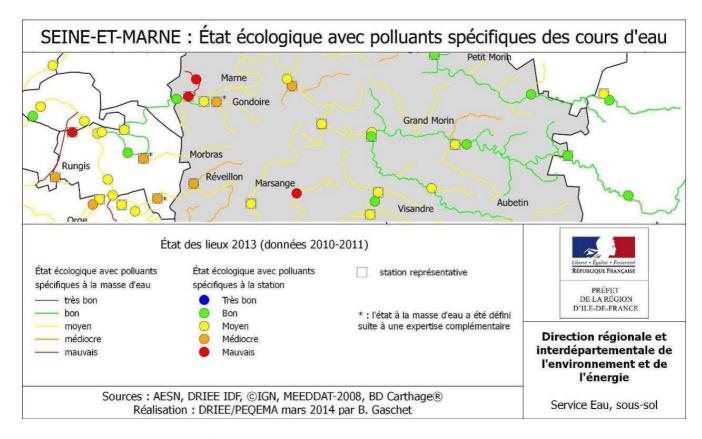
Le ru de l'Orgeval est un cours d'eau de la Brie qui prend sa source dans la commune de Doue. Ce ru reçoit plusieurs petits affluents dont le ru du Rognon qui s'étend sur environ 13 km et prend sa source sur la commune de Pierre-Levée.

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

Nom de la masse	Etat initi	al 2009	Objectifs d'état					
d'eau	Etat	Etat Global		Ecologique		Chimique		
u cau	écologique	chimique	Etat	Délai	Etat	Délai	Etat	Délai
Le Grand Morin								
de sa source au								
confluent de	Moyen	Mauvais	Bon état	2027	Bon état	2015	Bon état	2027
l'Aubertin	Moyen	Mauvais	Bon etat	2027	Bon etat	2013	Bon etat	2027
(exclu)								
FRHR149								
Ru de l'Orgeval								
FRHR149-	Moyen	Mauvais	Bon état	2021	Bon état	2015	Bon état	2021
F6540600								

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





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

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

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

## Pollutions par les pesticides :

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

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

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

L'alimentation en eau potable de la ville est assurée à partir de différentes ressources :

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

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

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

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

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

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

Le service d'assainissement collectif comprend deux parties :

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

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

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

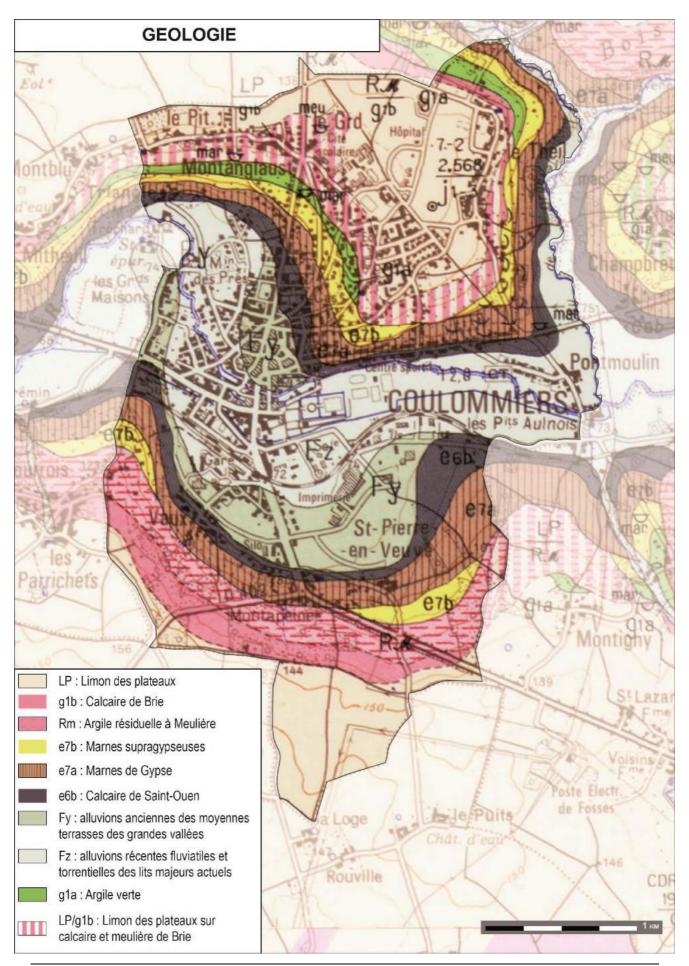
## • La gestion des eaux pluviales

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

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

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

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



#### b) La géologie et l'hydrogéologie

## La géologie

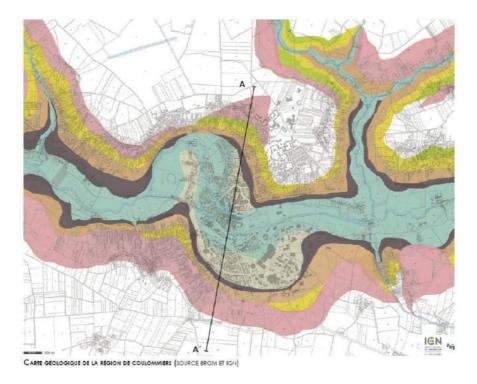
On distingue sur Coulommiers plusieurs formations géologiques.

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

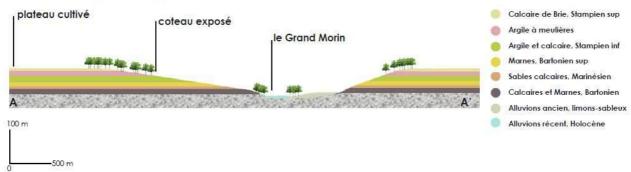
Le calcaire de Champigny est séparé :

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

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



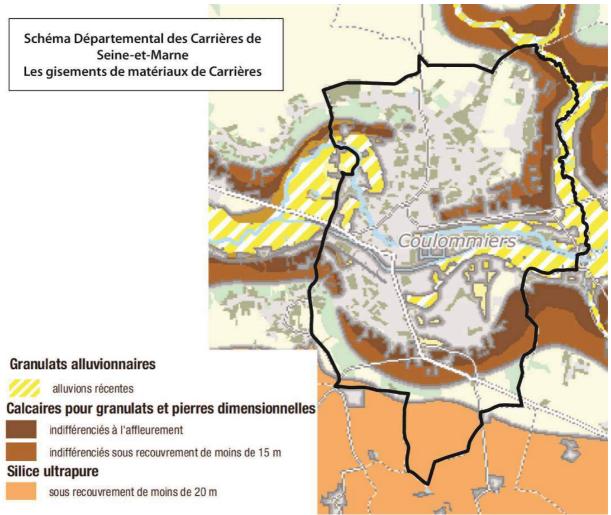
#### COUPES DE PRINCIPE DU MÉANDRE DE COULOMMIERS



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

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

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



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

Le territoire communal est toutefois concerné par :

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

#### L'hydrogéologie (Source : SIGES)

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

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

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

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

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

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

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

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

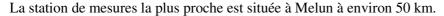
\_

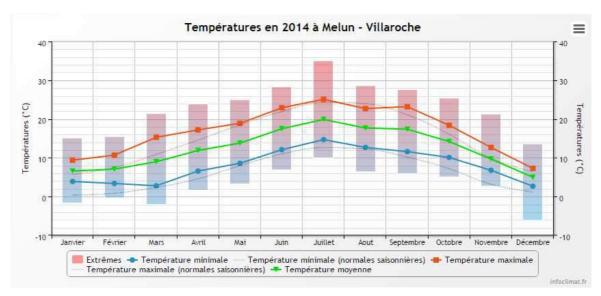
<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Source : Agence Régionale de Santé, Ile-de-France

#### c) La climatologie et la qualité de l'air

#### > La climatologie

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

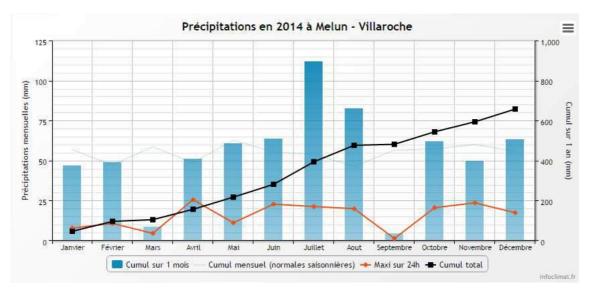




Température à Melun entre 1986 et 2014				
Moyenne sur la période des	15,4 °			
températures maximales	13,4			
Moyenne sur la période des	11,0 °			
températures moyenne	11,0			
Moyenne sur la période des	7,02°			
températures minimales	7,02			
Température maximale extrême	38,9° en 2003			
Température minimale extrême	-34° en 2001			

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

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



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

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

#### Les phénomènes exceptionnels

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

#### L'évolution du climat

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

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

#### La qualité de l'air

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

#### Généralités

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

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

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

- le dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>) provient majoritairement de l'utilisation de combustibles fossiles (soufre du combustible) dans les installations fixes de combustion (production d'électricité thermique, résidentiel tertiaire);
- les particules en suspension (Ps) émanent en majorité du transport routier (véhicules diesel) et des installations fixes de combustion :
- les oxydes d'azote (Nox) sont issues en majorité du transport routier mais aussi des installations fixes de combustion :
- les composés organiques volatils (COV) résultent majoritairement du transport routier et des industries pétrochimiques (usage de solvants). L'attention se porte aujourd'hui sur le benzène (C6H6) émis dans l'atmosphère et provenant à 80 % de l'automobile (évaporation ou gaz d'échappement);
- le monoxyde de carbone (CO) découle majoritairement du transport routier mais aussi minoritairement des installations fixes de combustion ;
- le gaz carbonique (CO<sub>2</sub>) provient majoritairement du transport routier. Il contribue à l'accroissement de l'effet de serre ;
- le plomb (Pb) émane des activités industrielles (sidérurgie, usines d'incinération d'ordures ménagères) mais aussi du transport routier ;
- les hydrocarbures (HC) et les hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) sont rejetés dans l'air par évaporation ou sous forme d'imbrûlés dont une part non négligeable en hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP). En milieu urbain, l'automobile est la principale source de ces substances ;
- l'ozone (O<sub>3</sub>) est un polluant particulier dans le sens où il n'est pas directement émis par les activités anthropiques. Il est le produit de réactions photochimiques dans l'air à partir de polluants précurseurs (monoxyde de carbone, oxydes d'azotes, composés organiques volatils, ...) émis principalement par le trafic automobile dans les grandes agglomérations.

#### La qualité de l'air sur Coulommiers<sup>4</sup>

L'indice français ATMO a été relayé par l'indice européen CITEAIR depuis le 31 décembre 2011 qui permet de comparer la qualité de l'air dans près de 90 villes européennes selon la même méthode et le même outil. L'indice CITEAIR prend en compte les polluants obligatoires que sont le NO<sub>2</sub>, les PM10 et l'Ozone.

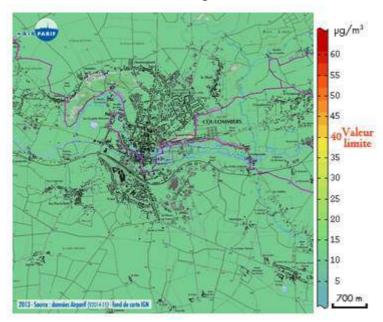
En 2014, l'indice CITEAIR indique une pollution très faible et faible environ 89% de l'année à Coulommiers. Seuls cinq jours de pollution élevée ont été recensés la même année contre 12 en 2013.

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

-

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> « Air et Climat sur votre commune », AIRPARIF, date de la prise des données 23/06/2015

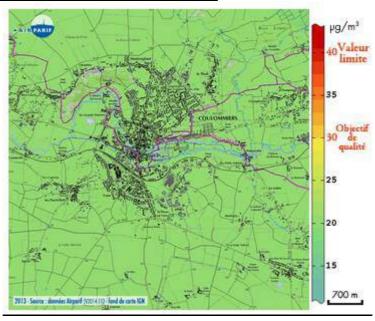
## Indicateurs de dépassement des valeurs limites : Dioxyde d'Azote (NO<sub>2</sub>)



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

Source : AIRPARIF, données 2013

## Indicateurs de dépassement des valeurs limites : PM10



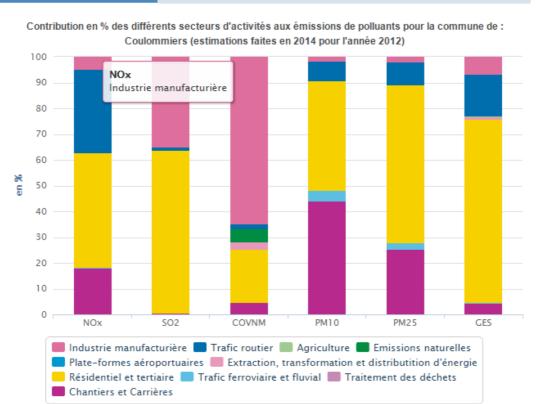
35 jours supérieurs à 50 μg/m³		40 μg/m³ en moyenne annuelle		
	Coulommiers		Seine-et-Marne	
Nombre d'habitants affectés	négligeable		10000	
Superficie cumulée (km²)	négligeable		9	
Longeur de voirie concernée (km)		0	104	

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

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

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

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



Source : AIRPARIF

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

## **B.** Les composantes naturelles

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

#### **❖** Les Zones Natura 2000

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

## Principales caractéristiques de la zone Natura 2000 de la « Rivière du Vannetin »

Source: « DOCOB Rivière du Vannetin »

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

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

Les enjeux de conservation sur le site sont les suivants :

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

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

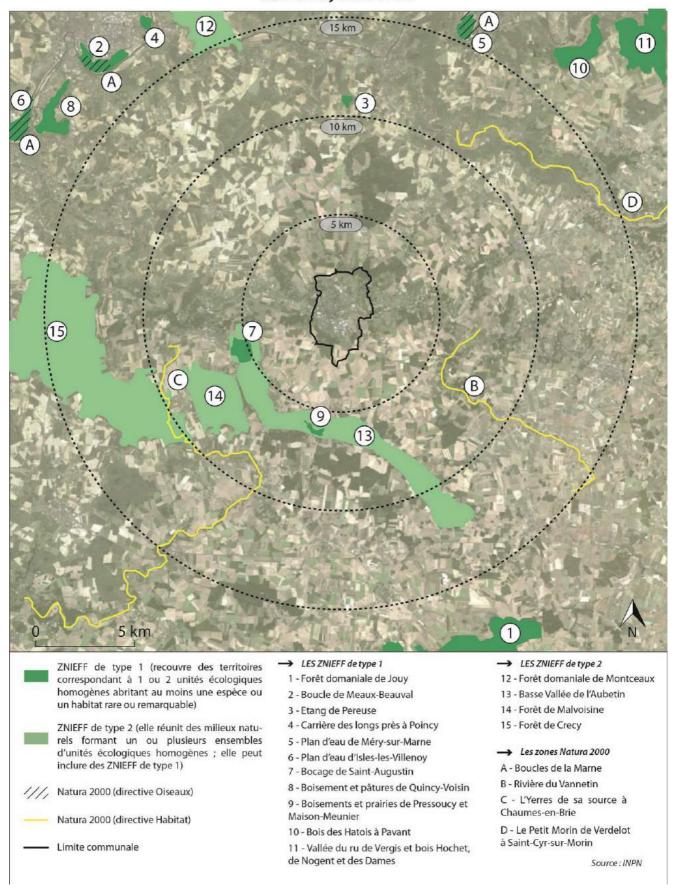
- La restauration des faciès d'écoulement et de la granulométrie permet de reconstituer les caractéristiques physiques de l'habitat ;
- La restauration des berges (hauteur, pente, ripisylve) qui permet de reconstituer l'habitat en berge,
- La suppression de toutes les actions de canalisation, de curage,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

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

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

## Inventaire du patrimoine naturel

dans un rayon de 15 km



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

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

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

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

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

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

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

ÉTAT DE CONSERVATION	Снавот	LAMPROIE DE PLANER
Bon	8 %	17 %
MOYEN	3 %	18 %
MAUVAIS	89 %	65 %

#### Le Chabot

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

#### La Lamproie du planer

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

#### Rivières des étages planitaires à montagnard

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

SUPERFICIE RECOUVREMENT **ÉTAT DE NATURA** INTITULE NATURA 2000 SUR LE SITE (%) (HA) CONSERVATION 2000 Rivières des étages planitiaires à montagnard Non Défavorable 3260 Non évalué avec végétation du évaluée Ranunculion fluitantis et du Callitricho-Batrachion Sources pétrifiantes avec Non 7220 formation de Travertins Non évalué Moyen évaluée (Cratoneurion)

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

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

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

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

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

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

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

#### Le Chabot

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

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

#### La Lamproie de Planer

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

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

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

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

- ✓ Des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 :
  - Forêt domaniale de Jouy (à environ 17 km)
  - Boucle de Meaux-Beauval (à environ 17 km)
  - Etang de Pereuse (à environ 11 km)
  - Carrière des Longs près à Poincy (à environ 17 km)
  - Plan d'eau de Méry-sur-Marne (à environ 15 km)
  - Plan d'eau d'Isles-les-Villenoy (à environ 19 km)
  - Bocage de Saint-Augustin (à environ 5 km)
  - Boisement et pâtures de Quincy-Voisin (à environ 16 km)
  - Boisements et prairies de Pressoucy et Maison-Meunier (à environ 6 km)
  - Bois des Hatois à Pavant (à environ 17 km)
  - Vallée du ru de Vergis et bois Hochet, de Nogent et des Dames (à environ 19 km)
- ✓ Des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 :
  - La Forêt Domaniale de Montceaux (à environ 15 km),
  - Basse vallée de l'Aubertin (à environ 5 km),
  - Forêt de Malvoisine (à environ 6 km),
  - Forêt de Crecy (à environ 10 km).

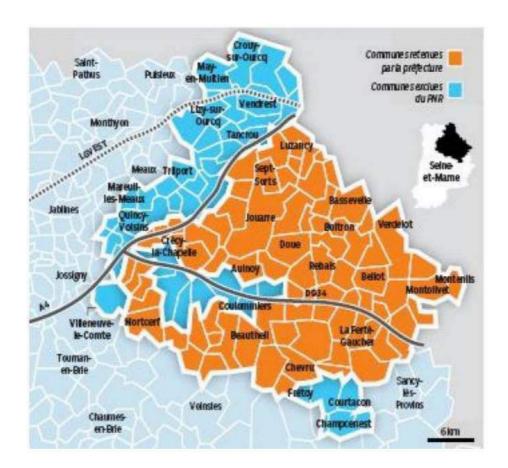
Sur le territoire de Coulommiers aucun site d'intérêt écologique et naturel n'est recensé. Les espaces d'intérêt écologique et naturel faisant l'objet d'une protection règlementaire, tels que les zones Natura 2000, sont situés à plus de 5 km de Coulommiers.

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

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

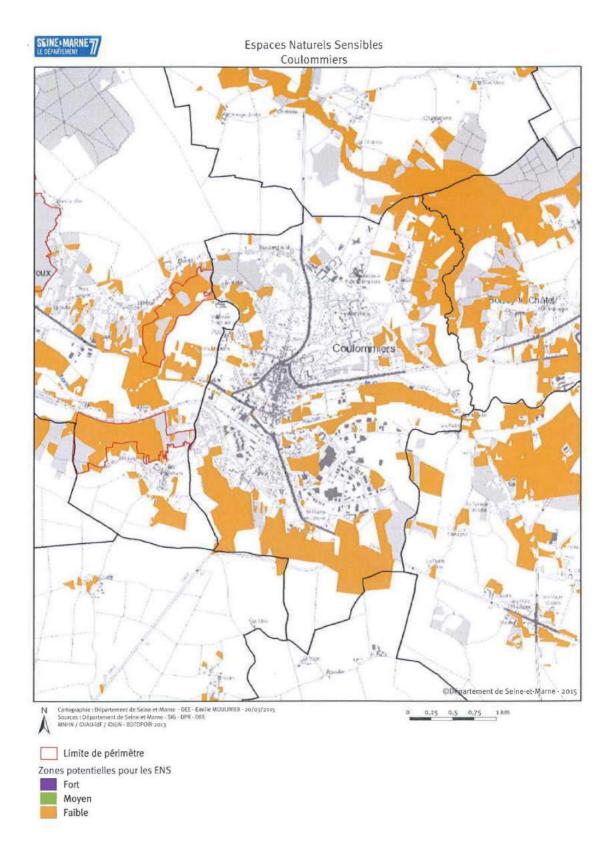
Dès lors, un Comité de Pilotage ou COPIL a été formé pour engager des décisions permettant au projet d'avancer. Les principales étapes sont les suivantes :

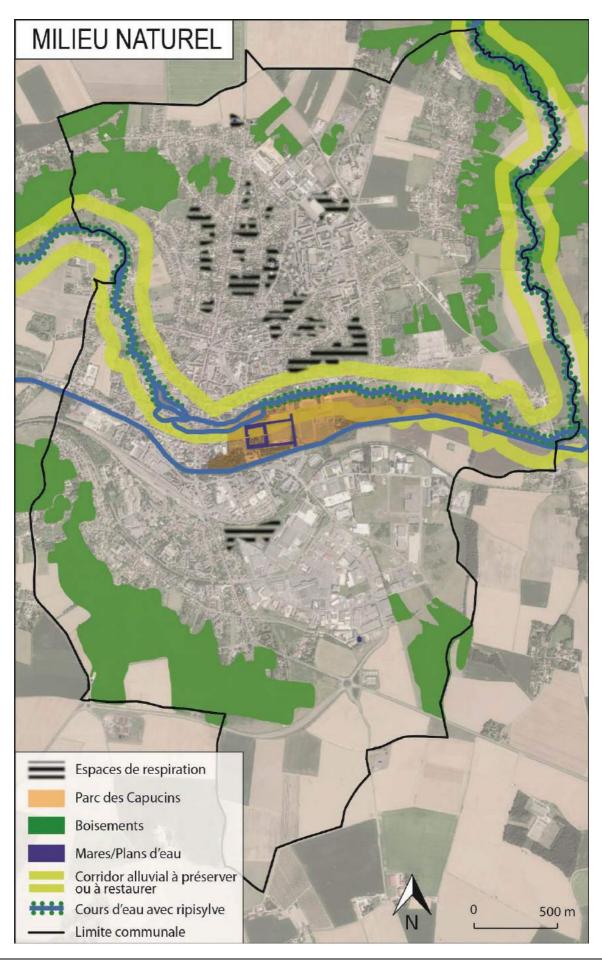
- une phase d'étude et de diagnostic (achevée fin 2010),
- une phase dite de préfiguration avec notamment la création d'un syndicat mixte d'études constitué sur la totalité du périmètre, ayant pour finalité la rédaction d'un projet de charte (en 2011),
- une phase de constitution du PNR en lui-même qui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



## **Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)**

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





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

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

#### o Les petits boisements et alignements d'arbres

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

#### Les espaces verts urbains



Le parc des Capucins



Parc urbain dans le quartier de Vaux

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

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

#### Les milieux humides

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

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

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

#### Description succincte des différentes classes.

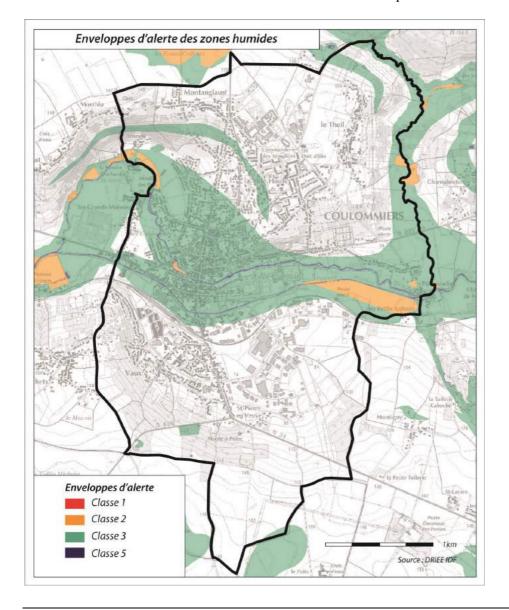
Classe	Type d'information
	Zones humides de façon certaine et dont la délimitation a été réalisée par des diagnostics de terrain selon les critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié
Classe 2	Zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de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

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

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

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

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

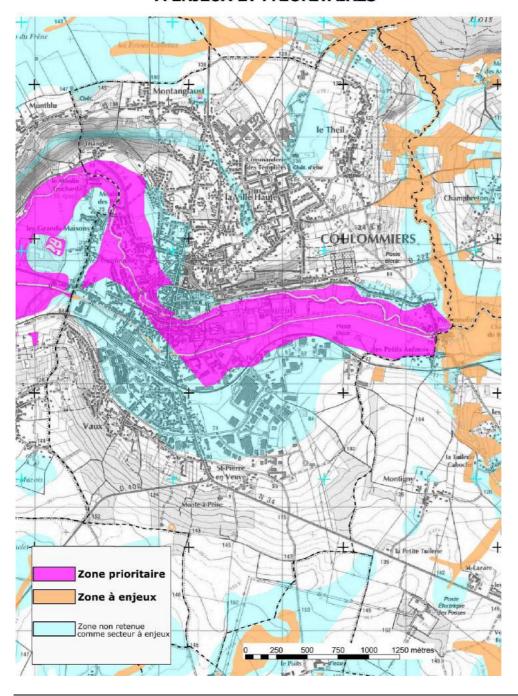


En complément de l'étude de la DRIEE et pour répondre à l'enjeu « Connaître et préserver les zones humides », le SAGE a réalisé une étude de prélocalisation des zones humides qui a été validée par la CLE le 10 mars 2014. Les zones humides prioritaires identifiées correspondent aux secteurs humides qui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

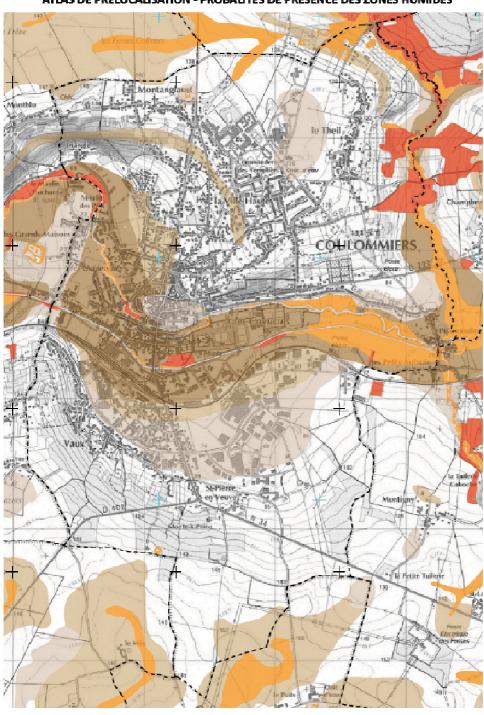
Ainsi, sur le territoire de Coulommiers sont identifiées :

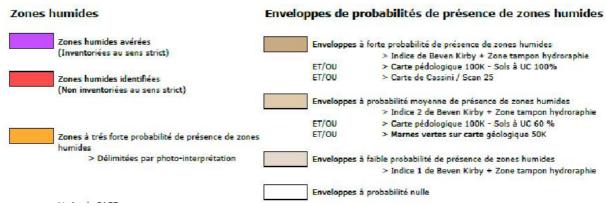
- une zone prioritaire le long du Grand Morin et de la Fausse Rivière couvrant notamment le parc des Capucins ;
- des zones à enjeux situées au Nord et à l'Est de la commune.

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



#### ATLAS DE PRELOCALISATION - PROBALITES DE PRESENCE DES ZONES HUMIDES

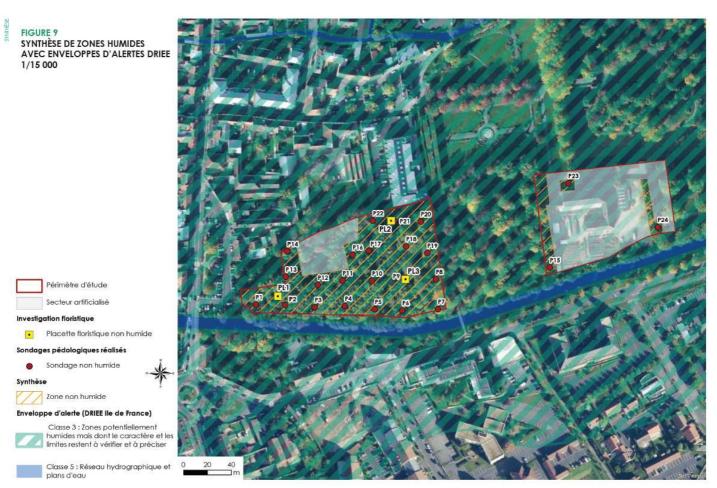




La carte « probabilités de présence des zones humides » réalisée dans le cadre du SAGE des deux Morin et présentée ci-contre ne fait mention d'aucune « zone humide avérée » sur le territoire de Coulommiers.

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

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



Source : Cabinet GREUZAT, février 2020

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

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

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

• un secteur boisé composé essentiellement d'Érables, de Frênes, de Charmes et avec une strate herbacée limitée à du lierre. Des arbres plus ornementaux comme des Ifs ou des Tilleuls ainsi qu'une station d'Hellébores noirs semblent vraisemblablement témoigner d'un usage de jardin ou parc dans ce secteur. Il est à noter la présence de vieux murs avec grille de jardin, de vestiges d'une serre adossée, d'une borne royale et d'un puits à l'entrée du site. En bordure directe de la Fausse rivière, un cordon d'Aulnes stabilise la berge assez abrupte mais se situe en dehors du périmètre d'étude ;

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

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



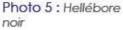




Photo 6: Borne royale



Photo 7: Vestige de serre adossée

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

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

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

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

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

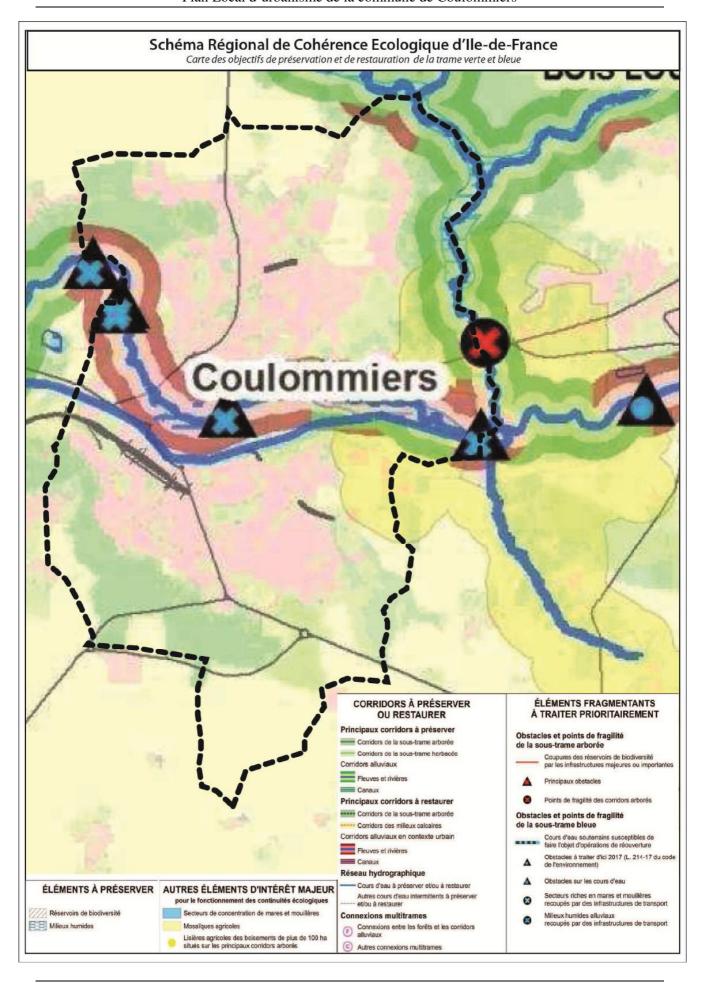
L'étude précise cependant que : « L'examen des espèces végétales a été réalisé en période peu propice pour l'identification des espèces. Par ailleurs, les traces d'anthropisation ont pu limiter l'expression d'espèces caractéristiques. Une investigation en période favorable permettra de confirmer l'absence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

## c) La faune et la flore

## **L**es espèces protégées sur le territoire communal

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

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



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

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

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

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

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

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

Aujourd'hui, il est demandé à la commune de Coulommiers de retirer les vannages présents sur les cours d'eau. Il en existe 2 sur la commune. Cependant, les habitations du centre-ancien de Coulommiers sont fondées sur des pieux chênes. Si les vannages sont retirés, les écoulements seront modifiés impliquant un risque d'affaissement des sols et des habitations.

Les études des terrains situés aux abords des cours d'eau ont d'ailleurs fait apparaître la présence de tourbe qu'il est nécessaire de laisser en eau pour assurer la stabilité des sols.

L'aménagement des vannages pourra être étudié pour favoriser les déplacements de la faune le long des cours d'eau.

\_

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> Ennemis naturels des ravageurs des cultures (oiseaux, acar<u>iens, coccinelle,...)</u>

### e) L'énergie

### > Les objectifs énergétiques

### Le SDRIF

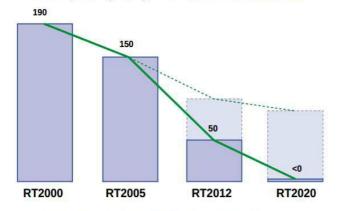
Un des premiers enjeux lié au changement climatique est celui de la réduction des émissions de gaz à effet de serre, qui passe en particulier par une maîtrise des consommations d'énergie dans les bâtiments et les transports et par une recherche de sources d'énergies renouvelables.

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

Source: SDRIF

### La règlementation thermique 2012

Évolution des exigences réglementaires de consommation énergétique des bâtiments neufs : une rupture opérée par le Grenelle Environnement



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

Évolution prévisible sans l'adoption du Grenelle Environnement

Dynamique de réduction impulsée par le Grenelle Environnement

Consommations en kWh<sub>EP</sub>/(m².an)

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

### • 3 exigences de résultats :

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

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

### La consommation énergétique des bâtiments

Deux principales variables influent sur la consommation énergétique des bâtiments :

- la morphologie urbaine,
- Les techniques de construction du parc immobilier utilisées (matériaux et techniques de constructions utilisés).

### Influence de la morphologie urbaine sur la consommation énergétique des bâtiments

• Tissu pavillonnaire individuel

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

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

• Tissu pavillonnaire semi-groupés ou groupés

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

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

### • L'habitat collectif

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

### • Zone d'activités

Les bâtiments commerciaux et industriels des zones d'activités sont très souvent compacts, offrant un faible développé de façade et donc une forme performante au niveau thermique.

Néanmoins, ces bâtiments de hauteurs moyennes, souvent implantés en entrée de ville, sont fortement exposés aux vents accentuant les pertes de chaleur par les façades.

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

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

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

### Les techniques de construction utilisées

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

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

De 1945 et 1974	De 1975 et 1981	De 1982 et 1989	De 1990 et 1998	De 1999 et 2005
300 kW/m².an	225 kW/m².an	170 kW/m².an	Entre 130 et 170	Entre 90 et 130
300 kw/III².aii	223 KW/III <sup>2</sup> .aII		kW/m².an	kW/m².an

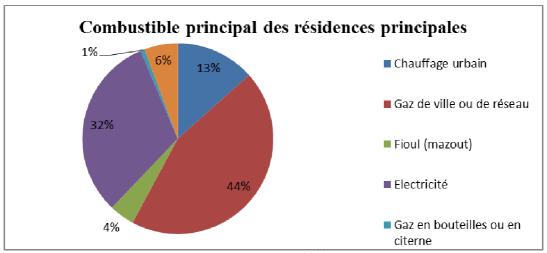
Entre 1960 et 1975, la commune de Coulommiers a connu un développement de l'habitat relativement important avec la mise en œuvre d'un grand nombre de lotissements (lotissement collectif St Anne en 1964 ; lotissement de Montanglaust entre 1970 et 1972 ; lotissement de l'Erable entre 1964 et 1974). Un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

# La consommation énergétique moyenne sur la commune de Coulommiers Etiquette énergie par commune (kWh par m²) 290 à 330 Classe E4 260 à 290 Classe E3 245 à 260 Classe E2 230 à 245 Classe E1 210 à 230 Classe D3 180 à 210 Classe D2 151 à 180 Classe D1

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

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

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



Source: INSEE 2011

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

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

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

### **Potentiel des énergies renouvelables sur la commune de Coulommiers**

### La géothermie

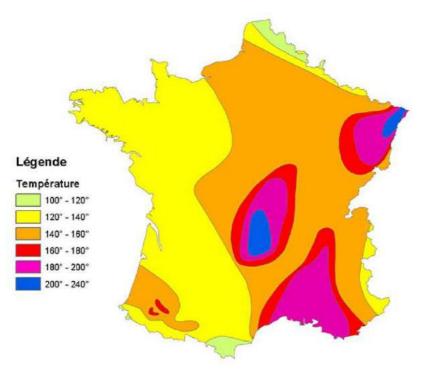
La géothermie exploite la chaleur stockée dans le sous-sol. Celle-ci est récupérée à diverses profondeurs et dans différents milieux : liquide dans les aquifères (sol gorgé d'eau) ou directement dans le sol.

Il existe différents types de géothermie :

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

Source: DDT77, mars 2013

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



Source Atlas de l'Europe (Hermann Haak)

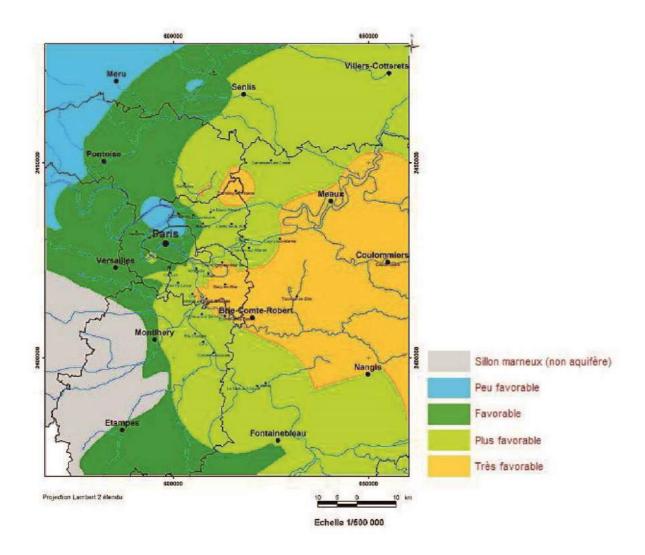
D'après la carte ci-dessus, les isothermes pour la géothermie de moyenne et haute énergie (production directe d'éléctricité), ne sont pas optimales pour l'utilisation de cette technologie dans la Seine-et-Marne et plus précisément à Coulommiers.

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

- Le Dogger
- Le Néocomien
- L'Albien

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

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



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

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

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

\_

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> Source : « Opération de géothermie profonde du Syndicat Mixte pour la Géothermie à Coulommiers », ADEME, Ile-de-France

# Réseau de chaleur urbain de la commune de Coulommiers Réseau existant – Quartier des Templiers Extension Centre-Ville et Parc des Sports

Extension vers le quartier de Vaux

1ère étape : Centre Ville et Parc des Sports 2013

2ème étape : Grand Morin 2014

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

Source: BRGM

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

### L'Energie éolienne

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

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



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

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

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

### La biomasse

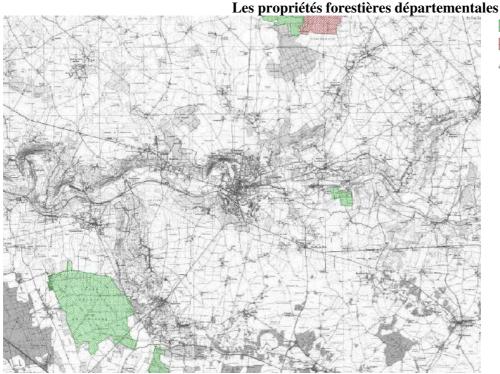
La biomasse, énergie renouvelable, est l'ensemble des organismes vivants pouvant devenir une source d'énergie par combustion. Elle peut être employée directement ou convertie pour créer d'autres formes d'énergie. Les exemples de biomasse sont le bois, les céréales, les déchets alimentaires, les huiles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

### La filière bois énergie

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

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

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



AUTRE FORET PUBLIQUE

/ PRIVE

N DOMANIAL

Source: Inventaire Forestier National (IFN)

Trois boisements domaniaux principaux se trouvent à proximité du territoire de Coulommiers : les forêts domaniales de Malvoisine (en grande partie sur Saint-Augustin), de la Bretonière (Chailly-en-Brie) et de Choqueuse (Jouarre). Cette dernière est constituée majoritairement de feuillues de toutes tailles.

Lorsque les gisements de bois ne sont pas présents à l'échelle locale, des granulés peuvent être utilisés dans les chaufferies bois. Néanmoins, la distance entre les entreprises productrices et les zones de consommation peut se révéler importante et couteuse aussi bien d'un point de vue économique qu'écologique.

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





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

### • La filière chanvre

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

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

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

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

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

### L'énergie solaire

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

L'énergie solaire peut être convertie :

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

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



En zone 1, on considère généralement qu'1 m² de panneau solaire photovoltaïque couvre 1,7 % des besoins électriques (éclairages et autres besoins excepté le chauffage et la climatisation) d'une maison individuelle de 4 personnes (soit environ 2 500 kWh/an).

La production d'électricité photovoltaïque est directement fonction de l'ensoleillement du lieu, et donc de sa localisation géographique, de la saison et de l'heure de la journée : elle est maximale à midi par ciel clair.

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

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

### L'énergie hydraulique

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

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

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

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

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

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

### 2. Les risques et les nuisances

### A. Les risques naturels

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

Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : 1

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

Inondations et coulées de boue : 11

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

Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse : 4

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

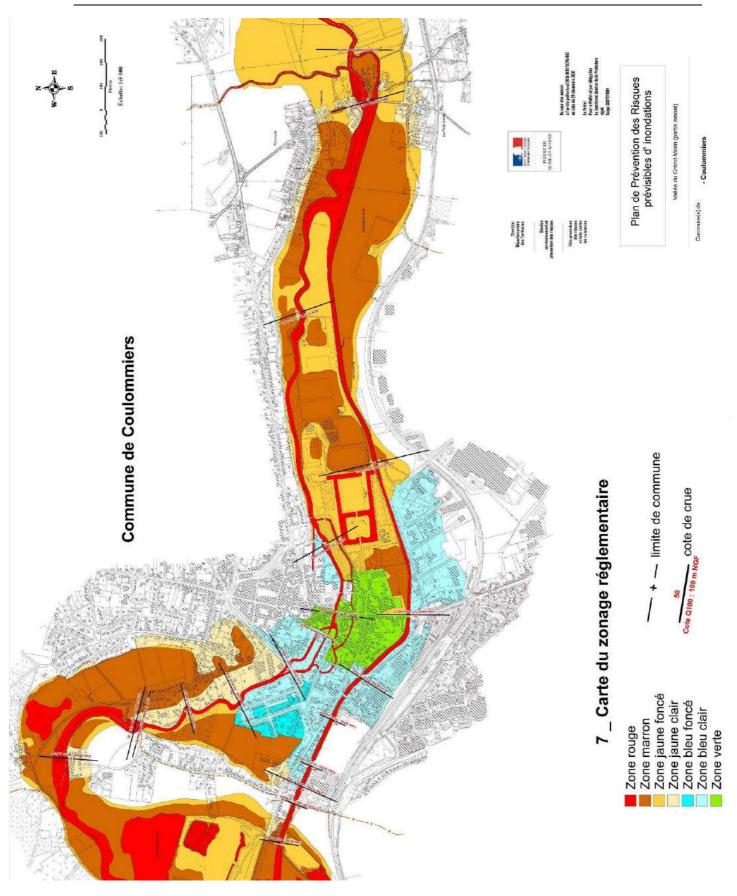
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : 5

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

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

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

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



### **Le risque inondation**

### a) Le Plan de prévention des risques du Grand Morin

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

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

- : . La commune est concernée par les zones suivantes :
  - La zone rouge correspond au lit mineur du Grand Morin, aux plans d'eaux, à des secteurs d'aléa fort en grand écoulement ainsi qu'à des secteurs d'aléa très fort. Elle peut concerner également certains isolats présentant un accès difficile voire impossible en cas de crue. Dans ce type de zone, toute nouvelle construction serait elle-même soumise à un risque très important, et de plus pourrait augmenter le risque en amont ou en aval, en modifiant l'écoulement des crues. Les possibilités d'y construire, ou plus généralement d'y faire des travaux, sont donc extrêmement limitées.
  - La zone marron correspond à des secteurs naturels ou faiblement urbanisés. Elle concerne également les isolats présentant un accès difficile voire impossible en cas de crue. Pour les secteurs naturels, il s'agit de préserver le champ d'inondation, tant du point de vue de la capacité d'écoulement des crues que de la capacité de stockage. L'extension de l'urbanisation y est donc interdite. Dans les secteurs faiblement urbanisés, l'aléa est suffisamment fort pour que la poursuite de l'urbanisation y soit également interdite.
  - La zone jaune foncé correspond à des secteurs naturels ou dans lesquels sont implantées des constructions dispersées. Dans cette zone, il y a lieu de préserver le champ d'inondation principalement du point de vue de la capacité de stockage des eaux. Aussi, bien que l'aléa soit faible à moyen, les possibilités de constructions nouvelles y sont très restreintes et les extensions de constructions existantes y sont admises dans certaines limites.

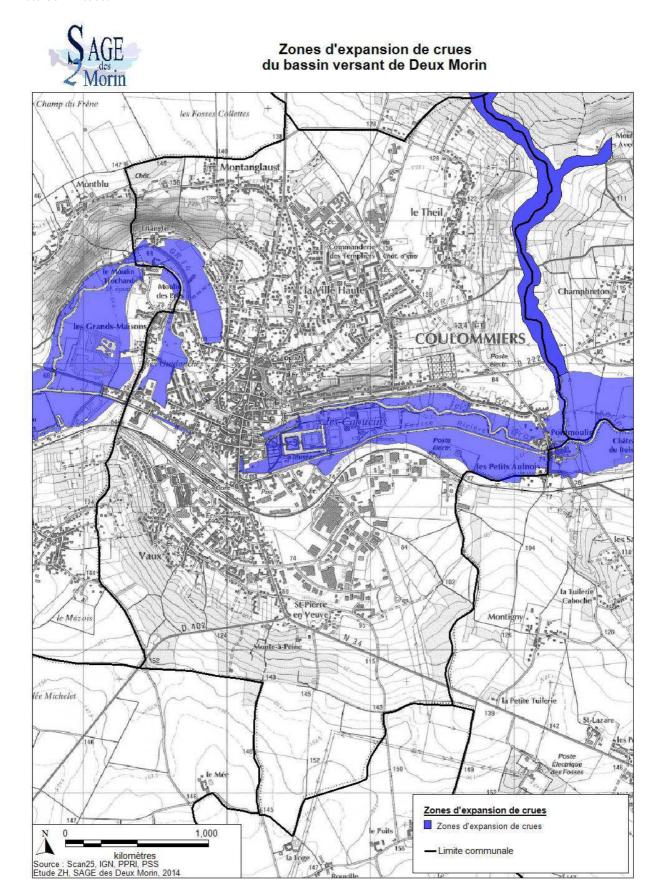
Dans les trois zones décrites ci-avant, sont interdites les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autres que celles mentionnées à l'article 2 du règlement du PPRI (extension des constructions existantes, logements nécessaires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

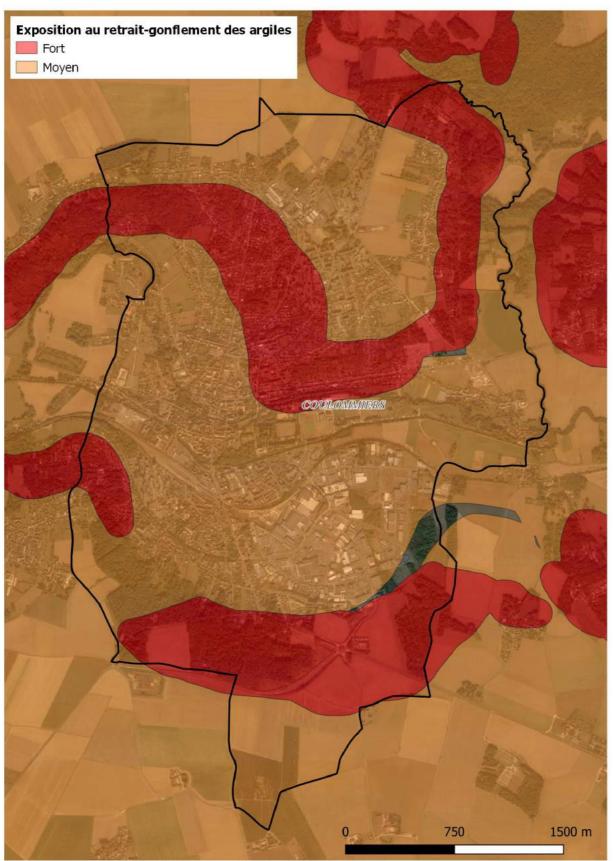
- La zone jaune clair correspond à des secteurs faiblement urbanisés dans lesquels il y a lieu d'autoriser la poursuite de l'urbanisation, dans les formes actuelles, tout en contrôlant autant que possible l'augmentation du nombre de personnes soumises au risque d'inondation. La construction et l'extension de locaux d'activités économiques y sont également possibles sous certaines conditions.
- La zone bleu foncé correspond à des secteurs d'urbanisation dense dans lesquels il y a lieu de permettre le développement ou la restructuration de la ville, mais dans une certaine mesure afin de tenir compte du risque important pour les personnes et les biens. La construction d'habitations nouvelles n'y est possible qu'en "dent creuse" de l'urbanisation. Par contre, la construction et l'extension de locaux à usage d'activités économiques y sont autorisées sous certaines conditions.
- La zone bleu clair correspond à des secteurs urbanisés denses dans lesquels il y a lieu de permettre le développement de la ville en tenant compte du risque, pour les personnes et les

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

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

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





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

### b) Les aléas retrait-gonflement des argiles

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

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

### **Mesures préventives**

On sait parfaitement construire sur des sols argileux sujets au phénomène de retrait-gonflement et ceci moyennant le respect de règles relativement simples qui n'entraînent pas de surcoût majeur sur les constructions.

Il est donc fondamental de savoir identifier avant construction la présence éventuelle d'argile gonflante au droit de la parcelle, afin de prendre en compte ce paramètre lors de la mise en œuvre du projet. Les règles à respecter concernent la réalisation des fondations et, dans une moindre mesure, la structure même de la maison. Elles concernent aussi l'environnement immédiat du projet et en particulier la maîtrise de la teneur en eau dans le sol à proximité immédiate des fondations.

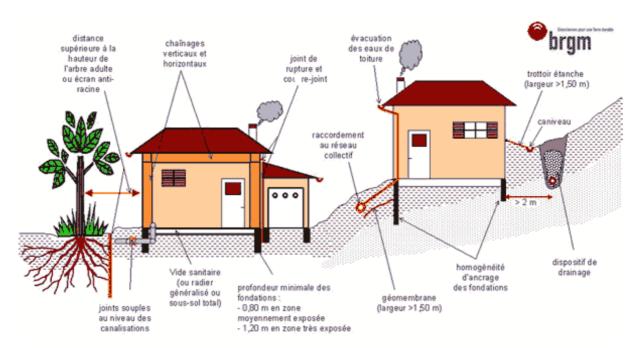
Ces règles préventives à respecter sont désormais bien connues des professionnels de la construction. Encore faut-il savoir identifier les zones susceptibles de renfermer à faible profondeur des argiles sujettes au phénomène de retrait-gonflement. Les cartes départementales d'aléa retrait-gonflement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

### Comment identifier un sol sensible au retrait-gonflement

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

### **Comment construire sur sol sensible au retrait-gonflement :**

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



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

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

	La structure du	bâtiment	doit être	suffisamment	rigide	pour	résister	à des	mouvements	différentie	ls,
d'où	l'importance d	les chaînas	ges haut	et bas.							

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

□ Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.
☐ Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.
Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
☐ En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie.

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

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

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

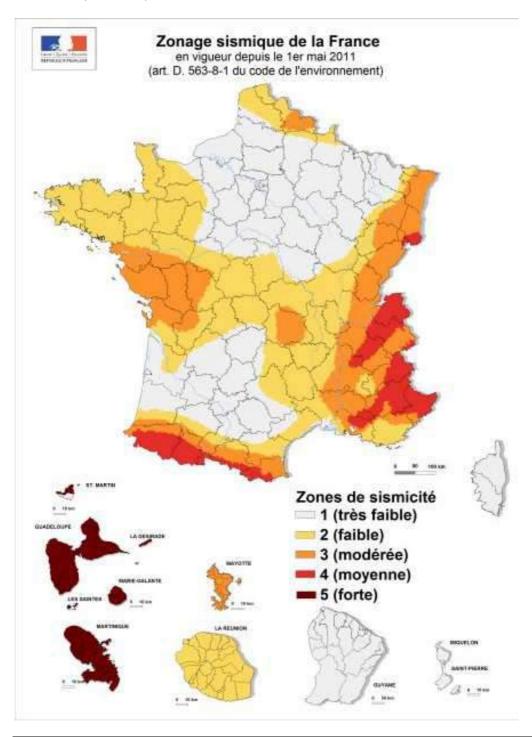
### c) Les mouvements de terrain

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

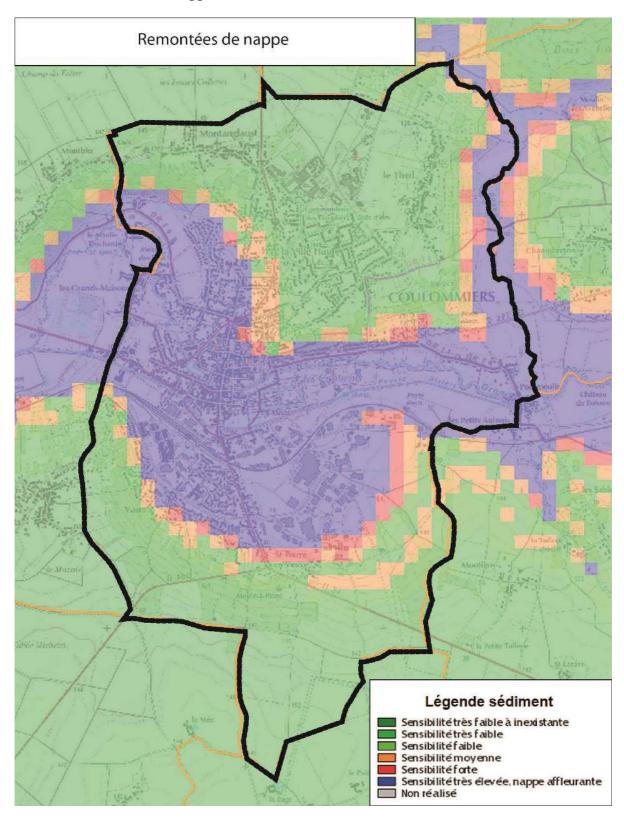
### d) Les aléas sismiques

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

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



### e) Les remontées de nappe



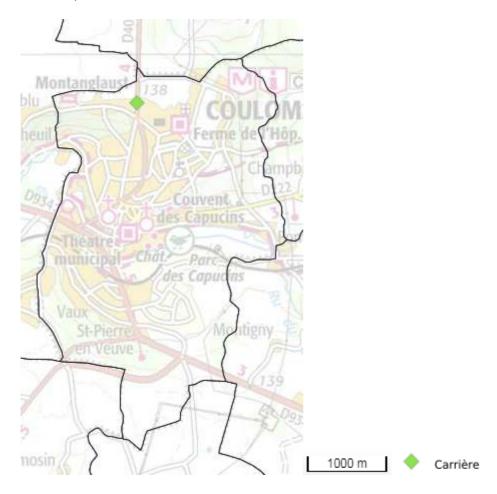
D'après la carte de remontées de nappe réalisée par le BRGM, la commune de Coulommiers est impactée par ce risque dû à la présence de nappes affleurantes. La presque totalité de l'entité urbaine de Coulommiers est impactée.

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

Plan Local d'urbanisme de la commune de Coulommiers							

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

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



# NUISANCES ET RISQUES TECHNOLOGIQUES Ancienne usine à gaz Brodard Graphique B RD 934 Voie de communication concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres Classe 3 Site Basol Classe 4 Canalisation de gaz Installation classée pour la protection de l'environnement Amcor Flexibles - SPS 500 m B Euro casse

Saverplus

### B. Les risques technologiques

### a) Transport de marchandises dangereuses (TMD)

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

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

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

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

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

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

Aucun établissement n'est classé SEVESO.

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

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

### c) Les sols pollués

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

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

Source : base de données BASOL

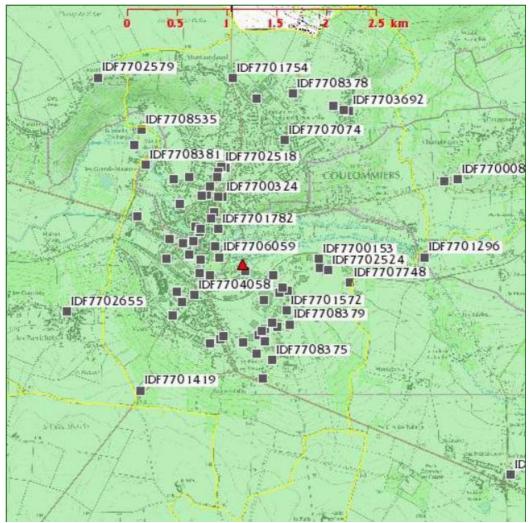
Actuellement, le site Brodard graphique est fermé et a été réhabilité pour accueillir des services municipaux de Coulommiers. Les études de sol nécessaires ont été réalisées préalablement à cette reconversion.

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

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

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

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



### C. Les nuisances

### Bruit aux abords des infrastructures de transports terrestres

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

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

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

• catégorie 1 : 300 m

• catégorie 2 : 250 m

• catégorie 3 : 100 m

• catégorie 4 : 30 m

• catégorie 5 : 10 m

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

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

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

Source: DDT Seine-et-Marne

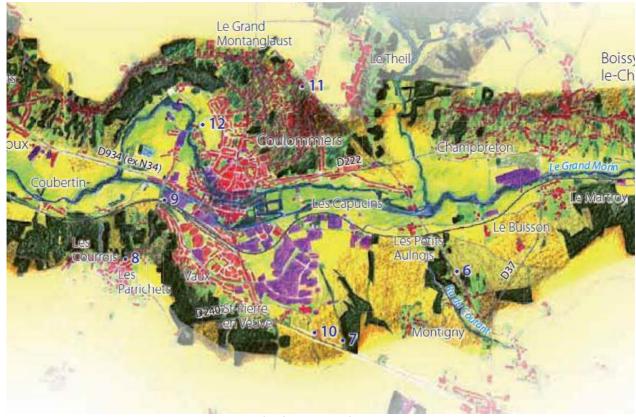
A noter que suite à des changements de nomination des voies, les voies concernées par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres sont aujourd'hui les RD 934 et RD 2402 aujourd'hui reclassée dans le domaine communal pour cette dernière.

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

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

### 1. Le paysage

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



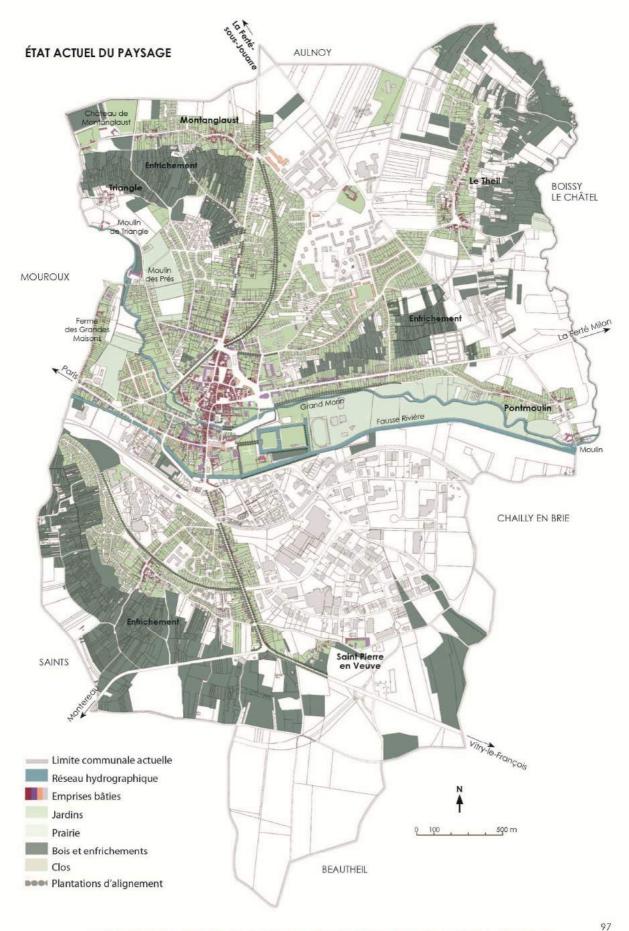
Source : Atlas des paysages de Seine-et-Marne

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

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

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

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



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

#### B. La sensibilité paysagère sur le territoire de Coulommiers

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

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

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

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

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

Quatre entités paysagères distinctes sont présentes sur le territoire communal :

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

#### L'entité agricole



Espace agricole

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

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

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

#### Les espaces boisés

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

<sup>&</sup>lt;sup>7</sup> Source : Diagnostic <u>SPR (ex :</u> AVAP)

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

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

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



Une végétation parfois trop importante tend à occulter le Grand Morin et les Brassets

Source : Diagnostic AVAP

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

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

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

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

Ce canal délimite avec le Grand Morin de vastes prés à l'Est de la ville ainsi que l'extension du faubourg de Provins au Sud du centre bourg.

Les Brassets: au Sud du centre bourg, le Grand Morin se subdivise en de nombreux bras secondaires appelés les "Brassets", creusés dans le but de développer le commerce et l'industrie.

Ces brassets sont alors enjambés par des ponts ainsi que de nombreuses passerelles privées étendues de part et d'autre des bras d'eau. Les brassets les plus célèbres témoignent par leurs noms de leur histoire respective ; Brasset des Tanneurs, Brasset des Religieuses... Ce dédale de canaux, toujours présent aujourd'hui confère une identité particulière à la ville de Coulommiers qui lui a valu le sympathique surnom de «Petite Venise de la Brie».

\_

Source : Diagnostic AVAPSource : Diagnostic AVAP

#### L'entité urbaine

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

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

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

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

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

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

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

#### C. Les ouvertures visuelles et les repères visuels

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



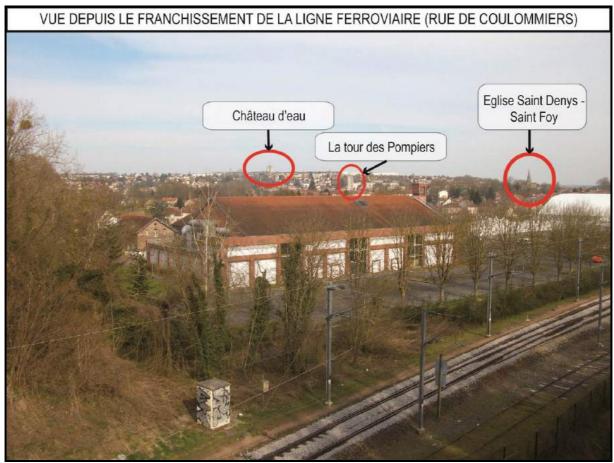
Source : IngESPACES

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



Vue depuis la rue de Montanglaust sur l'avenue Gastellier

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



Source : IngESPACES

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

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

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

#### D. Les entrées de ville et les lisières urbaines

#### Les entrées de ville

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



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

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

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



#### Entrée Ouest depuis la RD 934

Entrée Sud depuis la RD 934

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



#### Entrée Nord depuis de la RD402

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

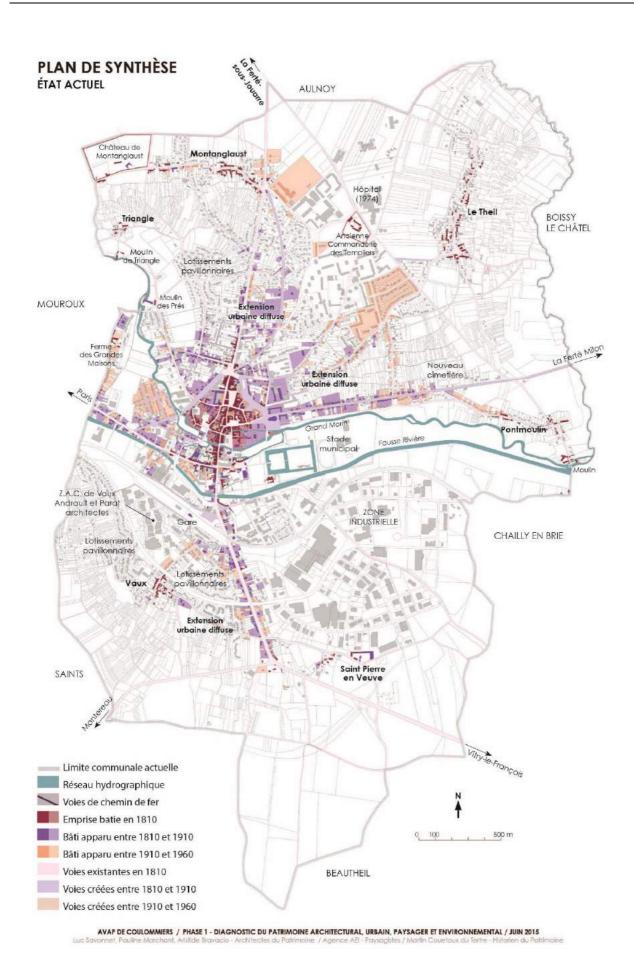


#### Entrée Est depuis la RD 222

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

#### Les lisières d'urbanisation

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



#### 2. Le cadre de vie

#### A. Histoire et évolution urbaine

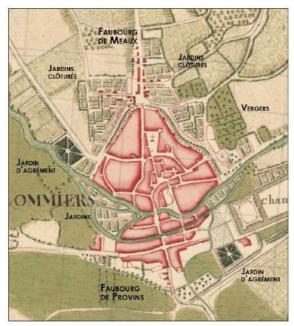
Les données de ce chapitre sont partiellement issues du « Diagnostic du patrimoine architectural, urbain, paysager et environnemental » présenté en annexe du présent document.

#### Antiquité

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

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

#### Moyen-âge et ancien régime



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

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

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

De cette époque ont été préservé :

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

#### 19e siècle et début du 20e siècle

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

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



LA GARE DE COULOMMIERS (CARTE POSTALE DE 1908)

Diagnostic AVAP

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

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

Au début du 20<sup>e</sup> siècle, trois nouveaux édifices viennent compléter les équipements collectifs :

- Le théâtre (1905),
- La nouvelle église paroissiale Sainte Foy (1910),
- La halle aux fromages.







Eglise paroissiale Saint Foy



La halle aux fromages

#### Evolution de la ville jusqu'en 1960



LE PARC DES CAPUCINS AUJOURD'HUI

Source: Diagnostic AVAP

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

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

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

#### Evolution de la ville jusqu'à aujourd'hui

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

Durant cette période, de vastes opérations d'habitat sont réalisées avec notamment :

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

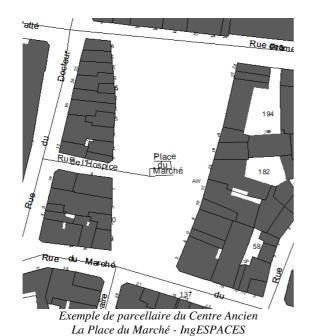
Durant cette période, la création puis l'extension de la zone industrielle de la Prairie modifie considérablement le territoire de Coulommiers.

#### Morphologie urbaine et parcellaire

#### Le centre ancien (emprise bâtie présente en 1810)

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

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





La place du Marché – Situation actuelle

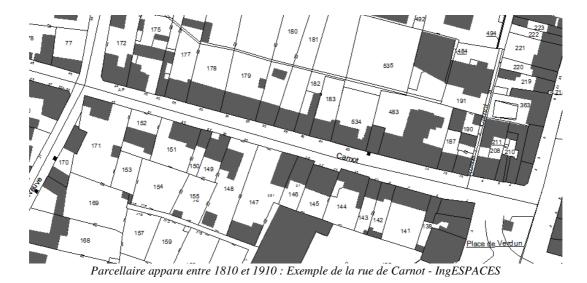
Le centre ancien comporte de nombreuses voies sinueuses et étroites. La présence de quelques grandes places aère néanmoins ce parcellaire très dense (la place du Marché et la place du 27 août).

#### Evolution de la ville jusqu'au milieu du 20<sup>e</sup> siècle

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

\_

<sup>&</sup>lt;sup>10</sup> Source : Diagnostic AVAP





Habitations rue de Carnot

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

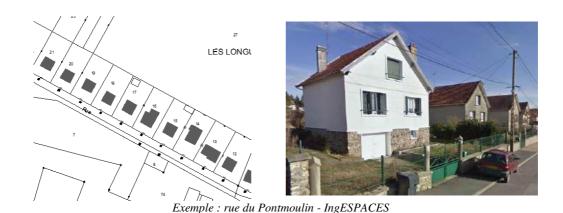
Le tissu est tout de même relativement dense avec des habitations de type R+1+C en alignement des voies et en mitoyenneté.

Durant cette période, le parcellaire reste relativement hétérogène.

Après 1910, est introduit un type de bâti en rupture dans la forme urbaine par son mode d'implantation dans le parcellaire,

en retrait de l'alignement sur rue et parfois même en retrait des limites séparatives. La maison est généralement précédée d'une cour ou d'un jardin fermé sur la rue par un mur bahut surmonté d'une grille ajourée.

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





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

Cours Gambetta

Après la Première Guerre mondiale, la question

du logement est cruciale. A Coulommiers, le développement de l'habitat va se faire grâce à l'initiative privée et non structurée (les lotissements) et à l'initiative publique de type HBM (habitations à bon marché).

L'opération menée en 1932 par l'Office HBM de Coulommiers, sous le nom de « Cité de Varenne » consistait en la réalisation de logements collectifs et logements individuels.





Quartier des HBM (1932) - IngESPACES

#### Le quartier d'HBM comporte :

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

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

\_

<sup>&</sup>lt;sup>11</sup> Densité brute : surface comportant les voiries.

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

#### ❖ Le tissu pavillonnaire





Source: Diagnostic AVAP

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

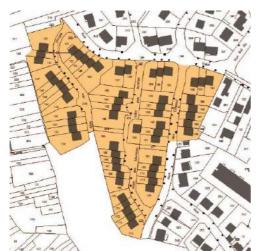
Depuis la seconde moitié du 20<sup>e</sup> siècle, certains quartiers créés sont fermés sur eux-mêmes à l'image du quartier situé à l'Ouest de l'avenue Gastellier. Celui-ci comporte uniquement deux entrées/sorties permettant de connecter le quartier au reste de la ville.

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

D'autres lotissements pavillonnaires de la commune de Coulommiers présentent des densités importantes

notamment le lotissement situé au Sud de la rue de Vaux.

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





Exemple rue de Vaux - IngESPACES



Cœurs d'îlot situés au Nord de la RD 222

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

Les opérations de logements collectifs

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

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

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



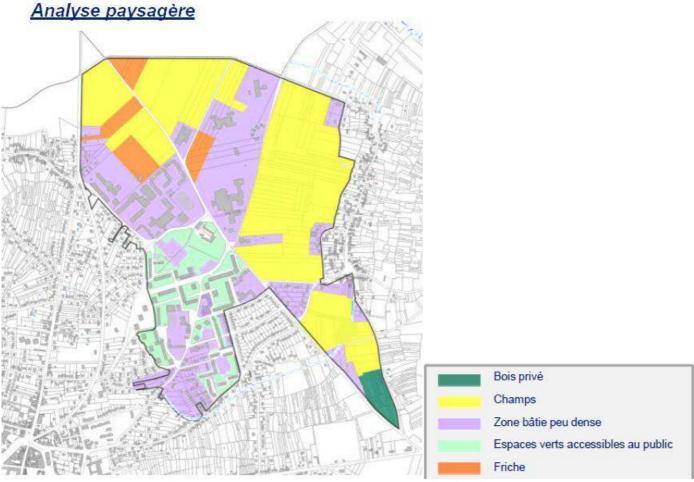


Rue Fernand Bailly

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

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

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



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

#### <u>La ZAC de Vaux (1972 – 1979)</u>

Le programme de la ZAC de Vaux consistait en des logements collectifs, un centre commercial, des écoles primaire et maternelle et une halte-garderie réalisés par l'Office Public d'HLM.

Les logements collectifs sont pourvus d'un « jardin suspendu » individuel. Les logements collectifs du quartier de Vaux sont une déclinaison d'un modèle dit « pyramide » mis au point par les deux architectes (Michel Andrault et Pierre Parat) à Epernay en 1963/1969.





Exemple de la ZAC de Vaux

#### B. Le patrimoine bâti

#### Le bâti ancien traditionnel









MAISONS DE VILLE À PIGNON. LA FAÇADE DE LA PREMIÈRE, DE FAIBLE ÉPAIS-SEUR, EST VRAISSEMBLABLEMENT À PAN DE BOIS. ELLES ONT FAIT L'OBJET DE NOAMBERIES TRAINES ONLAIDE.

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

Source: Diagnostic AVAP

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

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

#### Les éléments remarquables

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

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



Photos: IngESPACES

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

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



Photos : IngESPACES



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

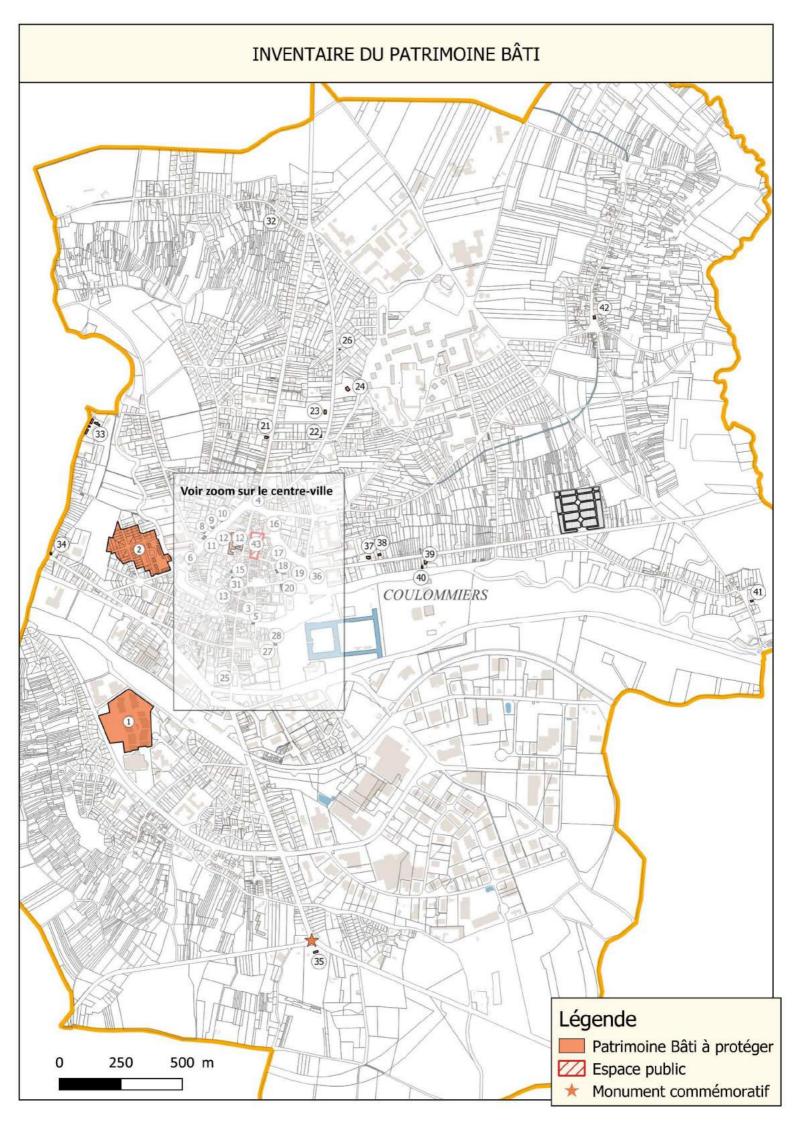
L'ancienne commanderie des Templiers classée aux Monuments Historiques depuis 1994. Cet hôpital a été fondé en 1128 par les Templiers puis occupé par les Hospitaliers de Saint-Jean-de-Jerusalem.

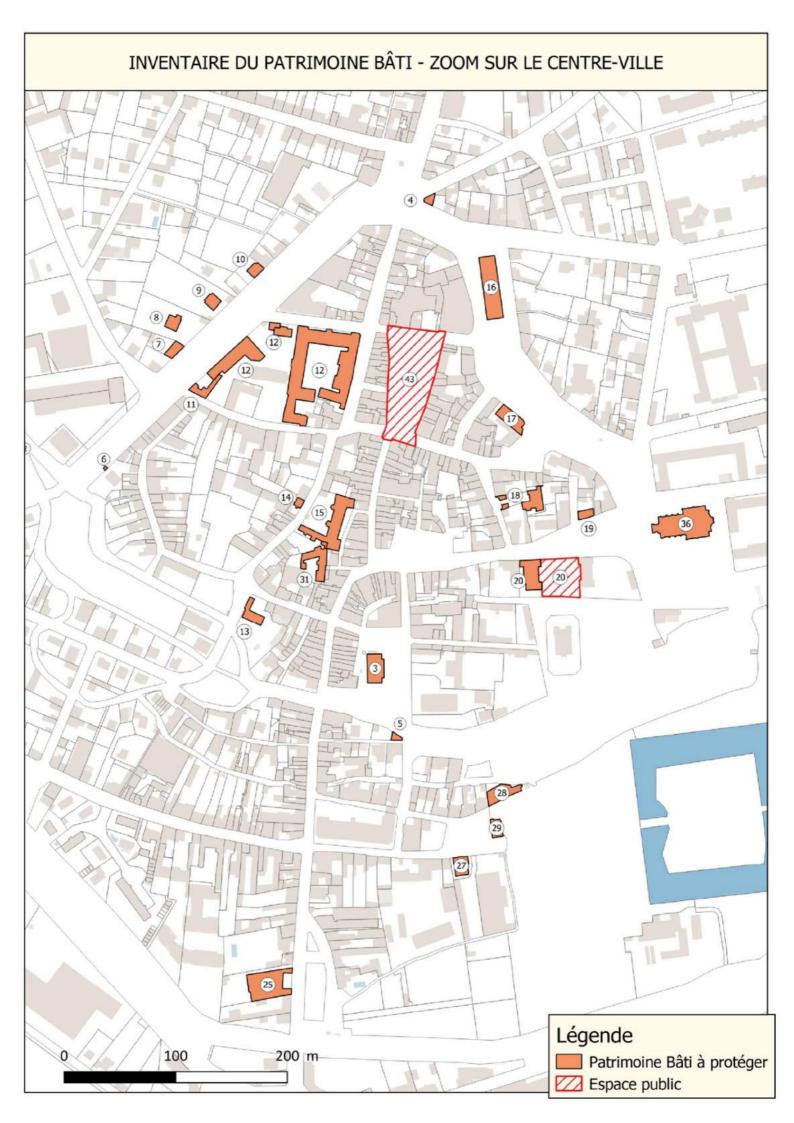
L'ancien couvent des Capucins classé aux Monuments Historiques en 1930. Ce sont les vestiges de l'ancien château de la duchesse de Longueville (situés dans le parc des Capucins) et l'église de l'ancien couvent.



photos : @Laurence Magnus ABF - STAP 77

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



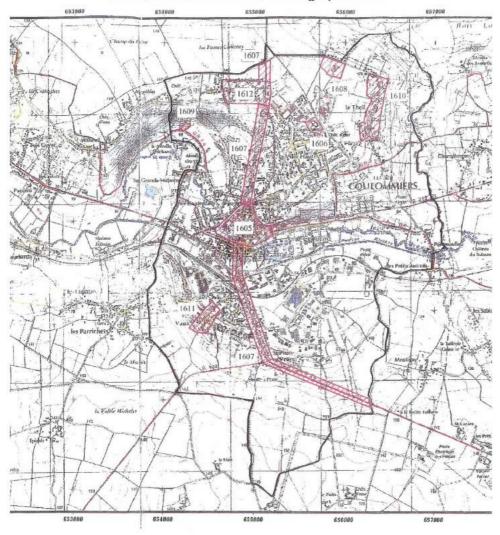


## C. Archéologie<sup>12</sup>

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

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

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



1605 : Seuil 500 m² / Ville antique et médiévale

1606 : Seuil 1000 m² / Site médiévale

1607 : Seuil 5000 m² / Voie antique

1608 : Seuil 5000 m² / Site protohistorique et antique

1609 : Seuil 5000 m² / Hameau médiéval

1610 : Seuil 5000 m² / Hameau médiéval

1611 : Seuil 5000 m² / Hameau médiéval

1612 : Seuil 5000 m² / Hameau médiéval et voie antique

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

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

<sup>&</sup>lt;sup>12</sup> Source : PLU de Coulommiers 2007

#### D. Les espaces publics

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

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

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





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



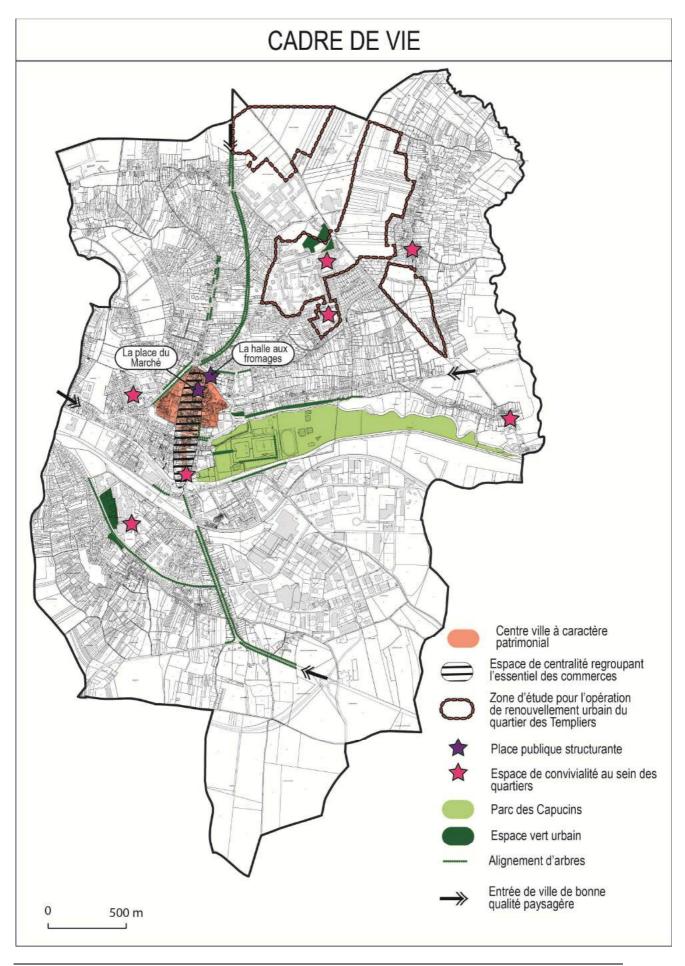


LA PLACE DU STATIONNEMENT SUR LA PLACE DU MARCHÉ, LA DISPARITION D'UN ESPACE OUVERT (ÉVOLUTION ENTRE 1908 ET 2015.)

\*\*Source: Diagnostic AVAP\*\*

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

<sup>&</sup>lt;sup>13</sup> Source : Diagnostic AVAP



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

#### La place du Marché



La place du Marché

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

#### La halle aux fromages



La halle aux fromages

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

#### Le parc des Capucins



Source : CAUE 77

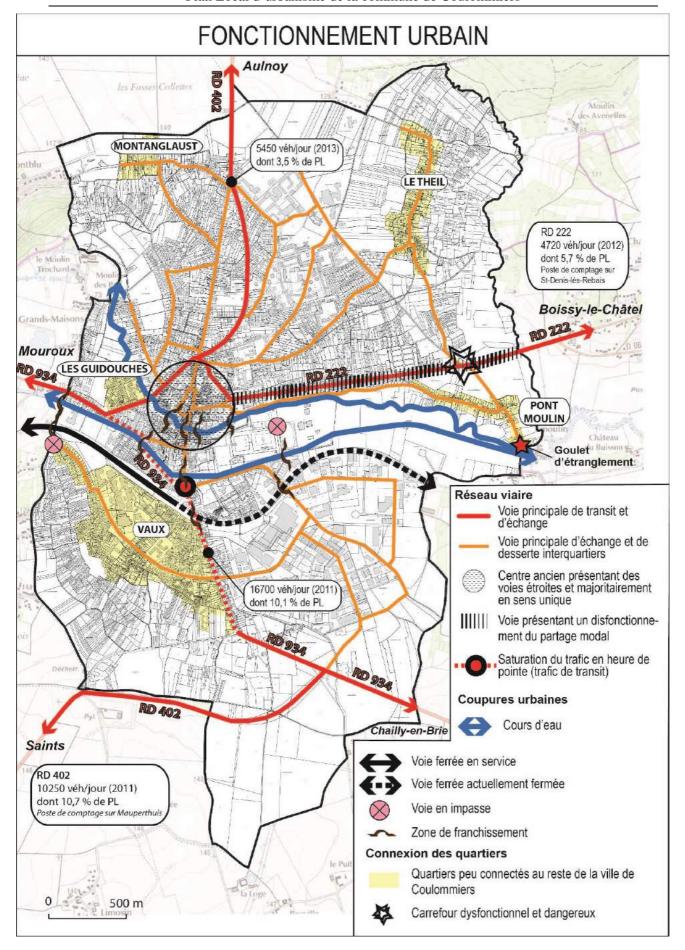
Véritable lieu de respiration verdoyant au cœur de Coulommiers, le parc des Capucins offre aux columériens et aux touristes un lieu de vie de grande qualité paysagère grâce à la présence du Grand Morin, de la Fausse Rivière, de boisements et de parterres fleuris. En plus de sa qualité paysagère, le parc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

#### Les espaces publics dans la zone d'activités



La zone d'activités

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



#### 3. Le fonctionnement urbain

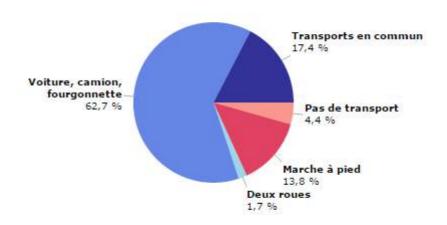
#### A. Les modes de déplacement

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

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

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

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2011



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

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

#### B. Le réseau routier et la sécurité routière

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

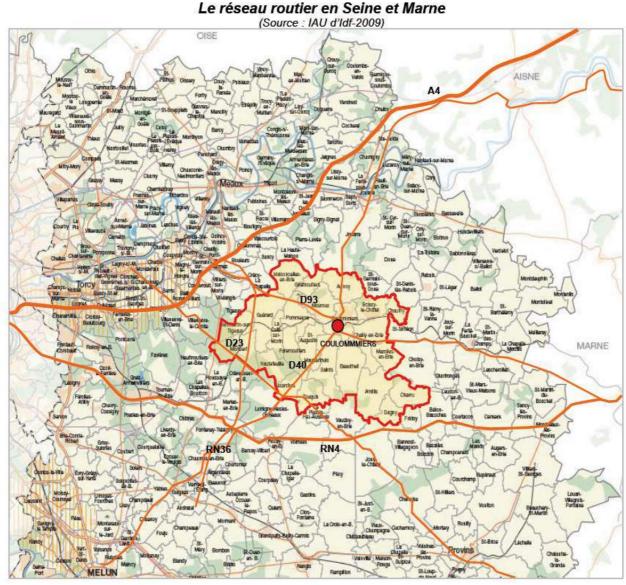
En effet, selon un axe Ouest/Sud-Est, la RD 934 (ex RN 34), reliant Coulommiers à Paris via l'autoroute A4, constitue en effet un axe de communication structurant du territoire.

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

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

#### ❖ Les voies de transit et d'échange : la RD 934, la RD 402 et la RD 222

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



Source: SCOT du bassin de vie de Coulommiers

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

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

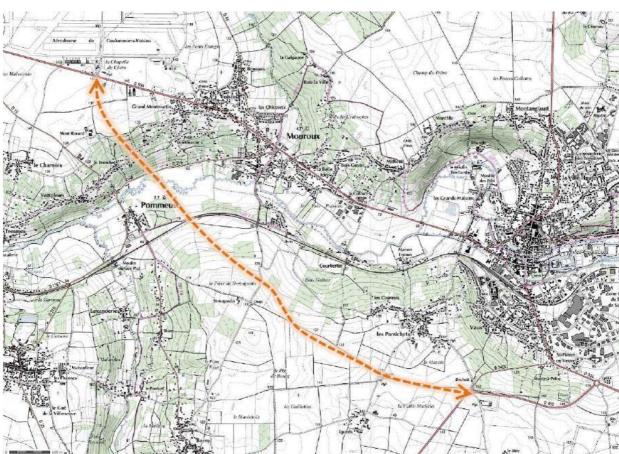
La RD 402, appartenant au réseau structurant d'intérêt régional et départemental, qui relie la Ferté-sous-Jouarre et Melun, traverse la commune selon un axe Nord/Sud. Cette voie supporte un trafic journalier relativement important d'environ 10250 véhicules/jour dont 10,7 % de poids lourds d'après un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

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

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

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

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



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

Source: SCOT du bassin de vie de Coulommiers

#### **L**es voies d'échange et de desserte inter-quartiers et les voies de desserte interne

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



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

Rue du Docteur Arbeltier

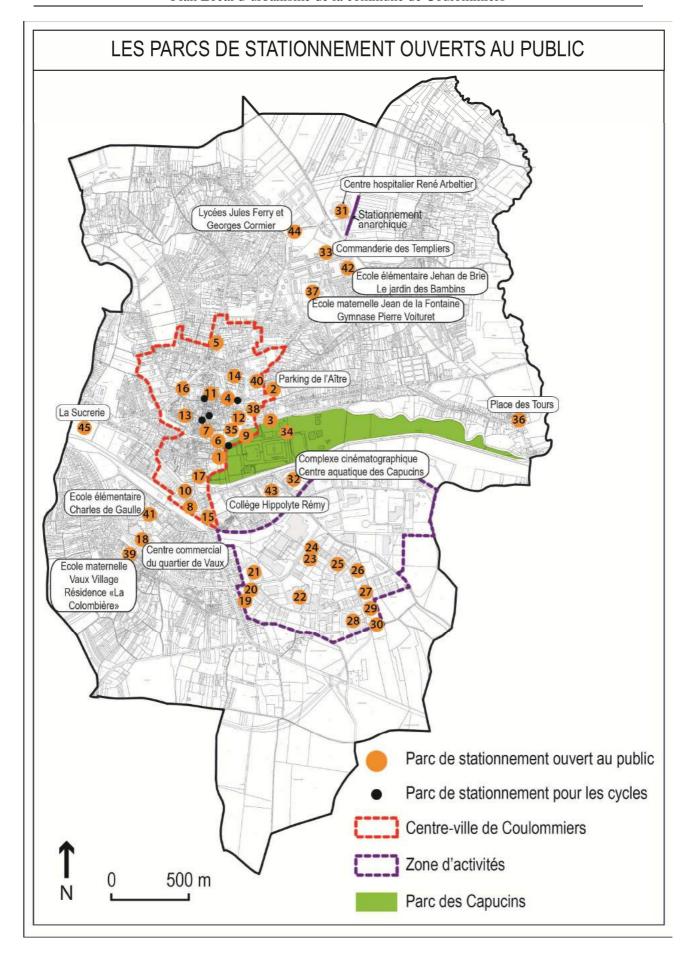
Le réseau viaire comporte quelques voies en impasse dont une située rue de la Tour Beaufort au Sud-Ouest du bourg dans le quartier de Vaux. La présence de plots empêche le maillage du réseau viaire afin de limiter la présence d'un trafic de transit dans ce quartier essentiellement résidentiel.

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

### **La sécurité routière**

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

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



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

#### **Le stationnement**

Les parcs de stationnement ouverts au public

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

Parcs de stationnement ouverts au public

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

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

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

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

#### La mutualisation des parcs de stationnement ouverts au public

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

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

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

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

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

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

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

#### Autres types de stationnement

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

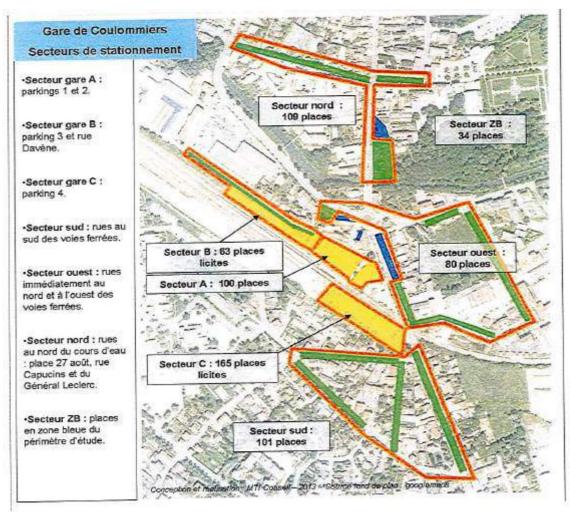
Dans les secteurs résidentiels deux types de stationnement sont privilégiés :

- Le stationnement à la parcelle dans les secteurs d'habitat individuel,
- Des parcs de stationnement à proximité des immeubles dans les quartiers d'habitat collectif.

#### Conditions de stationnement

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

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



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



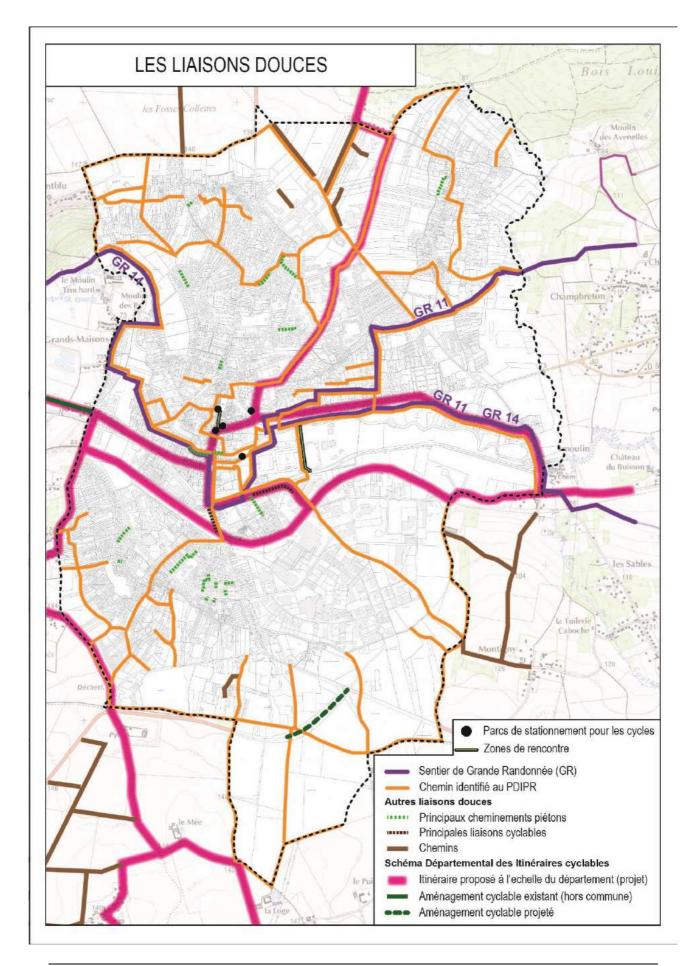
Enfin, du stationnement anarchique est présent sur certains axes routiers notamment le long des rues Gabriel Péri (centre hospitalier de Coulommiers) et de Victor Hugo.

Rue Gabriel Péri

#### Les stationnements des cycles et des véhicules électriques

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

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



#### D. Les liaisons douces

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

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

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

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

#### Le Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables (SDIC)

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

La commune de Coulommiers est concernée par :

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

#### Les sentiers de Grande Randonnée (GR)

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

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

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

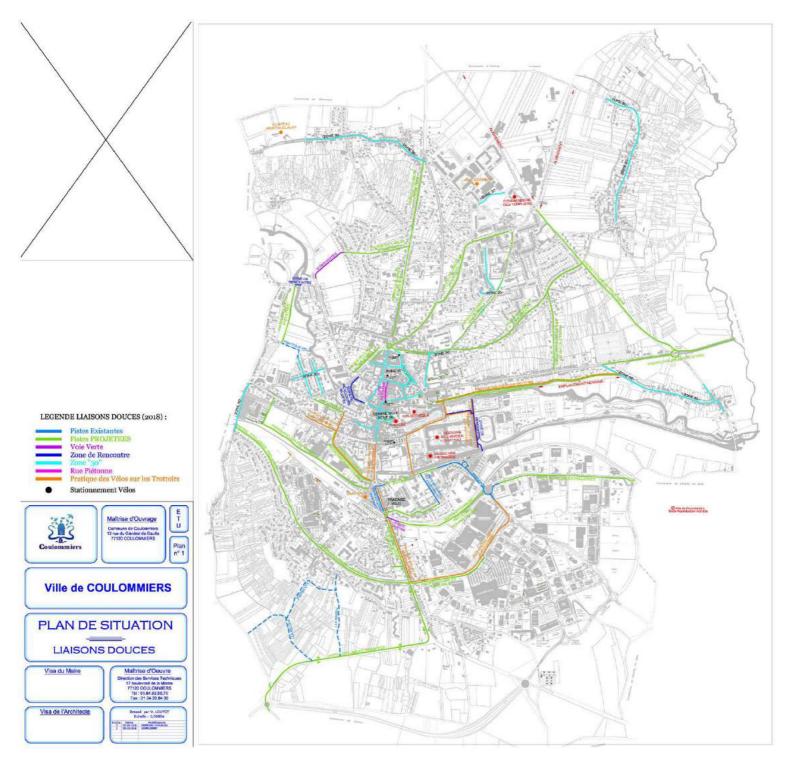
Le GR 14 relie Paris (bois de Vincennes) à la Belgique en passant par Coulommiers. Il traverse ainsi l'Est de l'Ile-de-France : la vallée de la Marne, les forêts briardes, les vallées de l'Aubetin, du Grand et du Petit Morin et retrouve ensuite la vallée de la Marne en aval de Château-Thierry.

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

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

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

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



#### Schéma des Liaisons douces de la commune de Coulommiers

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

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

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

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

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

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





Source : Rue de Beaurepaire

Promenade du Bord de l'Eau

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



Avenue de Strasbourg

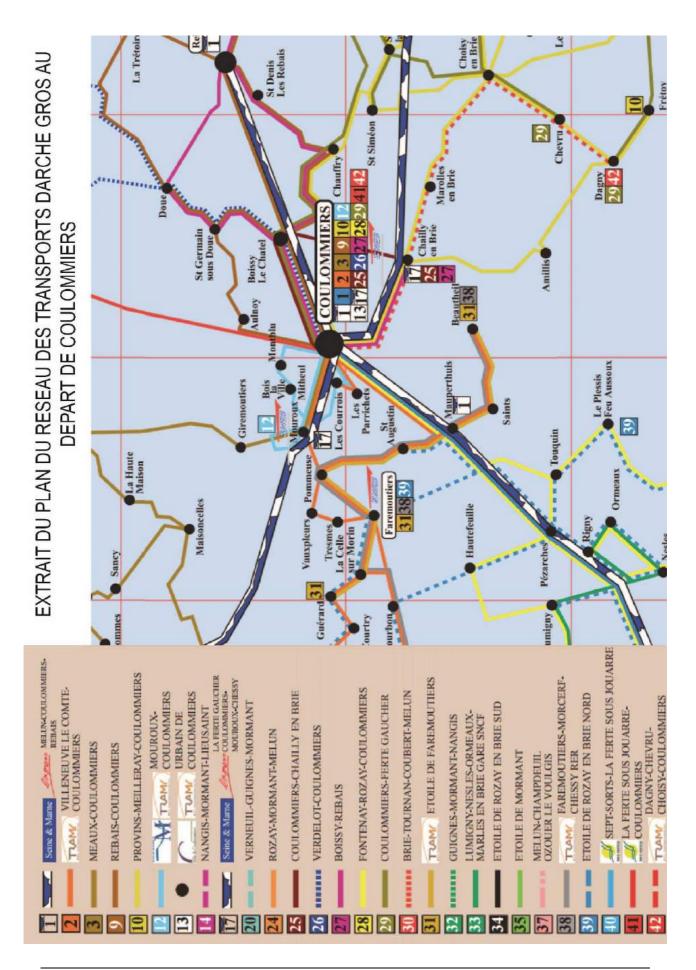


Boulevard de la Marne

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

- une piste cyclable le long de l'avenue de Strasbourg,
- une piste cyclable le long de la rue Marcel Clavier (pour se rendre au collège Hippolyte Rémy.

De petites portions de pistes cyclables sont également présentes dans la zone d'activités, notamment sur le boulevard de la Marne. Toutefois, leur très faible longueur, de quelques mètres seulement, rendent ces pistes cyclables peu fonctionnelles et dangereuses du fait de la rupture des itinéraires. Sur la commune de Coulommiers, il n'existe donc pas de maillage suffisant de liaisons cyclables matérialisées mais seulement quelques liaisons cyclables dispersées sur le territoire.



#### E. Les transports en commun

#### La gare de la ligne P du réseau Transilien

#### Extrait de la ligne P du Transilien



Source: www.transilien.com

La gare de Coulommiers est le terminus de la ligne P du Transilien et permet de rejoindre la gare de Paris-Est en 1h10 environ. Cette ligne permet également la correspondance au RER E via la gare de Tournan-en-Brie.

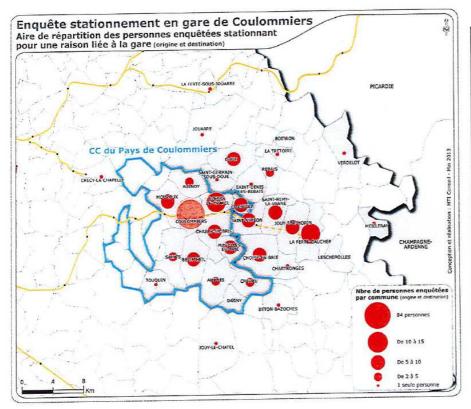
La ligne P du Transilien circule de 5h27 à 22h36 en semaine et présente une fréquence moyenne de 30 min en heure de pointe et de 1h00 en heure creuse dans le sens Coulommiers/ Paris-Est. En semaine, on dénombre 17 trains dans chaque sens contre 15 le samedi et 13 le dimanche.

Dans le sens Paris-Est / Coulommiers, les trains circulent de 7h16 à 23h16. Le premier train arrive à Coulommiers à 8h20, ce qui rend difficile l'usage des transports en commun pour certaines personnes travaillant à Coulommiers (professeurs,...).

Depuis 2012, la ligne Paris – Coulommiers bénéficie de rames automotrices de dernière génération (le Francilien) permettant de garantir un meilleur confort des voyageurs et une meilleure accessibilité.

D'après une étude préalable à la déclinaison du Schéma Directeur des Parcs Relais, la SNCF a réalisé une enquête sur le stationnement aux abords de la gare de Coulommiers. Cette étude montre une forte attractivité de la gare non seulement pour les Columériens mais également pour les habitants des communes limitrophes comme le montre la carte sur la page suivante. Ainsi, au vu de l'attractivité de la gare, un grand nombre de lignes de bus de rabattement vers la gare traverse la commune de Coulommiers afin de connecter les communes avoisinantes au réseau ferré.

Même s'il existe une réelle attractivité de la gare, cette ligne est toutefois peu adaptée aux attentes des habitants : la faible fréquence des trains et les horaires inadaptés, ne rendent pas forcément le parcours Coulommiers-Paris concurrentiel par rapport à la voiture.



COMMUNAUTE DE		
COMMUNES DU PAYS DE	147	68,06%
COULOMMIERS		
COULOMMIERS	84	38,89%
BOISSY LE CHATEL	14	6,48%
MOUROUX	9	4,17%
BEAUTHEIL	8	3,70%
CHAUFFRY	7	3,24%
MAROLLES EN BRIE	7	3,24%
CHAILLY EN BRIE	6	2,78%
CHEVRU	5	2,31%
AMILLIS	3	1,39%
AULNOY	2	0,93%
SAINTS	2	0,93%
AUTRES COMMUNES DE SEINE- ET-MARNE	69	31,94%
LA FERTE GAUCHER	15	6,94%
CHOISY EN BRIE	7	3,24%
ST SIMEON	7	3,24%
DOUE	6	2,78%
JOUY SUR MORIN	6	2,78%
ST REMY LA VANNE	6	2,78%
REBAIS	5	2,31%
AUTRES COMMUNES	17	7,87%

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

#### Le réseau de bus et de cars

- Le Seine-et-Marne Express

La commune est desservie par le réseau Seine-et-Marne Express. Deux lignes circulent sur le territoire de Coulommiers :

- La ligne 01 Rebais-Melun via Coulommiers La ligne fonctionne du lundi au vendredi de 5h25 à 22h46 (fréquence : 15 min à 30 min), le samedi de 6h00 à 22h15 (fréquence : 30min à 1h) et les dimanches et fêtes de 8h00 à 20h16 (fréquence : toutes les heures).
- La ligne 17 La Ferté-Gaucher Coulommiers Chessy RER qui permet de rallier l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle en une heure.
   La ligne fonctionne du lundi au vendredi de 4h44 à 00h03 (fréquence : 10min à 30 min), le samedi de 6h00 à 23h46 (fréquence : toutes les heures).

La ligne 17 du réseau Seine-et-Marne Express est largement empruntée par les columériens.

- Les autres réseaux de bus présents sur la commune de Coulommiers :

Réseau	Nom de la ligne	Terminus
Pays Fertois	Ligne 41	La Ferté-sous-Jouarre – Gare SNCF / Coulommiers – Gare SNCF
Sol'R	Ligne 28	Fontenay Trésigny – Boulevard Hardy / Coulommiers – Cité Scolaire
Tramy	Ligne 2	Villeneuve le Comte – Mairie / Coulommiers – Gare SNCF
Trailly	Ligne 3	Coulommiers – Gare SNCF / Meaux – Gare Routière

	Ligne 9	Rebais – La Boyère / Coulommiers – Cité Scolaire	
	Ligne 10	Meilleray – Place / Coulommiers – Cité Scolaire	
	Ligne 12	Mouroux – Montblu Château / Mouroux – Gare SNCF	
	Ligne 13	Coulommiers – Vaux Centre Commercial / Coulommiers – Vaux	
	Light 15	Centre Commercial	
	Ligne 25 Coulommiers – Cité Scolaire / Chailly-en-Brie – Lycée 1		
	Ligne 26	Verdelot – Brice / Coulommiers – Cité Scolaire	
	Ligne 27	Coulommiers – Gambetta / Rebais – Collège Jacques Prévert	
	Ligne 29	Coulommiers – Gambetta / La Ferté Gaucher – Collège Jean Campin	
	Ligne 42	Chevru – Eglise / Coulommiers – Gare SNCF	
N4		Nangis – Collège Barthélémy / Coulommiers – Cité Scolaire (circule	
Mobilité	Ligne 28	uniquement en période scolaire ; fréquence et amplitude adaptées aux	
Modifile		horaires des établissements scolaires)	

<sup>\*</sup>Dans ce tableau, la fréquence et l'amplitude des horaires sont étudiées du Lundi au Vendredi (hors période de vacances scolaires)

#### Le transport à la demande

Depuis juin 2015, un transport à la demande des Communautés de Communes des Deux Morin dessert Coulommiers. Les véhicules donnent la possibilité de se rendre à Coulommiers, Rebais, la Ferté sous Jouarre et La Ferté-Gaucher ainsi qu'à Provins une fois par mois, favorisant l'accès aux lignes régulières : Transilien et Seine et Marne Express.

#### Les stations de covoiturage

Le schéma départemental de station multimodale de covoiturage de Seine-et-Marne de juin 2014 identifie aux abords de la commune de Coulommiers une station de covoiturage d'intérêt départemental.

#### 4. Les réseaux et la gestion des déchets

A. L'alimentation en eau potable (Source : Rapport annuel sur le prix et la qualité des services publics (eau potable et assainissement collectif), 2013)

#### Les chiffres clés du service de l'eau potable en 2013

Population: 15 000 habitants Nombre d'abonnés: 4 958

Nombre de stations de production : 2 (capacité totale : 5 300 m³/j)

Nombre de réservoirs : 8 (capacité totale : 6 400 m<sup>3</sup>)

Longueur du réseau: 78 km

Volumes produits: 1 132 670 m<sup>3</sup> Volumes facturés: 868 266 m<sup>3</sup>

Rendement du réseau : 77% Indice Linéaire de Pertes : 9,3 m³/j/km

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

L'alimentation en eau potable de la ville est assurée à partir de différentes ressources :

- 5 captages, pompant dans les nappes de St Ouen, du Lutécien et des sables de Beauchamp.
   Cette eau est traitée à l'usine des Capucins. Ces 5 captages ne sont pas encore protégés par une Déclaration D'utilité Publiques.
- La source de la Roche, puisant dans la nappe de la craie de la Brie ; l'eau y est simplement désinfectée.

En 2019, les 5 forages suivants sont en activité :

- Coulommiers 3 (Indice Minier 01857X0030)
- Coulommiers 6 (Indice Minier 0185X0033)
- Coulommiers 9 (Indice Minier 01857X0028)
- Coulommiers 10 (Indice minier 0003ALEW)
- Coulommiers 11 (Indice minier 003ACJM)

Le captage d' « Aulnoy 1 » et le captage Coulommiers 6 sont des captages prioritaires.

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

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

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

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

Entre 2012 et 2013, sur les communes de Coulommiers et de Mouroux, la Lyonnaise des Eaux a enregistré une diminution de la consommation d'eau de -2 %.

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

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

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

**B.** L'assainissement (Source : Rapport annuel sur le prix et la qualité des services publics eau potable et assainissement collectif, 2013)

#### Les chiffres clés du service de l'assainissement en 2013

Population: 15 000 habitants

Nombre d'abonnés raccordés : 4 832 Volume assujetti : 777 085 m<sup>3</sup>

Longueur du réseau de collecte : 61 km Nombre de postes de relèvement : 13

Station du SIVU de Coulommies-Mouroux : 40 000 Equivalents Habitants

Le service d'assainissement collectif comprend deux parties :

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

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

La commune dispose d'un réseau d'assainissement principalement collectif de type séparatif. Le taux de raccordement au service de l'assainissement est de 99,6 % en 2013. A ceux-ci s'ajoutent 126 clients non raccordables au réseau d'assainissement. Ces foyers traitent leurs eaux usées via des installations individuelles (fosses septiques).

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

Depuis 2015, les réseaux de Coulommiers recevront les eaux de la commune de Boissy-le-Châtel pour être traitées à la même STEP.

C. La gestion des eaux pluviales (Source : Rapport annuel sur le prix et la qualité des services publics eau potable et assainissement collectif, 2013)

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

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

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

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

#### D. La gestion des déchets

#### La collecte

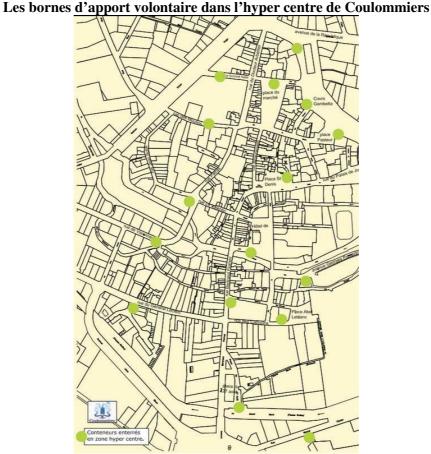


Sur le territoire du bassin de vie de Coulommiers, la gestion des déchets s'organise autour d'un organisme intercommunal, le SMICTOM de la région de Coulommiers, qui prend en charge la collecte des déchets de l'ensemble des communes du périmètre.

Sur la commune de Coulommiers, la collecte des ordures ménagères (OM) est effectuée 3 fois par semaine. Les ordures ménagères sont vidées à l'ancienne usine de traitement des OM de Coulommiers (fermée). La collecte des emballages ménagers est réalisée une fois par

semaine. Les emballages sont vidés directement au centre intégré de traitement (CIT) de Monthyon où ils sont contrôlés. En cas de mauvaise qualité, ils sont refusés à la chaîne du tri et envoyés à l'incinération.

La commune de Coulommiers est dotée de bornes d'apport volontaire (AV) dans l'hyper centre pour le verre, les emballages et les déchets ménagers.



La collecte des déchets verts est effectuée en conteneurs. Ces derniers sont évacués sur la plateforme privée des déchets verts de Coulommiers en accord avec le SMITOM de Monthyon. La collecte des encombrants est effectuée en vrac et sont ensuite évacués au CIT.

Coulommiers possède sur son territoire une déchèterie, relayée par celle de Jouy-sur-Morin (hors SCOT), permettant de répondre aux besoins des administrés pour la collecte des déchets refusés en porte-à-porte (PAP), tels que les végétaux, gravats, etc.

#### **Le traitement et la valorisation**

La compétence de traitement a été transférée au niveau intercommunal au SMITOM de Monthyon. Celui-ci a en charge le traitement des déchets, la gestion du CIT, des déchetteries et des stations de transit inclus sur son périmètre de gestion. Le CIT comprend :

- une unité de valorisation énergétique de 135600 tonnes (incinération des déchets et valorisation énergétique),
- une unité de compostage de 25000 tonnes, permettant la valorisation organique,
- un centre de tri des emballages ménagers d'une capacité de 28000 tonnes,
- une plateforme de tri des encombrants,
- une plateforme de rechargement du verre.

L'ancienne usine de traitement des OM de Coulommiers (fermée) assure actuellement leur accueil (transportées ensuite au CIT de Monthyon). Ce centre de transfert provisoire doit laisser place à terme à une station de transit pouvant accueillir les OM et les emballages du Syndicat.

Il convient de souligner que la population du SMICTOM de Coulommiers se caractérise par un bon niveau de tri puisque les ratios d'emballages et de verre collectés sur le périmètre du SMITOM de Monthyon sont supérieurs à ceux du périmètre du SMITOM.

	Emb	allages	Verre		
Année	kg/hab Monthyon	kg/hab Coulommiers	kg/hab Monthyon	kg/hab Coulommiers	
2005	47,27	51,80	23,11	29,63	
2006	49,89	59,45	23,79	32,86	
2007	pas de données				

Ratios « emballages » et « verre » sur le SMICTOM et le SMITOM (source : rapport annuel exercice 2007 du SMICTOM Coulommiers)

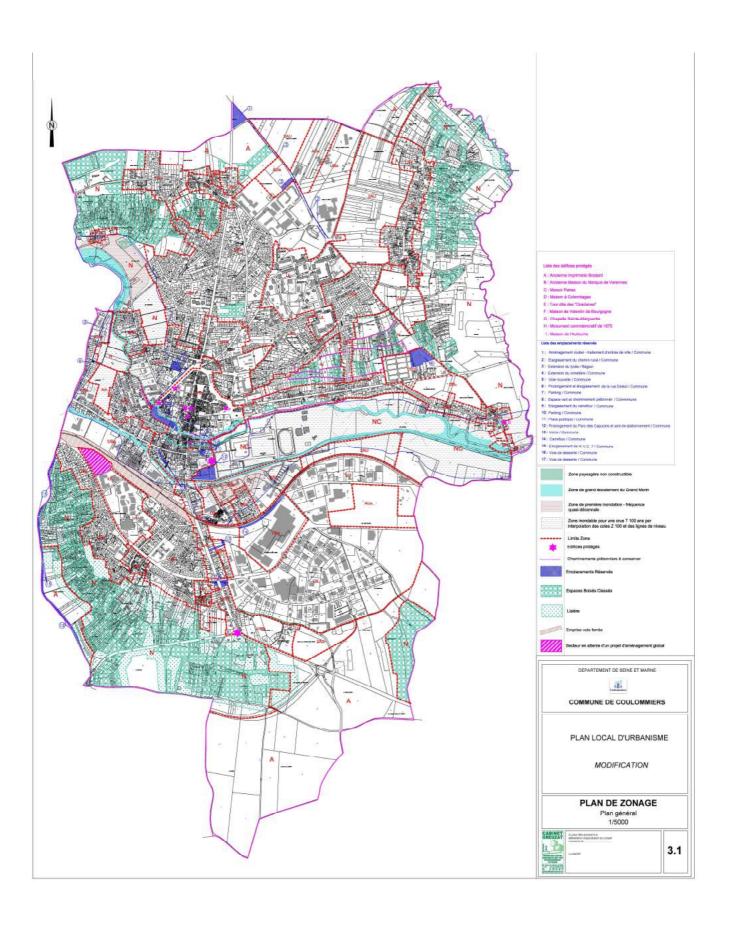
## 5. ANALYSE DES RESULTATS DE l'APPLICATION DU PLAN ANTERIEUR

#### A. Bilan du PLU

#### Le zonage du PLU

Le PLU approuvé par le Conseil Municipal de Coulommiers le 26 mars 2007 comprenait différentes zones, avec des vocations diversifiées. Le zonage est reproduit sur le plan ci-après et les vocations des zones sont rappelées ci-dessous :

- Zone UA: centre ancien qui a vocation à accueillir de l'habitat, des équipements publics, des commerces, des services et des activités compatibles avec l'habitat.
- Zone UB : zone correspondant aux extensions du tissu urbain ancien composé par des constructions à destination principale d'habitation de type pavillonnaire.
- Zone UH: tissu ancien des différents hameaux de la commune de Coulommiers.
- Zone UL : zone ayant vocation à accueillir de l'habitat collectif.
- Zone UX : zone accueillant des activités économiques.
- Zone AUe : zone à caractère naturel, ouverte à l'urbanisation, afin d'accueillir de nouveaux équipements collectifs.
- Zone AUX : zone à caractère naturel, ouverte à l'urbanisation, afin d'accueillir de nouvelles activités économiques.
- Zone 2AU : zone à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation ultérieurement afin d'accueillir de nouvelles habitations, équipements et activités économiques.
- Zone A: zone richesses naturelles à vocation agricole où seuls sont autorisées les constructions liées à cette activité.
- Zone N : zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments qui le composent.



Plusieurs évolutions du PLU ont été opérées après son approbation en 2007 :

- une révision allégée n°1 approuvée par le Conseil Municipal le 13 décembre 2010,
- une modification simplifiée n°1 approuvée par le Conseil Municipal le 28 novembre 2011,
- une révision allégée n°2 approuvée par le Conseil Municipal le 13 février 2012,
- une modification simplifiée n°2 approuvé par le Conseil Municipal le 10 juillet 2017.

# B. Analyse des résultats de l'application du plan au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 du CU

Extrait de l'article L.101-2 du CU:

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

#### 1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité;
- 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile;
- 4° La sécurité et la salubrité publiques ;
- 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

#### Analyse des résultats de l'application du PLU antérieur

Le PADD du PLU datant de 2007 s'organisait autour de trois axes :

- 1 Renforcer le rôle structurant de la commune
- 2 Répondre aux besoins d'évolution du tissu urbain
- 3 Protéger l'environnement et le cadre de vie

Les prévisions de développement de la commune induites par le PADD étaient :

### Maintenir le taux de croissance en atteignant à l'horizon 2015, une population communale de l'ordre de 15 000 habitants.

⇒ En 2014, la population communale est estimée à 14889 habitants selon l'INSEE. Ainsi, depuis 2006, on observe une augmentation de la population de 1053 habitants. L'objectif démographique fixé par le PLU antérieur est donc quasiment atteint (à 111 habitants près).

En matière d'habitat, aucune des zones à urbaniser (2AU) n'a été ouverte à l'urbanisation durant la mise en œuvre du PLU. Une opération dite « de la Veuve Saint Pierre » a été réalisée en extension au Sud du bourg, en zone UBb. Elle compte 27 logements individuels.

Les autres habitations nouvelles ont été réalisées par des opérations de renouvellement urbain ou par densification du tissu existant.

Ainsi, les projets réalisés en matière d'habitat, au sein du tissu urbain constitué, ont ainsi permis l'équilibre entre (article L. 101-2 du CU 1<sup>er</sup> alinéa):

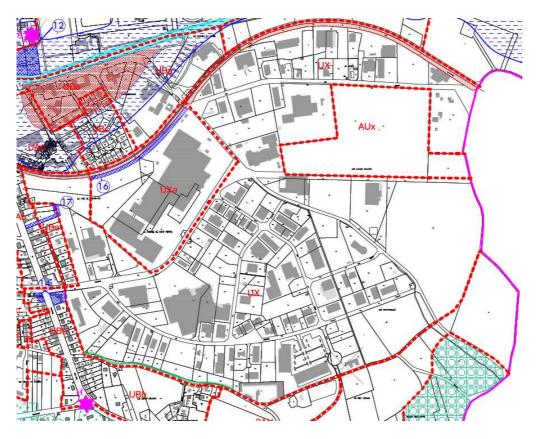
- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels.

#### Accroître son rôle de bassin d'emplois à l'échelle locale

⇒ En 2014, Coulommiers compte sur son territoire 7602 emplois contre 7063 emplois en 2006 soit la création de 539 emplois en 8 ans.

Cette création d'emplois a pu être réalisée notamment par l'urbanisation de la zone AUx au sein de la zone d'activités de la Prairie Saint Pierre mais également par l'implantation de nouvelles entreprises dans la zone d'activités existante.

Extrait du plan de zonage de 2007 (Source PLU 2007)



Extrait de la photo aérienne en 2017 (Source : commune et google sattelite)



Les prévisions du PADD ont donc été globalement respectées.

Ces projets de création de logements et d'activités économiques ont répondu à l'alinéa 3 de l'article L. 101-2 du CU: La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile :

L'axe 3 du PADD indiquait par ailleurs la volonté de protéger l'environnement naturel et bâti, ce qui a été fait par la Municipalité en préservant les espaces naturels (coteaux boisés, le parc des Capucins...), le patrimoine bâti et les qualités urbaines anciennes du centre-ville, notamment par un suivi attentif des permis de construire.

De plus, en matière d'énergie, la commune a mis en place un réseau de chaleur alimenté par de la géothermie afin de participer activement contre l'utilisation des énergies fossiles. La commune compte étendre ce réseau prochainement.

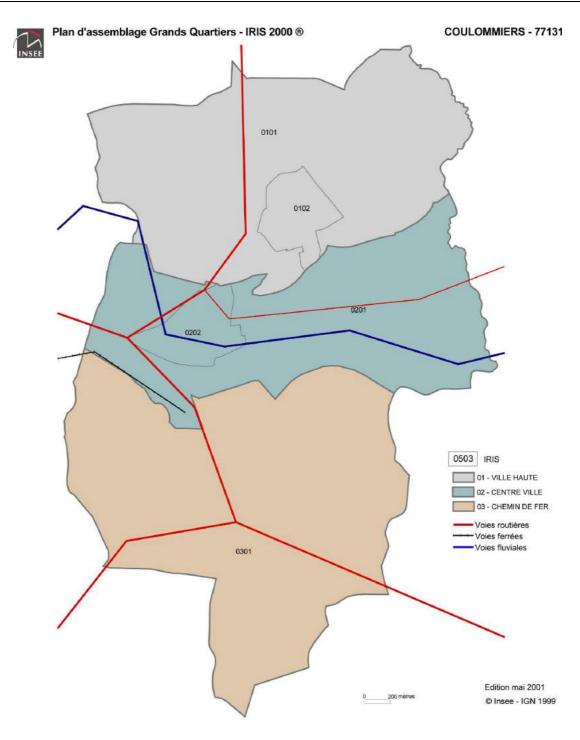
Cela répond donc aux alinéas 2, 6 et 7 de 1'article L. 101-2 du CU précité.

Enfin, les alinéas 4 et 5 ont notamment été pris en compte dans l'application du PLU grâce au respect du PPRI du Grand Morin.

# ANNEXES : études et évaluations ayant conduit aux conclusions exposées dans le diagnostic socio-économique

A titre de comparaison, les données INSEE de la CC du Pays de Coulommiers ont été utilisées puisqu'elles constituent les seules données disponibles lors de la réalisation du diagnostic.

#### 1. Les Ilots Regroupés pour l'Information Statistique de Coulommiers (IRIS)



L'INSEE a développé un découpage du territoire en mailles de taille homogène appelées IRIS2000. Un sigle qui signifiait « Ilots Regroupés pour l'Information Statistique » et qui faisait référence à la taille visée de 2 000 habitants par maille élémentaire.

Depuis, l'IRIS (appellation qui se substitue désormais à IRIS2000) constitue la brique de base en matière de diffusion de données infra-communales. Il doit respecter des critères géographiques et démographiques et avoir des contours identifiables sans ambigüité et stables dans le temps.

#### On distingue trois types d'IRIS:

- Les IRIS d'habitat : leur population se situe en général entre 1 800 et 5 000 habitants. Ils sont homogènes quant au type d'habitat et leurs limites s'appuient sur les grandes coupures du tissu urbain (voies principales, voies ferrées, cours d'eau...).
- Les IRIS d'activité : ils regroupent plus de 1 000 salariés et comptent au moins deux fois plus d'emplois salariés que de population résidente.
- Les IRIS divers : il s'agit de grandes zones spécifiques peu habitées et ayant une superficie importante (parcs de loisirs, zones portuaires, forêts...).

La commune de Coulommiers comporte 5 IRIS :

Code IRIS	Nom de la zone
0101	VILLE HAUTE NORD
0102	VILLE HAUTE SUD
0201	CENTRE VILLE SUD
0202	CENTRE VILLE CENTRE ET NORD
0301	CHEMIN DE FER

#### 2. La population

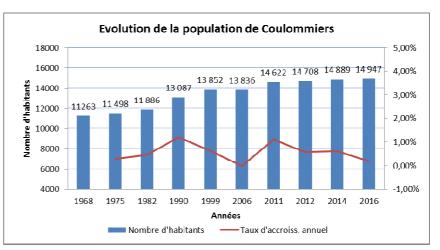
## a. Tendances récentes sur Coulommiers et comparaison avec la CA Coulommiers Pays de Brie et le département de Seine-et-Marne

Évolution	de la	nonulation	communale
Evolution	ue ia	population	Communate

Années	Nombre d'habitants	Variation de pop.	Taux d'accroiss. annuel
1968	11263		
1975	11 498	235	0,30%
1982	11 886	388	0,48%
1990	13 087	1 201	1,21%
1999	13 852	765	0,63%
2006	13 836	-16	-0,02%
2011	14 622	786	1,11%
2012	14 708	86	0,59%
2014	14 889	181	0,61%
2016	14 947	58	0,19%

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

La commune de Coulommiers s'est principalement développée antérieurement à 1968 puisqu'à cette date la commune compte déjà 11 263 habitants. La Ville comptait en effet 3600 habitants en 1793,



6505 en 1901 et 7660 habitants en 1946. L'évolution la plus importante s'est ainsi opérée entre la fin de la seconde guerre mondiale et la fin des années 1960 (près de 3600 habitants supplémentaires en 20 ans).

Entre 1968 et 1982, la population de Coulommiers a connu une augmentation assez faible avec des taux d'accroissement de 0,30 % entre 1968 et 1975 et de 0,48 % entre 1975 et 1982 (+623 habitants en 14 ans).

L'accroissement le plus important de la population de Coulommiers au cours de la fin du XXème siècle a eu lieu entre 1982 et 1990 avec un taux d'accroissement annuel de 1,21 % correspondant à un apport de 1201 habitants supplémentaires en 8 ans. Elle correspond à la réalisation d'opérations de constructions majoritairement pavillonnaires, notamment dans le quartier de Vaux, le lotissement du Pré de l'Erable et des extensions urbaines diffuses.

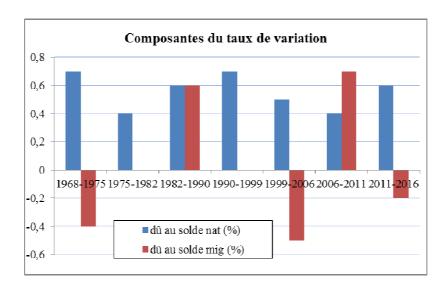
Entre 1990 et 2006, cette croissance ralentit : le taux d'accroissement annuel n'était plus que de 0,63 % entre 1990 et 1999, puis le niveau de population stagne (-0,02 % se traduisant par une perte de 16 habitants). La rareté du foncier disponible ralentit le rythme de construction, avec pour corollaire un solde migratoire négatif.

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

#### **Les facteurs d'évolution**

Part des soldes naturels et migratoires dans la variation de population de Coulommiers (source : recensements INSEE)

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006	2006-2011	2011-2016
Taux de natalité ‰	19,2	15,3	16,7	16,4	14,1	13,7	16,1
Taux de mortalité ‰	11,9	10,9	10,9	9,7	9,5	9,5	10,0
Taux var annuel (%)	0,3	0,5	1,2	0,6	0	1,1	0,4
dont:							
dû au solde nat (%)	0,7	0,4	0,6	0,7	0,5	0,4	0,6
dû au solde mig (%)	-0,4	0	0,6	0	-0,5	0,7	-0,2



Entre 1968 et 1982, la croissance de la population est due exclusivement au solde naturel élevé (solde migratoire négatif sur la période 1968-1975 et nul sur la période 1975-1982).

Entre 1982 et 1990, l'accroissement de la population est dû aux apports conjoints des soldes naturel et migratoire.

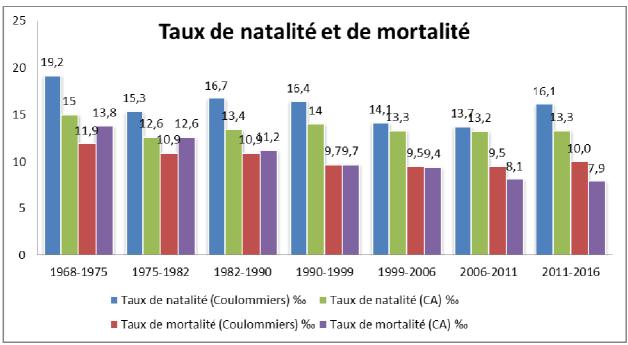
Entre 1990 et 1999, l'apport de la population est dû exclusivement au solde naturel puisque le solde migratoire est nul.

Entre 1999 et 2006, la stagnation de population est due à un solde migratoire négatif. Le solde naturel positif parvient juste à compenser le solde migratoire.

Entre 2006 et 2011, les soldes naturel et migratoire sont positifs et participent à l'accroissement de la population (+ 786 habitants supplémentaires).

Entre 2011 et 2016, le ralentissement de l'accroissement de la population est dû à un solde migratoire négatif. Le solde naturel positif parvient à compenser le solde migratoire.

La commune de Coulommiers possède un solde naturel relativement important sur l'ensemble de la période étudiée. Le solde migratoire est quant à lui fortement variable et est le principal facteur responsable de la fluctuation des apports de population.



Source INSEE

Comparativement à la CA, entre 1968 et 2016, la commune de Coulommiers possède un taux de natalité relativement élevé. Entre 2011 et 2016, ce taux est de 16,1% sur la commune contre 13,3% sur la communauté d'agglomération Pays de Brie. Toutefois, depuis 1982, ce taux est passé de 19,2% à 16,1% en 2016 soit une perte de 3,1 points.

Concernant le taux de mortalité, celui-ci est en baisse entre 1968 et 1999 passant de 11,9% à 9,5%. Depuis 1999, ce taux est en légère progression passant de 9,5% à 10,0%. Comparativement à la CA, pour la période 2011-2016, le taux de mortalité de Coulommiers est plus élevé avec 10,0% contre 7,9%, ce qui est en partie dû à la présence d'établissements hospitaliers et d'établissements d'accueil pour les personnes âgées sur la ville-centre.

#### Eléments de comparaison

Avec 14947 habitants au recensement de 2016, Coulommiers est la commune la plus peuplée de la CA Coulommiers Pays de Brie et compte 20 % de la population de l'intercommunalité. En 2016, la densité démographique de la commune, **1 368 habitants au kilomètre carré**, est bien supérieure à la densité de la communauté de communes (152 hbts / km²) et du département de Seine-et-Marne (236 hbts / km²).

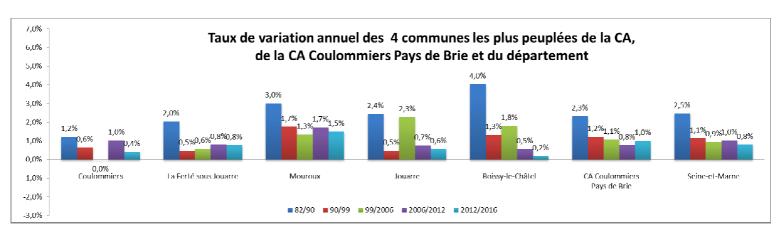
Commune	Population (2016)	% de la pop. de la CA
Coulommiers	14947	19,8%
La Ferté-sous-Jouarre	9651	12,8%
Mouroux	5413	7,2%
Jouarre	4275	5,7%
Boissy-le-Châtel	3137	4,2%
Pommeuse	2914	3,9%
Faremoutiers	2751	3,6%
Guérard	2402	3,2%
Saâcy-sur-Marne	1800	2,4%
Saint-Augustin	1744	2,3%
Chailly-en-Brie	1388	1,8%
Chamigny	1381	1,8%
Saints	1361	1,8%
La Celle-sur-Morin	1318	1,7%
Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux	1267	1,7%

TOTAL de la CA	75370	100,0%
Giremoutiers	165	0,2%
Hautefeuille	258	0,3%
Dagny	307	0,4%
Bassevelle	352	0,5%
Aulnoy	357	0,5%
Pézarches	400	0,5%
Marolles-en-Brie	401	0,5%
Nanteuil-sur-Marne	442	0,6%
Pierre-Levée	478	0,6%
Mauperthuis	487	0,6%
Sept-Sorts	491	0,7%
Bussières	526	0,7%
Signy-Signets	590	0,8%
Méry-sur-Marne	671	0,9%
Sainte-Aulde	692	0,9%
Beautheil	693	0,9%
Amillis	819	1,1%
Reuil-en-Brie	828	1,1%
Maisoncelles-en-Brie	882	1,2%
Citry	900	1,2%
Chauffry	1022	1,4%
Dammartin-sur-Tigeaux	1045	1,4%
Ussy-sur-Marne	1055	1,4%
Luzancy	1108	1,5%
Chevru	1116	1,5%
Sammeron	1124	1,5%
Changis-sur-Marne	1203	1,6%
Touquin	1209	1,6%

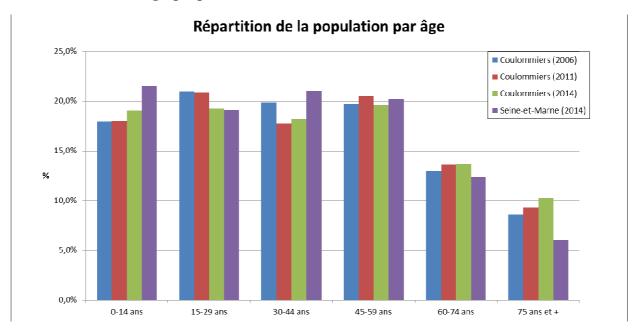
Source : INSEE

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

Néanmoins, les tendances observées sur les zones de comparaison sont semblables à celle de Coulommiers. En effet, l'apport de population le plus important pour les communes de la CC, la CC du Pays de Coulommiers et pour le département s'est réalisé entre 1982 et 1990 comme pour la commune de Coulommiers.



#### b. Structure démographique



Structure de la population par âge (source : INSEE)

bit detaile de la population par age (source : hishb)						
	2006	2011	2014	2006 - %	2011 - %	2014 - %
0-14 ans	2477	2629	2831	17,9%	18,0%	19,0%
15-29 ans	2901	3044	2864	21,0%	20,8%	19,2%
30-44 ans	2743	2596	2709	19,8%	17,8%	18,2%
45-59 ans	2728	2994	2916	19,7%	20,5%	19,6%
60-74 ans	1799	1998	2042	13,0%	13,7%	13,7%
75 ans et +	1188	1361	1527	8,6%	9,3%	10,3%
Total	13836	14622	14889	100,0%	100,0%	100,0%

#### **➤** Une population vieillissante

La commune de Coulommiers présente une population globalement plus âgée que le département de Seine-et-Marne. En effet, on observe en 2014 une sur-représentation des plus de 60 ans (24,0 % contre 18,3 % dans le département), ainsi qu'une sous-représentation des classes des 0-14 ans (19 %, contre 21,5 pour le département) et des 30-44 ans (18,2 %, contre 21,0 % pour le département).

Cette structure démographique dénote une moindre attractivité de la ville pour les familles ainsi qu'un vieillissement de la population, mais ces données sont à relativiser du fait de la présence d'établissements d'accueil pour les personnes âgées sur cette ville-centre.

Indice de ieunesse

<b>U</b>							
		Seine-et-Marne					
	2006	2014					
Moins de 20 ans	3545	3609	3669	385954			
Plus de 60 ans	2987	3359	3569	251136			
Indice de jeunesse	1,19	1,07	1,03	1,54			

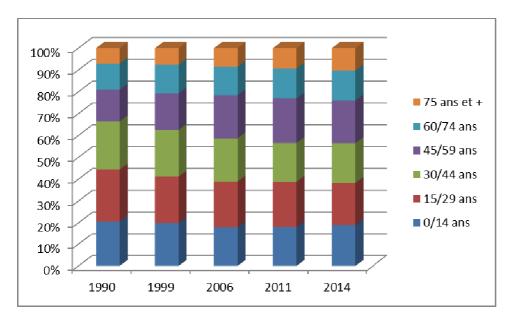
Source : INSEE

Le vieillissement de la population est confirmé par **l'indice de jeunesse** (rapport entre la population de moins de 20 ans et celle de plus de 60 ans) qui atteint 1,03 sur la commune en 2014 contre 1,19 en 2006, et qui est inférieur à l'indice départemental (1,54).

<b>Evolution</b>	de la	structure	nar âge	de	Coul	ommiers	dennis	1990
Livuuuuu	uc iu	bu uctui c	pui usc	uc	Cour		ucpuis	エノノリ

		0/14 ans	15/29 ans	30/44 ans	45/59 ans	60/74 ans	75 ans et +	Total
1990	Total	2695	3112	2894	1898	1566	929	13094
1990	%	20,58%	23,77%	22,10%	14,50%	11,96%	7,09%	13094
1999	Total	2759	2926	2958	2319	1801	1058	13821
1999	%	19,96%	21,17%	21,40%	16,78%	13,03%	7,66%	13021
2006	Total 2477 2901 2743 2728 1799	1799	1188	13836				
2000	%	17,9%	21,0%	19,8%	19,7%	13,0%	8,6%	13030
2011	Total	2629	3044	2596	2994	1998	1361	14622
2011	%	18,0%	20,8%	17,8%	20,5%	13,7%	9,3%	14022
2014	Total	2831	2864	2709	2916	2042	1527	14889
2014	%	19,4%	19,6%	18,5%	19,9%	14,0%	10,4%	14009

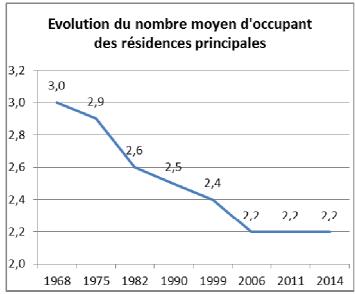
Source : INSEE



Entre 1990 et 2014, on observe un vieillissement continu de la population. Ce vieillissement est caractérisé par une diminution entre 1990 et 2014 de la part des 0-14 ans (19,4 % en 2014 contre 20,6 % en 1990), des 15-29 ans (19,6 % en 2014 contre 23,8 % en 1990 et des 30-44 ans (18,5 % en 2014 contre 22,1 % en 1990), au profit des plus de 45 ans (+ 5,4 points pour les 60-74 ans et +3,4 points pour les plus de 75 ans entre 1990 et 2014).

Cette évolution s'explique en partie par la typologie des logements construits sur les décennies passées (1970-2000), constitués en majeure partie de grands logements individuels, où le taux de rotation de la population est faible et où le vieillissement normal de leurs occupants impacte la pyramide des âges communale. Elle s'explique également par l'implantation de structures ou de résidences accueillant les personnes âgées (EHPAD, la Colombière ou encore la Résidence Siméon) sur la commune venant augmenter la part des personnes de plus de 60 ans sur Coulommiers.

#### > Une taille des ménages en baisse



Coulommiers compte 6775 ménages au recensement de 2014. Depuis 2006, la commune compte 631 ménages supplémentaires, soit une augmentation de 10,2 %.

Le nombre moyen d'occupants des résidences principales à Coulommiers est en baisse depuis 1968 (3,0 personnes par ménage en 1968 contre 2,2 en 2014). Il est inférieur à la moyenne du département (2,6) mais comparable à la moyenne nationale (2,3).

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

Le phénomène de desserrement des ménages (départ des jeunes du foyer parental, vieillissement de la population, croissance du nombre de célibataires, multiplication des familles monoparentales,...) engendre en effet une diminution du nombre moyen d'occupants des résidences principales.

Cette tendance à la diminution des ménages devrait s'interrompre pour stagner (tendance observée entre 2006 et 2014) au vu de la relative faiblesse de la taille des ménages comparativement à celle du département notamment.

Ménages selon leur composition

	20	06	20	11	2014		
	Nbr de ménage	%	Nbr de ménage	%	Nbr de ménage	%	
Ensemble	6144	100,0%	6580	100,0%	6775	103,0%	
Ménage d'une personne	2283	37,2%	2449	37,2%	2687	40,8%	
Autres ménages sans famille	199	3,2%	123	1,9%	113	1,7%	
Ménages avec famille(s)	3661	59,6%	4008	60,9%	3975	60,4%	
dont:							
couple sans enfant	1517	41,4%	1637	40,8%	1550	38,7%	
couple avec enfant(s)	1514	41,4%	1534	38,3%	1547	38,6%	
famille monoparentale	630	17,2%	837	20,9%	878	21,9%	

Source : INSEE

En 2014, les ménages comprenant une personne représentent 40,8% de l'ensemble des ménages. Cette proportion est légère augmentation depuis 2006 (+3,6 points).

Sur les 6775 ménages de la commune, on compte 3975 familles (60,4 % des ménages). En 2014, la part des familles a légèrement progressé depuis 2006 (+0,8 point) au détriment des autres ménages. En revanche, la proportion de familles monoparentales a connu une augmentation de + 4,7 points durant cette même période.

#### 3. Le parc immobilier et son évolution

a. L'évolution du parc de logements depuis 1968	(source : INSEE)
---	------------------

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2014
Ensemble de logements	4 000	4 339	4 855	5 519	6 185	6 639	7 191	7 468
Variation totale	/	339	516	664	666	454	552	277
Variation annuelle moyenne	/	48	74	83	74	65	110	92

D'après les données de l'INSEE, **entre 1968 et 2014**, le nombre de logements présents sur le territoire communal est passé de 4000 à 7468 (soit + 3468 logements avec une création de 75 logements en moyenne par an).

Le rythme de construction de la commune présente un pic entre 1982 et 1990 (+ 83 logements/an soit +664 logements au total, représentant 12 % du parc). Ce rythme a été plus mesuré entre 1999 et 2006 (+65 logements en moyenne par an).

**Entre 1999 et 2006,** le rythme de construction baisse pour atteindre 65 logements en moyenne par an. Cette diminution du rythme de la construction entre en corrélation avec la perte de 16 habitants constatée durant cette même période.

**Entre 2006 et 2014**, la commune a connu une phase de développement importante de son parc immobilier (+829 logements en 8 ans, qui représentent 11 % du parc total). **Depuis 2011**, le rythme de construction reste relativement élevé. Il est notamment lié à l'adoption du PLU en 2007, qui a donné un contexte plus favorable à la construction sur la commune.

d'achèvement Maison Appartement 1 400 1 200 1 000 800 600 400 200 0 Avant De De De De De 1919 1919 à 1946 à 1971 à 1991 à 2006 à 1945 1970 1990 2005 2013

LOG G1 - Résidences principales en 2016 selon le type de logement et la période

Entre 1946 et 1990, la construction s'est principalement orientée vers les logements collectifs (64 % des constructions durant cette période sont des appartements). Cela correspond à la période de réalisation du quartier des Templiers.

Entre 1991 et 2005, on constate une tendance à la diversification du parc puisque la part des logements collectifs diminue pour atteindre 59 % au profit des logements individuels.

Depuis 2006, la tendance s'est de nouveau inversée avec une production plus importante de logements collectifs correspondant à 80 % des logements achevés durant cette période.

#### b. L'évolution de la composition du parc de logements depuis 1968 (source : INSEE)

	19	68	19	75	19	82	19	90	19	99	20	06	20	11	20	14
	nb	%														
Ensemble	4 000	100,0%	4 339	100,0%	4 855	100,0%	5 519	100,0%	6 185	100,0%	6 639	100,0%	7 191	100,0%	7 468	103,9%
Résidences principales	3 659	91,5%	3 921	90,4%	4 441	91,5%	5 046	91,4%	5 609	90,7%	6 143	92,5%	6 582	91,5%	6 775	94,2%
Résidences secondaires et logements occasionnels	124	3,1%	139	3,2%	133	2,7%	178	3,2%	100	1,6%	95	1,4%	86	1,2%	74	1,0%
Logements vacants	217	5,4%	279	6,4%	281	5,8%	295	5,3%	476	7,7%	401	6,0%	523	7,3%	620	8,6%

Source : INSEE

En 2014, le parc était composé de 7468 logements répartis en 6775 résidences principales (94,2%), 74 résidences secondaires (1,0%) et 620 logements vacants (8,6 %).

#### > Un parc de résidences secondaires très peu important

Après des fluctuations entre 1968 et 1990, le parc de résidences secondaires a diminué entre 1990 et 2014, passant de 178 à 74 logements. Ce parc est aujourd'hui très peu important sur la commune puisqu'il représente 1% de l'ensemble des logements, contre 3,2 % en 1990. On a en effet observé sur cette période la transformation des résidences secondaires en résidences principales et la progression du nombre de logements vacants dont la part s'est accrue dans le parc immobilier.

#### > Un taux de vacance en augmentation

Le taux de vacance a été fluctuant sur la période 1968 – 2011. En 2014, la part des logements vacants est élevée (8,6%).

De plus, cette part ne cesse de progresser depuis 2006 : + 4, 1 points en 10 ans avec 10,1% de logements vacants en 2016 (soit 773 logements vacants).

Cette part élevée de logements vacants est due à deux effets combinés :

- une inadéquation du parc de logements à la demande engendrée par la vétusté d'une partie du parc,
- à la typologie et du mode d'occupation des logements présents sur la commune qui engendre un cycle de renouvellement des ménages assez rapide.

Dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville », qui entre dans le dispositif d'Opération de Revitalisation Territoriale (ORT), une opération programmée de l'amélioration de l'Habitat (OPAHRU) est planifiée sur la ville, ce qui permettra de mener les actions sur le parc privé en collaboration avec l'ANAH.

#### c. La typologie du parc de logements (source : INSEE)

#### > Un parc relativement ancien

Résidences principales selon la période d'achèvement

	Coulor	nmiers	CA	Seine-et-Marne
	Nombre	%	%	%
Résidences principales construites avant 2014	6701	100,0%	100,0%	100,0%
<b>Avant 1919</b>	542	8,1%	20,1%	10,4%
De 1919 à 1945	569	8,5%	9,2%	6,2%
De 1946 à 1970	1991	29,7%	18,9%	18,0%
De 1971 à 1990	2168	32,4%	29,2%	36,1%
De 1991 à 2005	768	11,5%	14,4%	19,0%
De 2006 à 2013	663	9,9%	8,3%	10,4%

Source : INSEE

Comparativement à la CA, la commune de Coulommiers possède un parc de logement relativement récent : 16,6 % du parc de logement a été mis en œuvre avant 1946 contre 29,3 % pour la CA. Néanmoins, seuls 21,4 % du parc de logements de Coulommiers a été mis en œuvre entre 1991 et 2013 contre 29,4 % pour le département.

#### **Peu de logements inconfortables**

	2006	%	2011	%	2014	%
Ensemble	6 143	100,0%	6 582	100,0%	6775	100,0%
Salle de bain avec baignoire ou douche	5 948	96,8%	6 425	97,6%	6573	97,0%
Chauffage central collectif	1 783	29,0%	1 967	29,9%	1847	27,3%
Chauffage central individuel	2 303	37,5%	2 263	34,4%	2329	34,4%
Chauffage individuel "tout électrique"	1 818	29,6%	2 028	30,8%	2326	34,3%

Au recensement de 2006, 195 logements, soit 3,2 % des résidences principales, ne sont pas équipés d'installation sanitaire (salle de bain avec douche ou baignoire). En 2014, ce taux a diminué pour atteindre 2,9 %.

Ce taux de logements « inconfortables », assez important, concerne principalement le parc ancien, datant d'avant 1946. Il est à mettre en relation avec le taux de vacance marqué de la commune.

En 2014, 34,4 % des résidences principales possèdent un chauffage central individuel et 34,3 % un chauffage individuel tout électrique. 27,3 % des résidences principales possèdent un chauffage central collectif.

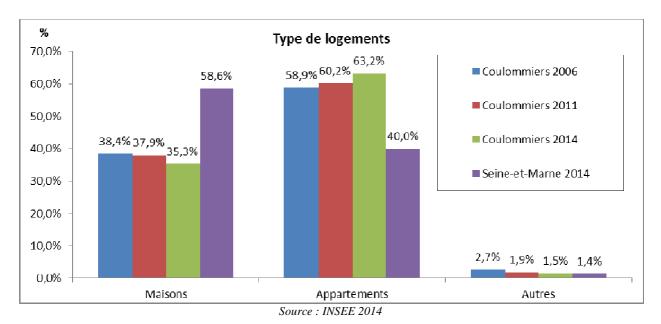
#### Un parc dominé par des logements collectifs locatifs

#### Statut d'occupation des résidences principales

		Coulommiers				
	2006	2011	2014	2014		
Propriétaire	37,5%	37,4%	37,9%	62,4%		
Locataire	57,5%	59,6%	60,0%	35,7%		
Logé gratuitement	5,1%	3,0%	2,1%	1,9%		

En 2014, les résidences principales sont principalement occupées par des locataires (60% soit 4065 logements). De plus, la part de locataires a progressé depuis 2006. Cette part est largement supérieure à celle du département (35,7%). Cette importante part de locataires est due à la typologie du parc de logements dans lequel domine le logement collectif.

En 2014, les résidences principales sont composées à 63,2 % de logements collectifs et à 35,3 % de logements individuels.



Entre 2006 et 2014, les parts des maisons et des autres types de logements<sup>14</sup> ont légèrement diminué avec respectivement -3,1 points et -1,2 point au profit des logements collectifs (+4,3 points).

\_

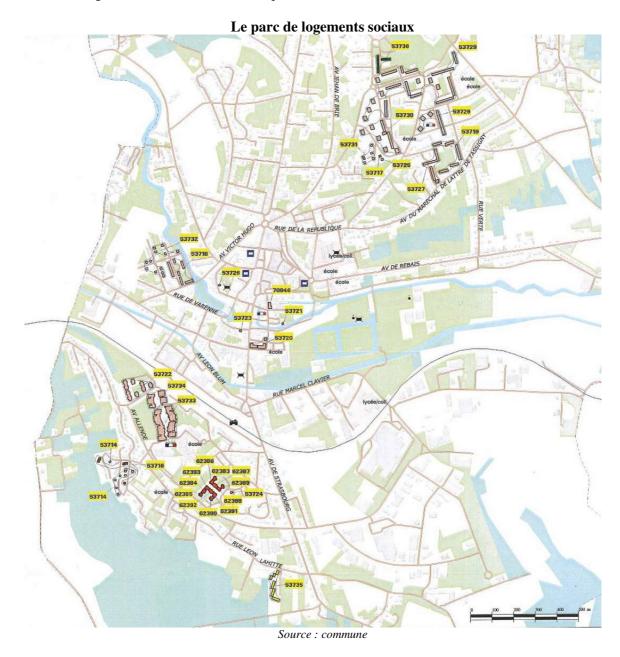
<sup>&</sup>lt;sup>14</sup> Selon l'INSEE, les autres types de logements correspondent aux pièces indépendantes, logement-foyer pour personnes âgées, ferme, bâtiment d'exploitation agricole, chambre d'hôtel, construction provisoire, habitation de fortune,...

#### Parc locatif social

D'après les données 2011 de l'INSEE, la commune compte 2115 logements sociaux au sein du parc des résidences principales. Le parc de logements sociaux existant est géré par 4 bailleurs distincts : Office Public de l'Habitat de Coulommiers, HLM 77, Agence immobilière 3F et 3 Moulins Habitat.

En 2015, d'après les données DGF et de l'OPH<sup>15</sup>, Coulommiers compte 2217 logements sociaux (soit un taux de logements sociaux estimé à environ 33 %<sup>16</sup>) dont 1898 logements gérés par l'OPH de Coulommiers. Ces derniers sont répartis de la façon suivante :

- 1157 logements dans le quartier des Templiers,
- 455 logements dans le quartier de Vaux,
- 286 logements dans le centre-ville (quartier Berthereau et immeuble Patras).



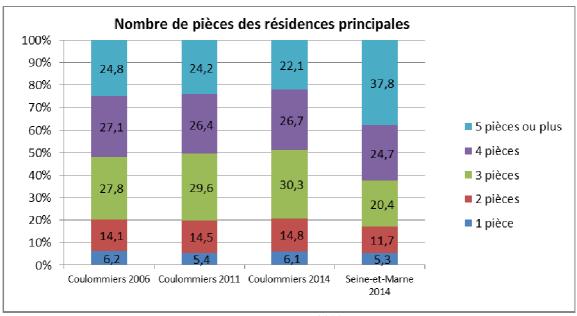
<sup>&</sup>lt;sup>15</sup> Source : site internet de l'OPH et document DGF fourni par la commune

\_

<sup>&</sup>lt;sup>16</sup> Rapport entre le nombre de logements sociaux fourni par la DGF en 2015 et le nombre de résidences principales en 2011.

#### > Une taille de logements diversifiée

Le parc de logements se compose pour moitié de logements de grande taille (en 2014, 48,8 % des logements comportent 4 pièces ou plus, contre 62,5 % dans le département). La part des petits logements (1 et 2 pièces) est plus importante sur la Ville (20,9% en 2014) que sur le département (17%). La Ville se distingue aussi par la surreprésentation des logements de trois pièces (30,3% sur Coulommiers contre 20,4% sur le département), ce qui est à rapprocher de la typologie du parc, dominé par les logements collectifs.



Source: INSEE 2014

Entre 2006 et 2014, la construction s'est principalement orientée vers des petits logements de 3 pièces (+ 2,5 points) et de 2 pièces (+0,7 point).

62 % des ménages columériens se composent d'une ou de deux personnes. La commune de Coulommiers a donc bien pris en compte le besoin en « petits » logements (T1, T2, voire T3) puisqu'elle comporte un parc de logements bien diversifié.

#### d. Evolution comparée du nombre de logements et de la démographie

Variation pop. 90/99	Variation R.P. 90/99	indice var. pop / var. RP
765	563	1,36
Variation pop. 99/2014	Variation R.P. 99/2014	indice var. pop / var. RP
1037	1166	0,89

Source: IN SEE

Le rapport entre la variation de la population et la variation du nombre de résidences principales entre 1990 et 1999 indique que chaque résidence principale supplémentaire a amené en moyenne 1,36 habitant supplémentaire à Coulommiers.

Cet indice est passé à 0,89 personne supplémentaire par logement nouveau sur la période 1999-2014. La diminution de cet indice s'explique par le fait d'une part que les constructions réalisées au cours de cette période comprenaient davantage de petits logements et d'autre part qu'une partie des constructions a

contribué à pallier au desserrement des ménages et n'a pas apporté d'habitants supplémentaires (le nombre de personnes par ménage à diminué de 2,4 à 2,2 sur cette période).

#### e. Etude du point mort entre 1999 et 2011

Le point mort mesure la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans perte). Il permet donc d'évaluer le nombre de logements n'apportant pas de population supplémentaire. Il est calculé en tenant compte de la variation des logements inoccupés et du desserrement des ménages, notions qui sont explicitées ci-après.

#### • La variation des logements inoccupés

L'augmentation des logements inoccupés (résidences secondaires / logements vacants) entraine un besoin en logements sur la commune. Entre 1999 et 2011, la variation globale des logements inoccupés est de + 33 logements.

#### • Besoin en logements induit par le desserrement des ménages

Entre 1999 et 2011, la taille des ménages est passée de 2,4 à 2,2 personnes / ménage. Ainsi, ce phénomène de desserrement a entrainé un besoin de 687 logements supplémentaires n'apportant pas de population sur la commune de Coulommiers.

Le point mort

Et point mort	
	1999-2011
Evolution des logements inoccupés	33
Desserrement	687
Point Mort	720

En conclusion, entre 1999 et 2011, 720 logements construits ont été nécessaires au maintien de la population de Coulommiers soit 60 logements/an.

#### f. La dynamique de la construction neuve depuis 2012 et pour les années à venir

Permis de construire accordés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011

Années	Logement individuel	Logement collectif
2011	33	178
2012	14	158
2013	5	13
2014	11	0
De janvier à mars 2015	1	0
TOTAL	64	349

Source: commune, mars 2015

Depuis 2011, 413 logements ont été mis en œuvre sur la commune de Coulommiers avec un rythme de construction d'environ 103 logements / an.

Concernant la typologie des logements construits sur la période 2011-2015, 84 % des logements mis en œuvre sont de l'habitat collectif.

#### 4. Le contexte économique de Coulommiers

#### a. La population active (Source : INSEE 1999, 2011)

Population active à Coulommiers

	1999	2006	2011	2014
Population totale active	6145	6467	6910	6955
dont				
15 à 24 ans	11,2%	16,2%	16,1%	13,9%
25 à 54 ans	81,8%	75,0%	72,7%	73,5%
55 à 64 ans	7,0%	8,8%	11,2%	12,6%
Taux d'activité	44,3%	46,7%	47,3%	46,7%
Nombre de chômeurs	882	852	984	1061
Taux de chômage	14,4%	13,2%	14,2%	15,3%

Communauté de communes du Pays de Coulommiers et département de Seine-et-Marne

	CA	Seine-et-Marne			
	2011	1999	2006	2011	2014
Population totale d'individus	75370	1193767	1273488	1338427	1377846
Population totale active	35866	587 686	645 506	677024	905613
Taux d'activité	47,6%	49,2%	50,7%	50,6%	65,7%
Taux de chômage	10,6%	10,2%	9,3%	10,3%	11,5%

#### • Population active et évolution

A la lecture de ces tableaux, on constate que la population active de Coulommiers a connu une croissance assez importante entre 2006 et 2014 (+488 actifs soit une augmentation de 7,55 % en 8 ans contre une augmentation d'environ 5,2 % entre 1999 et 2006). Toutefois, le taux d'activité stagne entre 2006 et 2014 à 46,7 %.

En 2011, les taux d'activité de la CA et du département sont légèrement supérieurs à celui constaté sur Coulommiers (47,3 % pour la commune contre 47,6 % pour la CA et 50,6 % pour le département, ce qui révèle la présence sur la commune d'une plus importante proportion d'inactifs (retraités, personnes au foyer, étudiants...).

#### • Taux de chômage

Le taux de chômage, après avoir diminué sur la période 1999-2006 sur Coulommiers, est en augmentation entre 2006 et 2014. Il touche 15,3 % de la population active en 2014 (soit 1061 personnes). Ce taux est supérieur à celui constaté sur le département (11,5 %) en 2014.

Entre 2011 et 2012, une augmentation du nombre de demandeurs d'emploi est constatée sur Coulommiers avec + 129 demandeurs d'emploi en un an.

Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi en 2012 par IRIS

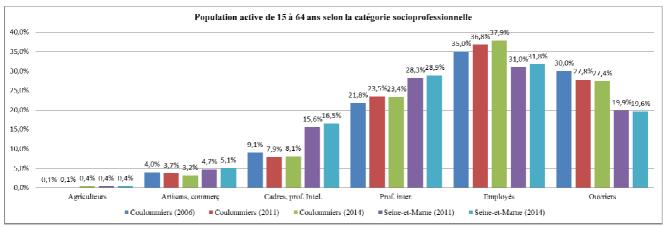
2 tillum at an profit institute at 1 of 2 in profit in 2 of 2 par 11 in 2						
Code IRIS	Nom de la zone	Hommes	Femmes	Total		
0101	VILLE HAUTE NORD	65	75	140		
0102	VILLE HAUTE SUD	175	158	333		
0201	CENTRE VILLE SUD	66	82	148		

0202	CENTRE VILLE CENTRE ET NORD	87	90	177
0301	CHEMIN DE FER	152	163	315
	Total	545	568	1113

Source: INSEE

Les demandeurs d'emploi sont principalement localisés dans les IRIS « Chemin de Fer », situé au Sud de Coulommiers (28 % des demandeurs d'emploi) et « Ville Haute Sud » (quartier des Templiers) où se trouvent 30 % des demandeurs d'emploi.

#### • Répartition de la population active selon les catégories socioprofessionnelles



Source : INSEE

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

Comparativement au département, en 2014, on note une sur-représentation de la part des employés (37,9 % contre 31,8 % pour le département) et des ouvriers (27,4 % contre 19,6 % pour le département) et une sous-représentation des cadres et professions intellectuelles (8,1 % contre 16,5 % pour le département) ainsi que des professions intermédiaires (23,4 % contre 28,9 % pour le département).

#### Le revenu des ménages de Coulommiers

Revenus fiscaux (2010) par IRIS

Code IRIS	Nom de la zone	Ménages fiscaux	revenu par ménage: médiane	Ménages non imposables	% de ménages non imposables
0101	VILLE HAUTE NORD	1308	35387	389	6%
0102	VILLE HAUTE SUD	1158	17715	775	12%
0201	CENTRE VILLE SUD	1225	28667	450	7%
0202	CENTRE VILLE CENTRE ET NORD	1197	20457	508	8%
0301	CHEMIN DE FER	1706	26810	739	11%
	TOTAL	6594	25807	2861	43%

Source INSEE

En 2010, 43 % des ménages fiscaux de Coulommiers sont non imposables. Les foyers se situant dans les IRIS « Ville Haute Nord », « Centre-Ville Sud » et « Chemin de Fer » semblent jouir d'une situation

financière plus favorable que dans les autres IRIS avec un revenu par ménage moyen supérieur à celui de la commune de Coulommiers.

La « Ville Haute Sud » (quartier des templiers) concentre la plus forte proportion de ménages non imposables (12 %) et possède le revenu médian le plus faible.

#### • Migrations alternantes

Déplacements domicile-travail

	A Coulommiers	Dans une autre commune					
		De Seine- et-Marne	D'un autre département d'Ile de France	d'une autre région	Ensemble		
Nombre d'actifs occupés habitant à Coulommiers et travaillant	2531	2310	1034	98	5973		
% des actifs	42%	39%	17%	2%	100%		

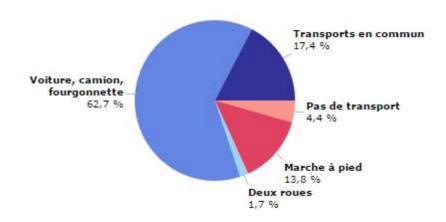
Source: INSEE 2011

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

Néanmoins, 58 % des actifs occupés habitant à Coulommiers quittent la commune quotidiennement pour se rendre sur leur lieu de travail pour se rendre principalement dans l'agglomération parisienne.

Les migrations, déplacements domicile-travail depuis Coulommiers, se font principalement en voiture (62,7 % des déplacements en 2011); le 2<sup>e</sup> mode de transport privilégié constitue les transports en commun mais ne représentent que 17,4 % des trajets malgré la présence d'un réseau de transport en commun relativement performant (Ligne P du Transilien et réseau Seine-et-Marne Express). La marche à pied est également bien représentée avec 13,8 % des déplacements et entre ainsi en corrélation avec la part importante d'actifs travaillant sur la commune.

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



#### b. L'emploi sur la commune de Coulommiers

#### • Nombre d'emplois et évolution

	1999	2006	2011	2014
Nombre d'emplois salariés	6161	7063	7179	6836
Nombre total des emplois	6736	7747	7897	7602

Source : INSEE

La commune compte **7602 emplois** sur son territoire (dont 6836 emplois salariés), pour **505 établissements employeurs au 31 décembre 2012**.

Le nombre d'emplois sur la commune s'est accru fortement entre 1999 et 2006 (+ 1011 emplois en 7 ans) avec notamment l'extension de la zone d'activités. Cette croissance a ralenti entre 2006 et 2011, seuls 150 emplois supplémentaires sont recensés. Depuis 2011, le nombre d'emplois diminue sur la commune avec la perte de 343 emplois en 3 ans.

#### • La concentration d'emploi

	Coulommiers				CA	Seine-ei	t-Marne
	1999	2006	2011	2014	2011	2011	2014
Nombre d'emplois dans la zone	6736	7747	7897	7602	18271	442376	450207
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	5240	5646	5975	5966	32349	611988	619122
Indicateur de concentration d'emploi	128,5	137,2	132,2	127,4	56,5	72,3	72,7

Source : INSEE

L'indicateur de concentration d'emploi permet d'évaluer la situation du marché du travail au sein d'une commune. Il est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Entre 1999 et 2006, la concentration d'emploi s'est fortement accrue passant de 1,28 emploi/actif à 1,37 emploi/actif. Depuis 2006, l'indicateur diminue passant à 1,27 emploi disponible par actif sur la commune en 2014.

L'indicateur de concentration d'emploi de Coulommiers est largement supérieur à ceux observés dans la CA (0,56 emploi / actif en 2011) et en Seine-et-Marne (0,72 emploi / actif en 2014). Cela démontre la présence d'une importante offre d'emplois sur le territoire communal, à mettre en relation avec sa fonction de pole de centralité dans la région, mais en légère diminution depuis 2006.

#### • Répartition des établissements par tranches d'effectifs

	Effectif salarié	0	1 à 9	10 à 19	20 à 49	50 ou +	Total
Coulommiers	Nb d'établissements	886	406	45	36	18	1391
	%	64%	29%	3%	3%	1%	100%
Seine-et-Marne	%	70%	23%	3%	2%	1%	100%

Source : INSEE (données au 31 décembre 2012)

La commune compte 1391 entreprises au 31 décembre 2012. 73 % des établissements de la CC sont implantés sur Coulommiers. 63 % des entreprises implantées sur le territoire communal ne comportent pas de salariés et plus d'un quart des établissements emploient 1 à 9 salariés. Le tissu économique communal est donc constitué principalement de très petites entreprises (TPE).

Néanmoins, 18 entreprises emploient plus de 50 personnes. Les principaux établissements employeurs présents sur la commune sont les suivants :

- Le Centre Hospitalier de Coulommiers (1210 agents),
- Le Campus Scolaire (400 professeurs et encadrants),
- L'hypermarché Leclerc,
- La Ville de Coulommiers (300 agents)
- L'entreprise AMCOR avec plus de 100 salariés,...

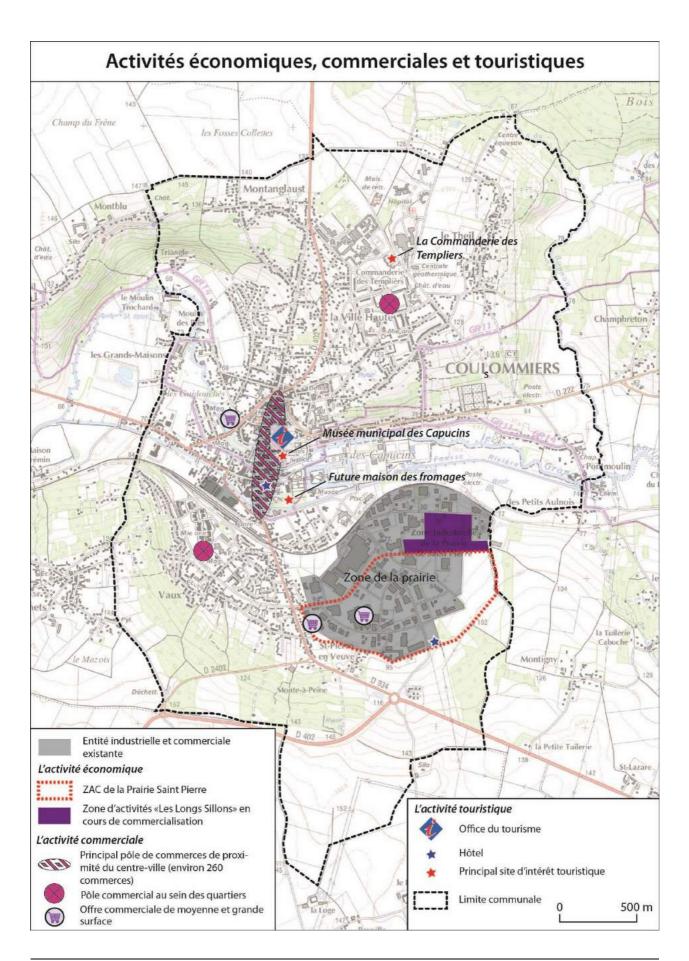
Répartition des emplois par secteur d'activité à Coulommiers

reput tition des emplois put secteur à denvite à Coulommers									
	2006	2011	2014						
	%	%	%						
Ensemble	100	100	100						
Agriculture	0,3	0,1	0,2						
Industrie	12,4	9,3	7,6						
Construction	5,4	5,2	5						
Commerce. transports. services divers	38,9	41,5	42,4						
Administration publique. enseignement. santé. action sociale	43,0	43,9	44,7						

Source: INSEE 2014

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

Entre 2006 et 2014, le nombre d'emplois relatif au secteur de l'industrie a diminué de -4,8 points soit une augmentation de 335 emplois en l'espace de 8 ans au profit des deux secteurs dominants sur la commune.



#### c. Les différents secteurs d'activités

#### > Répartition des établissements par secteurs d'activités

Etablissements actifs par secteur d'activité

	Agriculture	Industrie	Construction	Commerce, transport et services divers	Administration publique, enseignement, santé et action sociale	Total
Caulammiana	15	60	147	937	232	1391
Coulommiers	1,1%	4,3%	10,6%	67,4%	16,7%	100,0%
Seine-et-Marne	3,8%	4,9%	12,2%	66,3%	12,8%	100,0%

Source : INSEE (données au 31 décembre 2012)

CEN T1 - Établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2012

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
Ensemble	1 391	100,0	886	406	45	36	18
Agriculture, sylviculture et pêche	15	1,1	13	2	0	0	0
Industrie	60	4,3	24	24	4	6	2
Construction	147	10,6	103	37	2	5	0
Commerce, transports, services divers	937	67,4	584	305	29	13	6
dont commerce et réparation automobile	354	25,4	186	147	13	5	3
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	232	16,7	162	38	10	12	10

Champ: ensemble des activités.

Source : Insee, CLAP.

Parmi les établissements actifs présents sur le territoire communal, 67,4 % appartiennent au secteur du commerce des transports et des services divers, taux similaire à celui du département (66,3 %), et 16,7 % au secteur de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale. Ce dernier est sur-représenté comparativement au département (12,8 %), ce qui démontre la fonction de pôle administratif, scolaire et sanitaire de la Ville.

La part du secteur de la construction est plus faible sur la commune (10,6 %) que sur le département (12,2 %).

Sur la commune, seuls 18 établissements possèdent plus de 50 salariés dont 10 appartiennent au secteur de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale.

#### L'activité artisanale et industrielle

Deux zones d'activités sont présentes sur le territoire communal :

- une zone d'activités existante dite de la Prairie Saint-Pierre,
- une zone d'activités en cours de constitution nommée « Les Longs Sillons ».

#### La zone d'activités de la Prairie Saint Pierre





La Zone d'activités de la Prairie de Saint Pierre

La zone d'activités de la Prairie Saint-Pierre constitue un pôle économique majeur de la commune : plus de 120 sociétés et commerces y sont installés.

#### La zone d'activités « Les Longs Sillons »



Source: CC du Pays de Coulommiers

L'aménagement de cette zone d'activités qui s'étend sur près de 10 ha a été lancé en 2009. Actuellement, elle est en cours de commercialisation.

L'implantation d'activités artisanales, industrielles et tertiaires a d'ores et déjà commencé et a accéléré son développement, avec la réalisation, dès 2010, de deux nouvelles voiries qui desserviront des parcelles supplémentaires

#### **L'offre commerciale et de services**

L'activité commerciale et de services est bien représentée sur la commune puisque 67,4 % des établissements présents sur la commune appartiennent à ce secteur dont 25,4 % appartiennent au secteur du commerce et de la réparation automobile représentant 354 établissements. Les commerces sont principalement présents dans le centre ancien (place du marché, rue de Beaurepaire, rue de la Pêcherie) et dans la zone d'activités de la Prairie Saint-Pierre.

#### L'offre commerciale de moyennes et grandes surfaces

## Localisation des principaux établissements de grande distribution sur la commune et les communes limitrophes



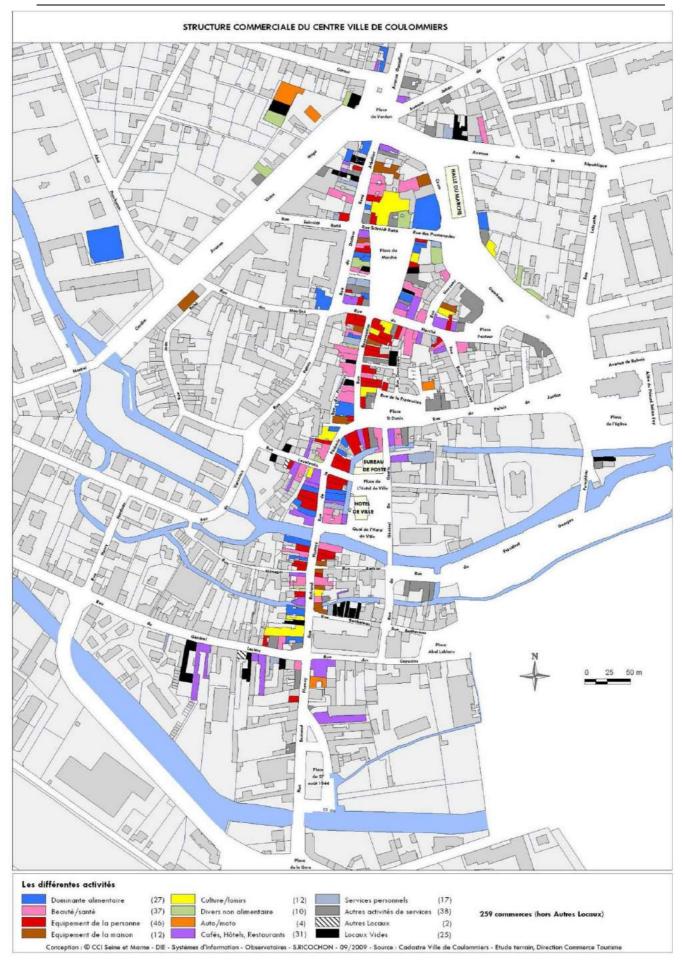
Coulommiers présente une offre commerciale de moyenne et grande surface complète et diversifiée grâce aux pôles commerciaux suivants (présentant pour certains une galerie marchande) :

- Un centre commercial Leclerc et un Lidl au sein de de la zone d'activités,
- Un Intermarché.
- Un Coccimarket dans le centre ancien,
- Un DIA au sein du quartier de Vaux.

Pour compléter cette offre commerciale de grande surface, dans les communes limitrophes, seule la commune de Mouroux possède une grande enseigne (Carrefour Market).

Toutefois, un des pôles d'attractivité principal en termes de commerces est le centre commercial du Val d'Europe.

Coulommiers possède donc une offre de grande surface satisfaisante et attractive pour les columériens et les communes limitrophes.



#### Les commerces et services de proximité







Commerces dans le quartier de Vaux

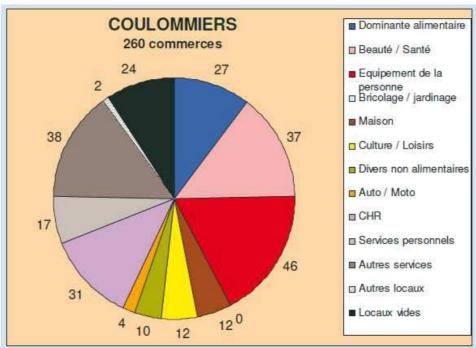


Commerces dans le quartier des Templiers

En dehors des zones commerciales liées aux hypermarchés, une forte densité de commerces est constatée dans les secteurs suivants :

- Dans le centre ancien de Coulommiers et plus particulièrement le long des rues du Dr René Arbeltier, du Marché, de Beaurepaire et de la Pêcherie ainsi que sur la place du Marché,
- Au sein du quartier de Vaux, notamment dans la structure commerciale située avenue Robert Elvert
- Au sein du quartier des Templiers où plusieurs cellules commerciales sont regroupées rue du Dr Schweitzer.

Une étude réalisée en novembre 2009 sur le centre-ville de Coulommiers et sur les pôles commerciaux des quartiers apporte quelques précisions. Dans le centre-ville de Coulommiers, 260 commerces ont été recensés :



Source: Etude sur le développement commercial du centre-ville de Coulommiers, CCI Seine-et-Marne, Novembre 2009

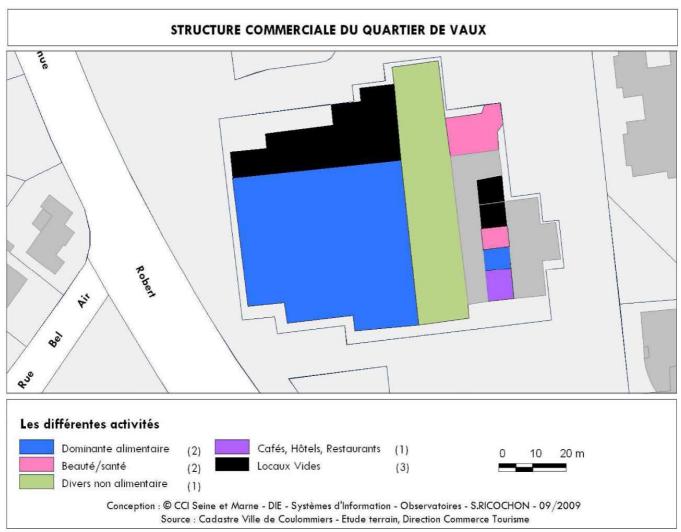
Ainsi, on peut estimer que l'offre commerciale disponible dans le centre-ville, essentiellement composée de petites surfaces de vente, représente environ 70 % de l'offre commerciale disponible sur la commune. On constate alors que le poids de l'offre commerciale du centre-ville est très important.

En centre-ville, l'activité commerciale est plutôt fragile puisque de nombreux fonds de commerce sont à céder, et pour lesquels, il est difficile de trouver des repreneurs.

Au sein du quartier de Vaux, sont recensés en plus du supermarché DIA :

• Une boulangerie

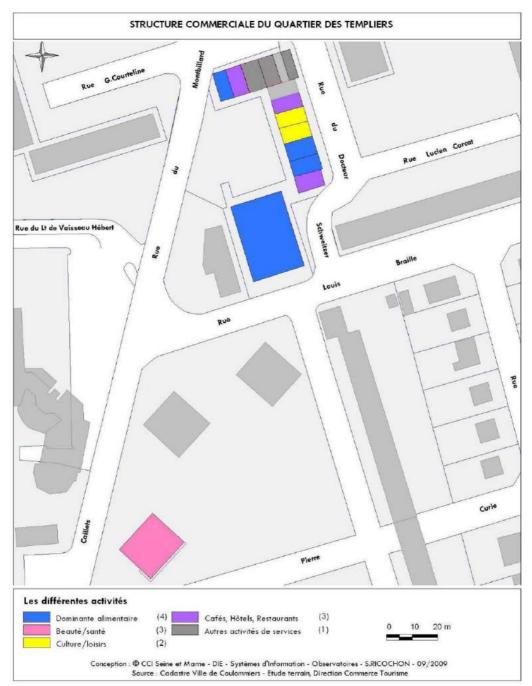
- Un salon de coiffure
- Une pharmacie
- Un bazar
- Un café
- Des locaux vides
- Une réserve inexploitée



Source : Etude sur le développement commercial du centre-ville de Coulommiers, CCI Seine-et-Marne, Novembre 2009

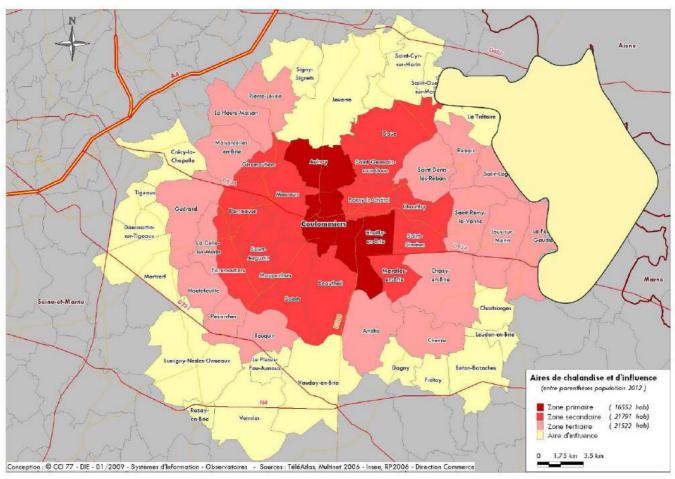
Dans le quartier des Templiers, sont recensés :

- Une boulangerie
- Une épicerie
- Une supérette (Proxi-Super)
- Un salon de coiffure
- Un tabac-presse
- Un cybercafé
- Un café
- 2 restaurants (restauration rapide)
- Une pharmacie (légèrement excentrée du reste des commerces)



Source : Etude sur le développement commercial du centre-ville de Coulommiers, CCI Seine-et-Marne, Novembre 2009 – Mise à jour IngESPACES

La commune de Coulommiers dispose ainsi d'une offre commerciale satisfaisante et diversifiée avec un pôle principal situé en centre-ville et deux pôles commerciaux de proximité dans les quartiers de Vaux et des Templiers. Cette offre commerciale rend la ville attractive pour les habitants des communes voisines. En effet, les pôles commerciaux de Coulommiers possèdent une zone de chalandise relativement étendue contenant approximativement 60 000 habitants en 2012.



Source: Etude sur le développement commercial du centre-ville de Coulommiers, CCI Seine-et-Marne, Novembre 2009

Enfin, un marché se tient deux jours par semaine sous la Halle, le mercredi et le dimanche. Ce marché vient compléter l'offre commerciale de proximité et participe à l'attractivité de la commune.

#### L'activité agricole



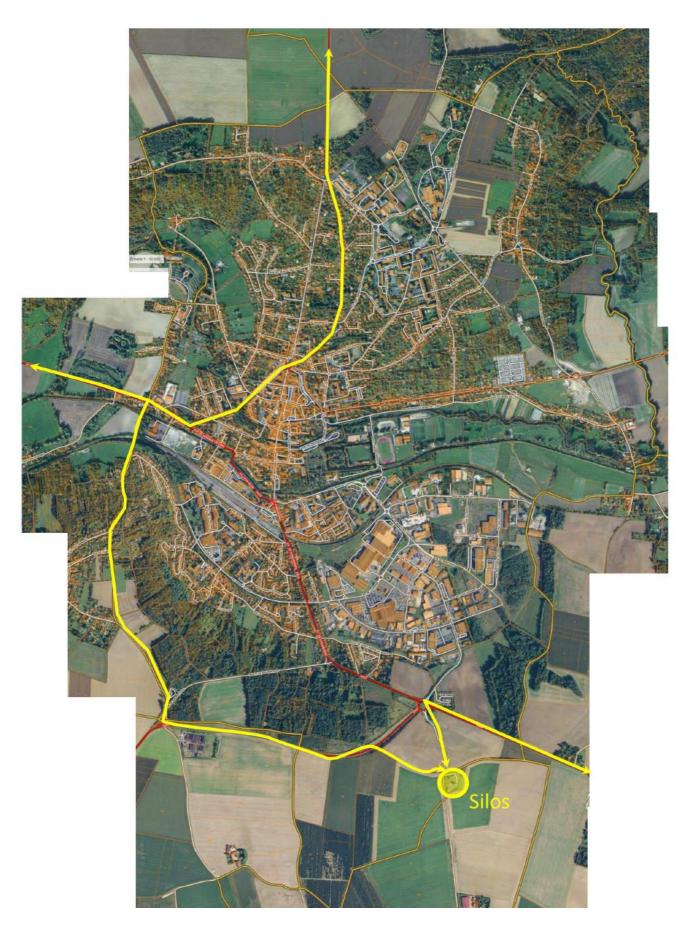
ayant 1	Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune			Travail dans les exploitations agricoles en unité de travail annuel			Superficie agricole utilisée en hectare			n technico- que de la nune
2010	2000	1988	2010	2000	1988	2010	2000	1988	2010	2000
									Polyculture	Fleurs et
3	2	12	2	3	23	9	29	236	et	horticulture
									polyélevage	diverse

Source: RGA 2010

Le recensement général agricole indique qu'en 2010, 3 exploitations agricoles étaient en activité. Ce chiffre a diminué depuis 1988 où l'on comptait 12 exploitations. En 2015, seul un siège d'exploitation est présent sur la commune<sup>17</sup>. Il est situé dans le corps de ferme de Pont Moulin à l'Est du territoire communal.

<sup>&</sup>lt;sup>17</sup> Source : réunion agricole du 19 mai 2015

#### Schéma de circulation des engins agricoles sur le territoire de Coulommiers



L'agriculture représente une importante activité en termes d'occupation des sols sur la commune, puisque environ 29 % (soit 317 ha) du territoire sont consacrés à cette activité <sup>18</sup>.

L'explosion démographique que connaît Coulommiers pendant la seconde moitié du  $20^e$  siècle a engendré une diminution importante de la surface des terres cultivées. L'unique exploitation dont le siège est situé à Coulommiers utilise 9 ha de terres agricoles. Le reste des terres cultivées sur le territoire sont exploitées par des agriculteurs ayant leur siège sur des communes voisines.



Production de blé sur Coulommiers

D'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2012, sur Coulommiers sont exploités : le maïs, le blé et les oléagineux. Plusieurs maraichers sont également implantés sur le territoire. Aucun élevage n'est identifié sur le territoire communal.

Le siège d'exploitation présent sur la commune utilise la technique de l'agroforesterie<sup>19</sup> et souhaite développer et diversifier son activité notamment en :

- implantant des vergers,
- développant la vente directe auprès des particuliers (vente à la ferme).

D'après l'INSEE, l'agriculture occupe 9 actifs au total sur la commune en 2011.

#### Difficultés identifiées par les exploitants agricoles cultivant des terres sur la commune :

Les exploitants ont identifié des problèmes de circulation des engins agricoles dus à l'inadaptation du réseau viaire communal. De manière générale, cette gêne est occasionnée par la présence de voies sous-dimensionnées ou d'intersections inadaptées (giratoire) conduisant à la dégradation involontaire des voies publiques.

Une des exploitations est confrontée à la problématique de proximité des riverains. Effectivement, ses parcelles agricoles sont situées à l'Est du territoire (« Les Guidouches ») et sont « entourées » par des habitations. L'exploitation des parcelles entraine des nuisances pour les riverains et force l'exploitant à les mettre en jachère.

-

<sup>&</sup>lt;sup>18</sup> Source: MOS 2012, IAURIF

<sup>&</sup>lt;sup>19</sup> Cette technique désigne l'association d'arbres et de cultures ou d'animaux sur une même parcelle agricole, en bordure ou en plein champ.

#### Le tourisme



La commanderie des Templiers

Afin de faire valoir le tourisme sur le territoire communal, un office du tourisme propose de nombreuses activités pour permettre de découvrir les richesses patrimoniales, environnementales et gastronomiques de Coulommiers.

Plusieurs structures participent à l'attractivité touristique de la commune, et notamment :

- Le musée municipal des Capucins évoquant l'histoire briarde de la préhistoire au 19<sup>e</sup> siècle,
- La commanderie des Templiers (classée Monument Historique),
- Un sentier nature de 3,2 km balisé comportant des bornes pédagogiques illustrées recensant la faune et la flore.

La commune de Coulommiers accueille annuellement la foire aux fromages et aux vins. Cette foire est reconnue dans toute la France.

Concernant l'offre d'hébergement, selon les données de l'INSEE (1<sup>er</sup> janvier 2014), la commune compte deux établissements hôteliers non classés disposant d'un total de 87 chambres. L'un des hôtels, situé dans la zone d'activités, est actuellement utilisé pour l'hébergement d'urgence. Il existe donc une offre d'hébergement hôtelier relativement limitée sur Coulommiers.

Un projet intercommunal de création d'une maison des fromages est en cours de réflexion au niveau du couvent des Capucins venant prochainement renforcer l'offre d'activité touristique.

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

Coulommiers dispose d'un bon degré d'équipements publics, qui satisfont les besoins de la population columérienne et des communes alentours. Ces équipements contribuent ainsi à l'attractivité de la commune

#### a. Equipements de santé et médico-sociaux

#### • Services et équipements sanitaires

- Centre hospitalier René Arbeltier
- EHPAD « Résidence des Champs »
- Hôpital Abel Leblanc
- Maison d'accueil spécialisée « Résidence des Olivers »
- Résidence des personnes âgées « La Colombière »
- Résidence Siméon

De plus, une maison de santé pluri-professionnelle et universitaire a ouvert en mai 2012 au sein de l'Hôpital Abel Leblanc (avenue Victor Hugo), avec pour le moment cinq médecins généralistes et trois infirmiers installés à plein-temps.

En plus, de l'accueil des grandes structures de santé, la commune possède divers professionnels de la santé implantés sur son territoire, on y trouve notamment :

- Une maison de santé comprenant 7 médecins et 4 infirmières,
- 6 pharmacies
- Médecins en exercice libéral
  - o 16 médecins généralistes
  - o 1 médecine acupuncteur
  - o 1 médecin angiologue
  - o 1 allergologue
  - o 17 dentistes
  - o 2 cardiologues
  - o 1 centre de radiologie
  - o 1 chirurgien orthopédique et traumatologue
  - o 1 médecin ORL
  - o 2 urologues
  - o 1 gynécologue
  - o 1 pédiatre
  - o 2 gastroentérologues
  - o 1 psychiatre

#### • Professions paramédicales

- o 14 Infirmiers-infirmières
- o 1 sage-femme
- o 2 diététiciennes
- o 8 kinésithérapeutes
- 5 ostéopathes
- o 6 orthophonistes
- o 5 podologues
- o 3 orthoptistes
- o 1 psychomotricienne
- o 6 psychologues-psychothérapeutes

Les columériens et les habitants des communes limitrophes ont à leur disposition une offre de soin restant satisfaisante. Toutefois, cette offre tend à diminuer sur la commune de Coulommiers à cause notamment de professionnels partant en retraite qui n'ont pas été remplacés.

#### b. Équipements scolaires

#### • Ecole maternelle et élémentaire

Sur la commune de Coulommiers, 3 écoles maternelles et 3 écoles élémentaires sont implantées :

- Ecole maternelle La Fontaine.
- Ecole maternelle Pauline Kergomard,
- Ecole maternelle Vaux Village,
- Ecole élémentaire Jehan de Brie,
- Ecole élémentaire Louis Robert.
- Ecole élémentaire Charles de Gaulle.

Evolution des effectifs des classes de maternelle et d'élémentaire publiques

Années scolaires	2005/2006	2006/2007	2007/2008	2008/2009	2009/2010	2010/2011	2011/2012	2012/2013	2013/2014	2014/2015
Maternelles publiques	554	523	445	441	514	517	NC	520	594	613
Elémentaires publiques	825	941	882	898	942	911	NC	911	898	892

Source : commune

Depuis 2008, le nombre d'élèves en école maternelle ne cesse de croître passant de 441 élèves à 613 pour l'année 2014/2015 soit 172 élèves supplémentaires. Concernant les effectifs des écoles élémentaires, ils diminuent depuis 2001 (-19 élèves en 3 ans), toutefois, à l'avenir ces effectifs devraient augmenter à l'image des effectifs des écoles maternelles.

Les normes de nombre d'élèves par classe, selon le ministère de l'Education nationale, sont, en moyenne de 30 élèves en maternelle et de 27 élèves en élémentaire.

Actuellement, une classe est vide et constitue une réserve de capacité d'accueil. Ainsi, il existe une réserve de capacité d'accueil de 208 nouveaux élèves au sein des classes vides et des classes ouvertes (soit 47 élèves en maternelle et 161 élèves en élémentaire).

#### • Enseignement secondaire : collège et lycée

La commune de Coulommiers possède deux collèges publics :

- Hippolyte Rémy comprenant 28 classes dont 4 classes dites Sections d'Enseignement Général et Professionnel Adapté (SEGPA)
- Madame de Lafayette comprenant 22 classes dont une Unité Localisée pour l'Inclusion Scolaire (ULIS).

Effectifs des collèges publics de Coulommiers

Années scolaires	2005/2006	2006/2007	2007/2008	2008/2009	2009/2010	2010/2011	2011/2012	2012/2013	2013/2014	2014/2015
Collèges publics	1250	1182	1144	1119	1142	1147	NC	NC	1250	NC

Source : Commune de Coulommiers

- Un collège privé est également implanté sur le territoire communal, il s'agit de l'institut Sainte-Foy qui vient compléter l'offre d'établissements scolaires de Coulommiers. - La commune dispose également d'une cité scolaire réunissant le lycée technique Georges Cormier et le lycée général Jules Ferry. Celui-ci comptabilise à ce jour près de 2500 élèves, en comptant les formations post-bac dispensées, et 400 professeurs.

#### c. Autres équipements







Office du tourisme

#### Services publics

- Hôtel de Ville
- Mairies annexes
- Centre technique municipal
- Centre des finances publiques
- La Poste
- Office du tourisme
- Services techniques
- Commissariat de police
- Gendarmerie
- Police municipale
- Pompiers
- Déchetterie
- Point d'Accès aux droits Ancien Palais de Justice
- SMICTOM

#### • Equipments cultuels

- Chapelle Sainte-Marguerite
- Eglise Notre-Dame de Toute Joie
- Eglise Saint-Denys Sainte Foy
- Eglise Notre-Dame des Anges
- Temple protestant
- Cimetière
- Mosquée

#### Equipements sociaux

- Sécurité sociale
- Maison départementale des Solidarités
- Pôle emploi
- Mission locale

#### • Équipements sportifs, culturels et de loisirs



Parc des Capucins

- Salle d'exposition « Le Valentin »
- Parc des Capucins
- Ecole Municipale de Musique

- Bibliothèque municipale
- Musée municipal des Capucins
- Théâtre municipal
- Centre socio-culturel et sportif « la sucrerie »
- Gymnase des Capucins
- Gymnase Pierre Voituret
- Gymnase des Templiers
- Centre aquatique des Capucins
- Parcs des Sports
- Maisons des Associations Sportives
- Complexe cinématographique
- Foyer de personnes âgées « Notre Maison »
- Maison des Loisirs Quartier des Templiers
- Maison des Loisirs Quartier de Vaux
- Salle Corneille
- Salle de la Rotonde

#### • Équipements d'accueil des enfants

- Coccinelle (lieu d'accueil et de rencontres ouvert aux enfants de 0 à 4 ans accompagnés de leurs parents, service gratuit ouvert du lundi au vendredi excepté le mercredi)
- Halte-garderie
- Crèche familiale
- Le jardin des bambins (structure petite enfance)

#### • Autres équipements

- Abattoirs
- Aire d'Accueil des Gens du Voyage

#### d. Vie associative et animations locales

La vie associative est très active à Coulommiers, avec l'existence de 61 associations dont 28 associations sportives. Ces associations offrent la possibilité de pratiquer une activité culturelle, sportive ou de loisirs aux plus jeunes comme aux moins jeunes telle que : bridge, musique et différents sports (athlétisme, football, boxe, Gym, ...).

Le dynamisme de la vie communale s'exprime aussi par diverses manifestations organisées tout au long de l'année : journée du patrimoine, divers spectacles, foire...

#### e. La couverture numérique du territoire communal (source : Ariase)

Le tableau ci-contre indique la disponibilité des technologies ADSL sur la commune de Coulommiers. Ces données, fournies par France Télécom ne sont pas à interpréter en termes d'éligibilité des lignes téléphoniques à ces technologies. Au sein d'une même commune, on trouve en effet souvent des inégalités d'accès au haut débit.

Technologic	e ADSL	NRA situé à Coulommiers					
ADSL	oui	Code	Nom	Lignes	Dégroupage		
reADSL	oui	C1577	Coulommiers	12000	Dégroupé par 5 opérateurs		
ADSL2+	oui						

Les NRA (Noeud de Raccordement d'Abonnés) sont les centraux téléphoniques de l'opérateur historique France Télécom dans lesquels aboutissent les lignes téléphoniques des abonnés, quel que soit leur fournisseur d'accès ADSL. Les informations données par NRA sont beaucoup plus précises. L'éligibilité ADSL dépend de l'équipement présent sur le NRA (ou central téléphonique) auquel elle est raccordée, en plus des caractéristiques de la ligne.

Le central téléphonique C1577 est équipé pour l'ADSL, le ReADSL (Reach Extended ADSL2, technique d'accès haut débit permettant d'accroître, en termes de longueur de ligne de cuivre, la portée de l'ADSL (affaiblissement jusqu'à 78dB) et l'ADSL2+. Orange a également prévu un service de télévision par IP sous réserve d'éligibilité technique des lignes.

La commune de Coulommiers dispose de l'ADSL2+ (L'ADSL 2+ est l'évolution de la technique ADSL, elle exploite plus de fréquences porteuses pour les données, cela se traduit par une augmentation du débit maximal possible).

#### Fibre optique et satellite

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

La communauté de communes du Pays de Coulommiers a adhéré au Syndicat Mixte « Seine-et-Marne Numérique » afin de poursuivre l'aménagement numérique du territoire et notamment le déploiement de la fibre optique. Le 19 décembre 2013, les élus communautaires ont voté la programmation du déploiement de la fibre optique jusque chez l'habitant. Il a été proposé au conseil d'échelonner les investissements nécessaires en 3 phases de 3 ans chacune, ce qui amènerait un déploiement sur l'ensemble du territoire en 9 ou 10 ans maximum.

Pour la ville de Coulommiers, classée en zone réservée, le déploiement de la fibre optique sera réalisé directement par un opérateur. Elle n'entre donc pas dans cette programmation, qui est désormais soumise à Seine-et-Marne Numérique, en charge de sa mise en œuvre.

#### f. Diagnostic du patrimoine architectural, urbain, paysager et environnemental

Le document suivant a été réalisé en juin 2015. Les auteurs du document sont :

- Luc SAVONNET / Architecte du patrimoine Urbaniste
- Pauline MARCHANT / Architecte du patrimoine
- Aristide BRAVACCIO / Architecte du Patrimoine
- Agence AEI / Paysagistes

#### **VILLE DE COULOMMIERS**

ÉTUDE PRÉALABLE À LA CRÉATION D'UNE AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

#### PHASE 1

# DIAGNOSTIC DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

JUIN 2015

#### **SOMMAIRE**

## DIAGNOSTIC - ANALYSE HISTORIQUE ET TYPOLOGIQUE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER

INTRODUCTION  OBJECTIFS ET MÉTHODE
une ville, ses faubourgs et des hameaux dans un vaste territoire rural
Cararcteristiques du territoire communal  - structure du grand paysage
FIGURE DE LA VILLE  - FORMES URBAINES
- PRINCIPE D'IMPLANTATION DU BÂTI
PLANS DE SYNTHÈSE
II/ ÉVOLUTION DE LA VILLE JUSQU'AU DÉBUT DU 20E SIÈCLE : les extensions de la ville
Cararcteristiques du territoire communal  - grand paysage
EVOLUTION DES FORMES URBAINES ET DU PAYSAGE URBAIN  - AMÉNAGEMENTS URBAINS
PLANS DE SYNTHÈSE

les premières opérations d'habitat collectif	69
Evolution du territoire communal - grand paysage réseau viaire, ferroviaire	
Evolution des formes urbaines et du paysage urbain  - aménagements urbains	74
PLANS DE SYNTHÈSE	76
IV/ EVOLUTION DE LA VILLE JUSQU'À AUJOURD'HUI : le renouvellement du bâti et l'étalement urbains	79
Evolution du territoire communal  - grand paysage  - réseau hydrographique  - réseau viaire, ferroviaire	84
Evolution des formes urbaines et du paysage urbain  - aménagements urbains  - aménagement de l'espace public  - nouvelles typologies du bâti	90
PLANS DE SYNTHÈSE	96
V/ CONCLUSION	
SYNTHÈSE HISTORIQUE	

III/ EVOLUTION DE LA VILLE JUSQU'EN 1960 :

#### INTRODUCTION

#### **OBJECTIFS ET MÉTHODE**

Cette première phase de l'étude préalable à la création de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de la ville de Coulommiers, phase de diagnostic, a pour objectif le repérage et l'analyse du patrimoine sur l'ensemble de la commune.

Le repérage et l'analyse du patrimoine reposent sur une connaissance fine et qualitative du territoire communal permettant de préciser les caractères spécifiques de son patrimoine architectural, urbain et paysager.

#### Cette approche est double:

- rétrospective pour comprendre l'évolution du territoire communal et repérer les multiples traces laissées par les époques successives de l'histoire de la ville,
- prospective pour identifier les potentialités, les enjeux de mise en valeur de toutes les composantes du patrimoine columérien.

Les investigations nécessaires au repérage et à l'analyse du patrimoine sont fondées à la fois sur les connaissances apportées par les ressources documentaires issues des services communaux et départemantaux, sur des recherches bibliographiques et iconographiques mais également sur une enquête de terrain à l'échelle de la parcelle.

Les différents plans cadastraux qui ont été retrouvés, nous permettent de restituer différents états de la ville :

- Un état début du 19ème siècle qui couvre l'évolution de la ville jusqu'à la date de 1824 (date de la seconde levée du cadatre napoléonien),
- Un état début du 20ème siècle qui montre toutes les transformations apportées par le 19ème siècle (extension de la ville, aménagement de l'espace public, arrivée de la voie ferrée, etc.)

- Un état en 1960 marqué par la croissance urbaine et les premières opérations d'ensemble.

Enfin un état actuel, fait ressortir les opérations de renouvellement urbain dans le centre et l'étalement urbain à caractère pavillonnaire qu'a connu la ville ces dernières décennies.

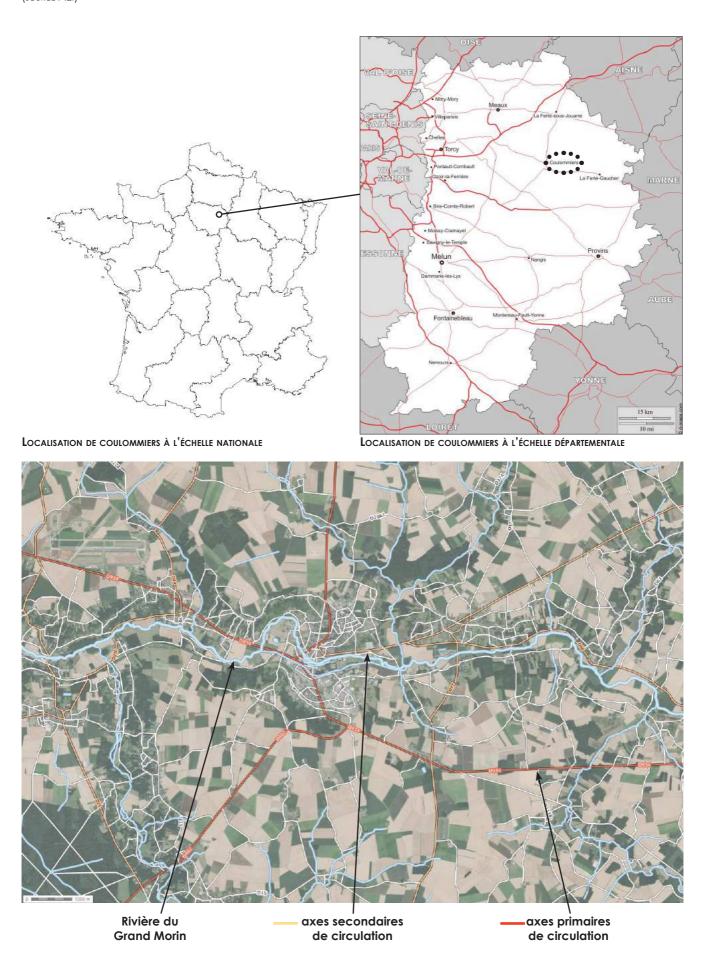
Pour chacune de ces périodes caractéristiques du développement et des transformations de la ville et de son territoire sont présentés divers documents :

- -un ensemble de plans anciens qui restituent le contexte de la période et son impact sur les modifications majeures de la ville et de son paysage environnant;
- des planches sur les formes urbaines et la typologie du bâti qui identifient les particularités des modes d'implantation et de composition du bâti dans le parcellaire;
- des planches à l'échelle du bâti traduisant les différentes déclinaisons des types architecturaux les plus courants : caractéristiques architecturales et environnementales (matériaux de mise en œuvre, évolution et altération des dispositions d'origine, etc.)

Enfin, des planches de synthèse démontrent les processus de conservation, de transformation et d'effacement des éléments structurants du site, des tracés viaires, des emprises bâties et des composantes paysagères à même d'identifier les enjeux patrimoniaux qui se posent aujourd'hui à la ville de Coulommiers et orienteront la suite de l'étude.

## ÉLÉMENTS DE COMPRÉHENSION GÉOGRAPHIQUE LOCALISATION DE COULOMMIERS

(SOURCE AEI)



## ÉLÉMENTS DE COMPRÉHENSION GÉOGRAPHIQUE SITUATION GÉOGRAPHIQUE

(SOURCE : GEOPORTAIL ET ATLAS DES PAYSAGES DE SEINE ET MARNE )

La rivière du Grand Morin marque la frontière entre le plateau de la Brie des étangs, au Nord, et celui de la Brie de Provins, au Sud.

La vallée du Grand Morin est bien marquée par ses versants aux reliefs affirmés et des boisements sur les crêtes des coteaux. Principalement par les deux larges méandres qui entourent la ville de Coulommiers.

#### LA VALLÉE:

Localisée au cœur de la Brie et sur les bords du Grand Morin, la ville de Coulommiers est situé à 60 km à l'Est de Paris, à 20 km de l'autoroute A4 et de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée (Disneyland Paris, Val d'Europe) et à 35 km de l'autoroute A5. La ville est traversée par la route départementale 934 (ex-nationale 34) de Paris à Esternay. La commune dispose d'une gare, reliée à Paris-Est.

La vallée est desservie par la RD 934 (ex RN 34) et la ligne de chemin de fer en fond de vallée.

Le développement de l'industrie et des voies de communication à partir du 19ème siècle en ont fait une vallée peuplée et industrielle. Aujourd'hui, la croissance urbaine y est importante, notamment le long de la RD 934 vers Marne-la-Vallée, qui représente la nouvelle polarité du territoire à l'échelle du département de Seine et Marne.

Depuis son entrée en Seine-et-Marne à l'Est, jusqu'en amont de Coulommiers, la vallée conserve un caractère foncièrement campagnard, alternant des séquences où la rivière et ses coteaux contrastent plus ou moins avec les plateaux environnants. Les respirations qu'offrent ces espaces cultivés font l'identité de cette partie de la vallée, qui permet de maintenir des espaces ouverts avec des points de vue dégagés.

D'Est en Ouest, de l'amont de Coulommiers à Crécyla-Chapelle, débute la succession de paysages de la vallée habitée de Coulommiers. Malgré leur grande diversité, ils ont en commun d'être soumis à une forte pression urbaine autour des centres de Coulommiers et de Crécy-la-Chapelle.

De plus, sur les coteaux ensoleillés de la rive droite, et plus particulièrement sur les secteurs les moins pentus, l'urbanisation diffuse et la « cabanisation » (source Atlas des paysages de Seine-et-Marne), tendent à faire s'estomper un sentiment de campagne qui, par conséquent, ne subsiste que dans quelques sites préservés.

Des anciens hameaux font partie de Coulommiers, tels que Pontmoulin, Le Theil (quartier proche de la ville haute et qui est souvent confondue à tort avec celle-ci), Triangle et Vaux. Les communes limitrophes incluent Aulnoy, Boissy-le-Châtel, Chailly-en-Brie, Saints, Beautheil et Mouroux.

#### **CLIMATOLOGIE**

(SOURCE AEI)

#### DONNÉES GÉNÉRALES

Le climat est océanique dégradé, il est sous influence continentale, qui explique ses hivers frais, ses étés doux et ses pluies assez fréquentes, mais souvent peu abondantes et réparties tout au long de l'année.

Les températures sont comprises entre 9 °C pendant le mois de janvier et 17 °C au mois d'août en moyenne. Les précipitations sont relativement élevées, de l'ordre de 660 mm d'eau par an. Cette assez faible quantité d'eau s'explique pour deux raisons. La première étant la proximité avec le plateau de la Brie, assez sec. La seconde raison étant la position géographique éloignée de la forêt de Fontainebleau qui influence et reçoit davantage de précipitation.

L'ensoleillement à Coulommiers en 2014 est en moyenne de 1750 heures, ce qui est en dessous de la moyenne nationale qui est de l'ordre de 1990.

Les vents dominants Nord/ Nord est, sont en général modérés.

#### CLIMAT ANTHROPISATION

Le climat relativement doux de Coulommiers ainsi que son ensoleillement assez important en ont fait un lieu propice aux cultures et particulièrement pour l'implantation de la vigne sur les coteaux et les grandes cultures sur les plateaux.

On notera que la disposition des habitations se trouve plus développée sur le coteau exposé au Sud ( Montanglaust, le Theil et Pontmoulin).

La présence de la voie de chemin de fer, le climat et le cadre exceptionnel au bord de la rivière de la commune ont attiré une nouvelle population à Coulommiers.

#### **TOPOGRAPHIE**

(SOURCE AEI)

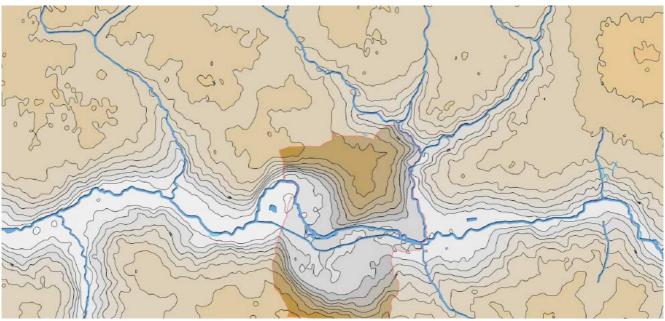
Cette introduction à l'analyse paysagère de la commune de Coulommiers se veut un état des lieux objectif des composantes fondamentales du paysage. Au travers cette première approche, nous exposerons les caractéristiques intrinsèques du territoire sur lesquelles la commune de Coulommiers s'est développée à commencer par l'analyse de son socle : la géologie.

L'analyse de la nature du sous-sol sera à mettre en relation avec l'analyse du relief, qui est une base fondamentale pour comprendre la relation qui s'est établie entre l'homme et le paysage.

Le relief détermine en grande partie la configuration des ensembles de paysage. Les aléas de la topographie jouent un rôle important dans la perception des paysages, les plats, les concaves, les crêtes, les buttes ou les ruptures de pente sont autant d'éléments qui accrochent le regard. Ces motifs linéaires tels qu'une rivière en fond de vallée, ses berges boisées, la lisière de la forêt sur le coteau ou encore l'action plus directe des routes qui cheminent en haut et au pied de coteau. Le relief de Seine et Marne est globalement peu élevé.

Essentiellement formé d'un plateau incliné vers le Sud Ouest. La grande particularité de cette vallée du Grand Morin est la présence d'un large méandre encaissé dans les marnes.

La Seine-et-Marne se situe dans le bassin Parisien, bassin qui présente une succession de couches sédimentaires emboîtées les unes dans les autres. Au Nord, la Marne semble limiter le plateau de la Brie. Elle s'y encaisse avec caractère, utilisant des méandres d'une taille intermédiaire entre ceux des grandes boucles de la Seine et des ondulations serrés de l'Yerres. La vivacité de l'encaissement a laissé de nombreuses traces de méandres abandonnés qui donnent à cette vallée un relief original et remarquable. Le Grand Morin et le petit Morin s'enfoncent profondément dans le plateau qui atteint là ses altitudes les plus élevées.



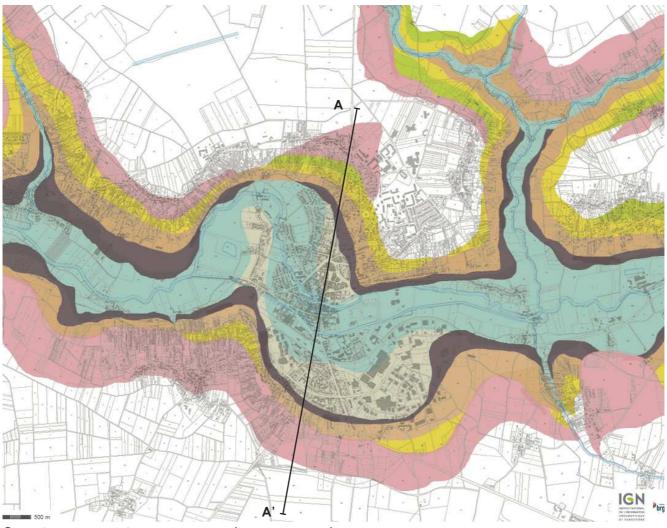
CARTE TOPOGRAPHIQUE (SOURCE AEI)

La carte topographique montre trois grandes unités de relief :

- un plateau cultivé et ouvert qui s'étale sur les hauteurs de la vallée. Le sol y est propice aux cultures grâce aux limons déposés en une succession de couches sédimentaires. Ce plateau se positionne à une hauteur de 140 m à 150 m.
- **deux coteaux**, celui du Nord exposé au Sud-Est relativement moins boisé et plus urbanisé que celui au Sud rive gauche. Les coteaux plus ou moins pentus passent de 140 m au niveau du plateau à 75 m en fond de vallée.
- un fond de vallée dans les méandres du Grand Morin. il est caractérisé par la succession de couches alluviales déposées par la rivière. On y trouve des alluvions anciennes sur les abords du coteau et des alluvions plus récentes au milieu à l'emplacement de l'actuelle rivière. L'altitude varie de 75 m à 70 m en fonction des méandres.

### ÉLÉMENTS DE COMPRÉHENSION GÉOGRAPHIQUE **GÉOLOGIE**

(SOURCE BRGM ET IGN)



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

La géologie d'un territoire peut en partie expliquer la végétation qui s'y développe, la présence d'une espèce végétale étant régie par de nombreux facteurs. La géologie intervient à différents niveaux :

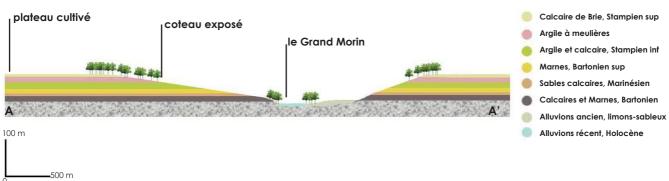
- la nature des sols
- le pH du sol
- la profondeur et le drainage du sol

Le sol naît de la roche par altération de celle-ci. La nature et la structure des terrains sont donc fondamentales dans la composition du couvert végétal.

En ce qui concerne les cultures, en général, on a adapté les pratiques agraires aux sols, tout en cherchant à adapter le sol aux cultures : chaulage des vignes sur terrain trop acide, drainage des zones humides, engrais sur les terrains maigres.

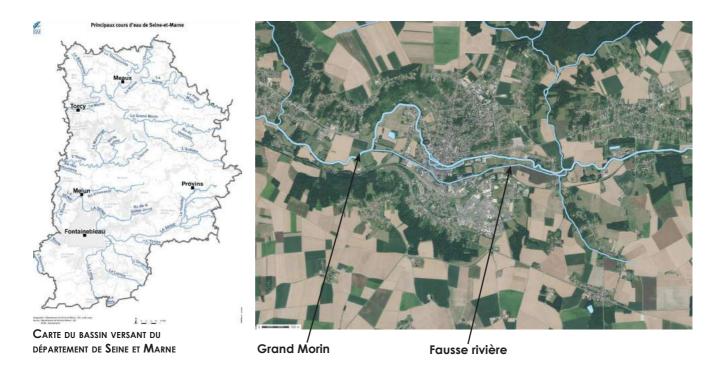
Pour les espaces naturels, le sol est un facteur limitant pour l'implantation des espèces végétales. La disposition de ces espèces est adaptée aux contraintes du sol: humide, fertile ou aride.

#### COUPES DE PRINCIPE DU MÉANDRE DE COULOMMIERS



#### **HYDROGRAPHIE**

(SOURCE GEOPORTAIL ET ATLAS DES PAYSAGES DE SEINE ET MARNE)



L'hydrologie joue un rôle important dans le paysage, comme facteur d'implantations humaines, de la végétation, des occupations des sols et des activités humaines (transport par voie de navigation, commerce...)

Le département de la Seine et Marne doit son nom à deux cours d'eau principaux : la Marne au Nord et la Seine au Sud.

Il est intéressant de mettre en relation le bassin de vie de la région de Coulommiers et celui du bassin versant du Grand Morin, afin de prendre conscience de la singularité qu'il existe entre le développement anthropique, l'hydrographie et la topographie.

On remarque que le Grand Morin relie deux importants bassins de vie et d'activité de Seine-et-Marne, celui de Coulommiers et celui de Marne-La-Vallée (la rivière passe sous l'autoroute de l'Est A4, à hauteur de sa sortie numéro 16); sur une grande partie de son cours, elle est longée par la route nationale N34, et dans sa section comprise entre La Ferté-Gaucher et Coulommiers, la route départementale D66 suit le cours de la rivière en en épousant souvent les boucles de très près. Le bassin de population du Grand Morin représente un total d'environ 100 000 habitants au dernier recensement de 2013.

En rive gauche fut creusée la fausse rivière qui servait à ceinturer les douves du château et à remplir les douves de celui-ci. On remarque d'après le tracé de la rivière que celle-ci vient dessiner véritablement les méandres du fond de vallée. La ville s'y est installée dans ce méandre concave en rive droite.

### DYNAMIQUE ET EVOLUTION DE LA VÉGÉTATION

#### DES VIGNES AUX FRICHES

La mise en culture du plateau n'est possible que par la présence de limons, lorsqu'elle est trop mince ou absente, la formation de Brie se couvre de bois et de taillis.

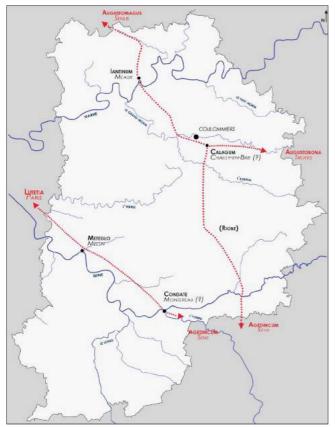
L'évolution de la végétation, en particulier des vignes est à mettre en relation avec la pression foncière, l'urbanisation et la démographie.

La culture de la vigne a quasiment disparu sur la commune de Coulommiers, mais le tracé parcellaire et viaire est toujours bien présent et constitue une richesse qu'il est nécessaire de préserver et de valoriser.

### ÉLÉMENTS DE COMPRÉHENSION HISTORIQUE ORIGINES DE LA VILLE - ANTIQUITÉ

RESTITUTION D'APRES LA « CARTE ARCHÉOLOGIQUE DE LA GAULE - SEINE ET MARNE »

(Source: Martin Couëtoux du Tertre)



CARTE DES PRINCIPALES VOIES ROMAINES À L'ÉCHELLE DU DÉPARTEMENT

Les sources sur l'histoire antique de la ville de Coulommiers sont presque exclusivement archéologiques. On ne semble pas retrouver de mentions de la ville dans la littérature antique traitant de la Gaule (Guerre des Gaules, César) ou dans les documents reproduisant des originaux antiques (Table de Peutinger).

#### LES MELDES

La ville appartenait au territoire du peuple des Meldes. Le chef lieu de la «civitas» des Meldes occupait très probablement l'actuel emplacement de la ville de Meaux. Selon les sources, ce chef lieu prenait le nom de «lantinum» (Ptolémée, Géographie, II 8, 11), «Meldia» (Itinéraire d'Antonin) ou encore Fixtuinum (Table de Peuntinger).

L'existence des Meldes est attestée par César dans ses «Commentaires sur la guerre des Gaules»(Livre V, 5), par Strabon ou encore Pline l'Ancien (Histoire Naturelle, VI, 18, 107).

#### LES VOIES ROMAINES

Le territoire des Meldes occupait un grand tiers Nord-Est de l'actuel département de la Seine et Marne. Ce département était traversé par deux grandes voies romaines. La plus au Sud reliait Agedincum (actuelle Sens), chef lieu du peuple des Senons, à Lutetia (Paris), capitale du peuple des Parisis, en longeant la vallée de la Seine.

La seconde voie traverse le département selon un axe

Sud/Nord. Elle reliait Agedincum (Sens) à Lantinium (Meaux), en passant par des sites d'occupation plus ou moins attestés : Riobe (Chateaubleau), Calagum (Chailly-en-Brie) . Elle constituait un tronçon de la via Aggripa, grande route reliant Lugdunum (Lyon), capitale romaine des Gaules, à Gesoracium (Boulogne), port d'embarquement vers la Bretagne romaine.

A Calagum (Chailly-en-Brie), la via Agrippa était probablement rejointe par une route provenant d'Augustobona (actuel Troyes).

#### COULOMMIERS PENDANT L'ANTIQUITÉ

Il existait très probablement un foyer d'habitation gallo-romain à l'emplacement de l'actuel centre de Coulommiers, puisque certaines fouilles archéologiques ont montré la présence de vestiges datant de cette époque ( sépultures, céramiques). L'essentiel des vestiges retrouvés, l'ont été dans le secteur situé autour de l'emplacement de l'ancienne église Saint Denis. Il ne semble pas cependant qu'il s'agissait d'un centre urbain important étant donné l'absence de découverte

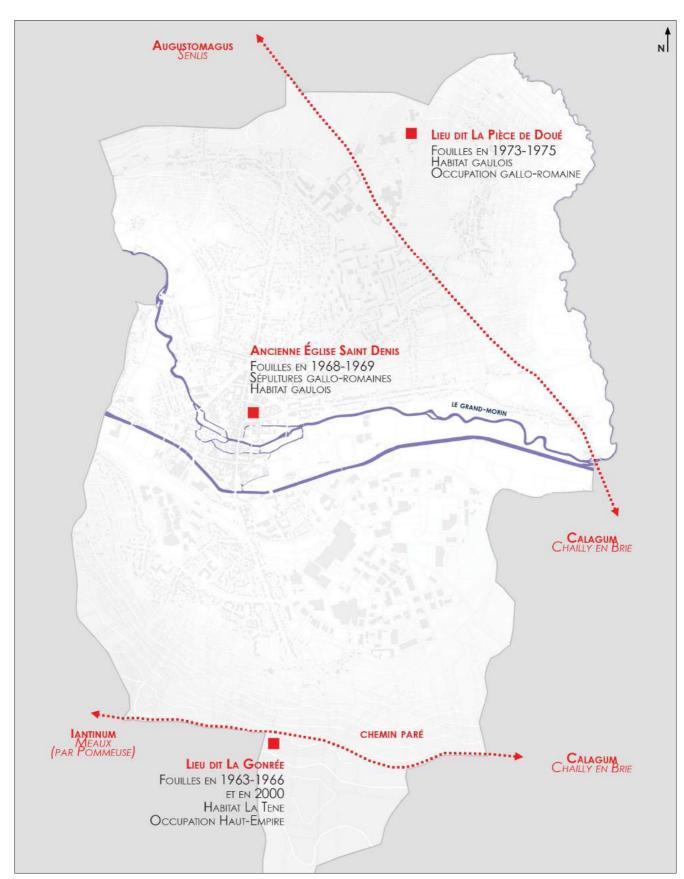
de structures maçonnées importantes (bâtiments, réseau viaire, etc...). Le site était en effet situé à l'écart des deux voies romaines attestées traversant le territoire communal :

- la via Agrippa qui passait au Sud de la commune, sur la crête du coteau Sud, à l'emplacement de l'actuel «Chemin Paré». Cette route reliait Calagum (Chailly en Brie) au gué franchissant le Grand Morin situé au niveau de la commune de Pommeuse. Elle rejoignait ensuite Lantinium (Meaux) vers le Nord. Au lieu dit La Gonrée, au bord de cette route, de nombreux vestiges d'occupation ont été mis au jour (Période de la Tène et du Haut-Empire).
- un diverticule de la voie Agrippa permettait de rejoindre Augustomagus (Senlis) depuis Calagum (Chailly-en-Brie) en évitant Lantinium (Meaux). Cette route traversait le Grand Morin au niveau de Pontmoulin puis remontait vers le Nord-Ouest en passant à proximité du site de l'ancienne commanderie Templière. Un autre site d'occupation gallo-romain a été retrouvé à proximité de cette route au lieu dit «La pièce de Doué».

#### PERSISTANCE DE L'OCCUPATION

La fin de l'empire romain est marquée par une période de troubles importants dus à la poussée des tribus germaniques venant de l'Est et à la déliquescence des administrations assurant autorité et sécurité. C'est généralement une période où les petits sites d'habitat sont abandonnés.

Certaines fouilles archéologiques dans le centre urbain de Coulommiers ont permis de mettre au jour des vestiges d'une occupation à l'époque mérovingienne, témoignant de la persistance d'un foyer de population pendant cette période.

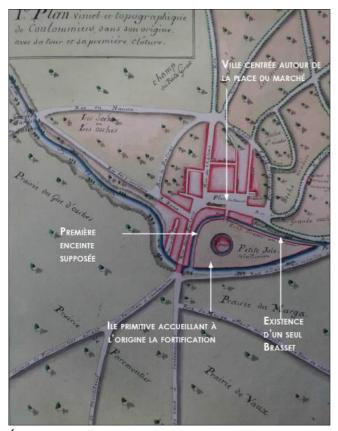


CARTE DES VOIES ROMAINES ET PRINCIPAUX SITES DE FOUILLES À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE

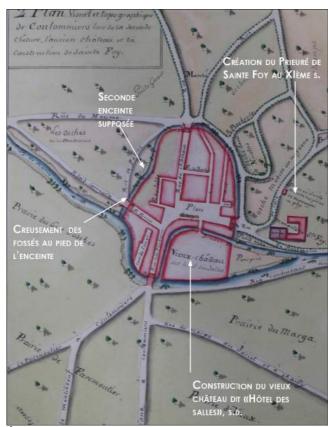
### ÉLÉMENTS DE COMPRÉHENSION HISTORIQUE

#### **ORIGINE DE LA VILLE - MOYEN-AGE**

ÉTATS SUPPOSÉS DE LA VILLE AU MOYEN-AGE - EXTRAITS DE « ESSAI HISTORIQUE ET TOPOGRAPHIQUE SUR LA VILLE DE COULOMMIERS EN BRIE » DE M.M. CORDIER - 1787 (SOURCE : ARCHIVES COMMUNALES DE COULOMMIERS)



ÉTAT SUPPOSÉ DE LA VILLE AVANT 156



ÉTAT SUPPOSÉ DE LA VILLE AVANT 1172

Les connaissances sur Coulommiers pendant toute la période du haut moyen-âge sont quasi inexistantes. Elles pâtissent d'une absence combinée de recherches archéologiques et d'études archivistiques complètes.

A partir du 11ème siècle, les sources archivistiques permettent de mieux appréhender l'histoire de la ville. Pour cette période, on peut tenter de s'appuyer sur les travaux de M.M. Cordier, ancien député à la Convention, ancien maire et archiviste de la Commune à la fin du 18ème et au début du 19ème siècle. Dans ses travaux, il mentionne rarement ses sources, mais on sait qu'il a eu accès à des archives qui ont depuis disparu. L'utilisation de ces renseignements est néanmoins à tempérer d'un profond sens critique.

#### SITUATION ADMINISTRATIVE

On sait qu'à l'époque médiévale, Coulommiers dépend de l'évêché de Meaux. La ville est tenue en fief par les comtes de Champagne au nom du roi de France. Elle fait partie des places, avec Meaux, Provins et Montereau, qui marquent la limite occidentale du comté, à la frontière avec le domaine royal. Elle est constituée en châtellenie.

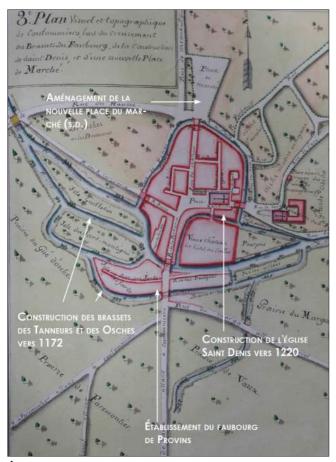
En 1231, la ville, comme la plupart des cités de Champagne, obtient des privilèges du Comte Thibault IV. Le corps municipal de la ville, nommé par le seigneur, y est investi de l'autorité prévotale.

#### CHÂTFAU

Pour Cordier, l'implantation de la ville de Coulommiers est intiment liée à celle d'un point fortifié contrôlant le Grand Morin et sa vallée. Il situe ce point fortifié sur l'ile formée par le cours principal de la rivière et le brasset dit «des Religieuses». Cet emplacement est actuellement occupé par la Mairie, la Poste, le Théâtre et la Bibliothèque. Cordier lui donne une origine très ancienne que cependant rien ne permet d'attester.

Le château médiéval a très probablement été édifié sur cette île au cours du moyen-âge. D'après M.M. Cordier ce château aurait pris le nom d'Hôtel des Salles. Nous avons une représentation du château grâce à la gravure de Chastillon datée autour de 1600. Il s'organisait autour d'une cour centrale avec deux bâtiments principaux et des dépendances. L'ensemble était enclos de fortifications. Un jardin s'étendait à l'Est de ce château sur le reste de l'île.

Ce château tombera peu à peu en désuétude au fur et à mesure que la ville déclinera d'un point de vue stratégique, notamment lors de son intégration au royaume de France. Ses bâtiments seront finalement occupés par diverses institutions à partir du 17ème siècle avant qu'il ne soit détruit.



ÉTAT SUPPOSÉ DE LA VILLE VERS 1220

#### FORTIFICATIONS

Selon les hypothèses formulées par M.M. Cordier, la ville aurait été défendue par plusieurs enceintes fortifiées successives. Peu d'éléments permettent de confirmer ses assertions; seule la configuration du réseau viaire semble soutenir cette hypothèse.

Ce que l'on sait en revanche, c'est qu'en 1213, le roi Philippe Auguste signe un traité avec Blanche de Navarre, régente du comté de Champagne, lui imposant de ne pas fortifier les villes dépendant de son autorité: Meaux, Lagny, Provins et Coulommiers; avant la majorité de son fils, en 1222.

Cordier suggère que c'est peu après cette époque que la dernière enceinte fortifiée, qui persistera pendant près de 6 siècles, sera édifiée. D'après les plans qui représentent cette enceinte, il apparait que son tracé suivait les actuels Boulevard Gambetta et Victor Hugo puis longeait le bras principal du Grand Morin, englobant l'ile sur laquelle se tenait le château médiéval. La configuration de cette enceinte apparait également sur la gravure de Chastillon, son tracé est ponctué de tours et tourelles aux points stratégiques. Des douves alimentées par l'eau du Grand Morin protégeaient cette enceinte.

#### INSTITUTIONS RELIGIEUSES

Bien que Coulommiers n'ait pas du point de vue religieux le rayonnement de sa voisine Meaux, plusieurs institutions vont s'installer sur son territoire pendant la période.

Le premier établissement d'importance est le Prieuré de Sainte Foy, fondé vers 1080 par le Comte Etienne de Champagne. Il fut implanté sur des terrains situés immédiatement à l'Est de la ville (englobé par la dernière enceinte). L'église du prieuré servit pendant environ un siècle et demi à la célébration du culte à Coulommiers. Il faudra ainsi attendre 1220 et la décision du Comte de Champagne, de transférer la place du Marché sur un terrain plus au Nord (actuel emplacement) et la construction de l'église Saint Denis pour que la ville puisse être érigée en paroisse à proprement dit.

Dans le centre ancien, une autre institution va peu à peu émerger, il s'agit de l'hôtel Dieu dont la vocation est de soigner les malades et de s'occuper des indigents. Son origine exacte n'est pas connue, mais Cordier suppose que sa fondation est contemporaine des premières croisades (11ème siècle). Les premiers documents attestant véritablement de l'existence de cette institution datent du 14ème siècle. Cet établissement occupa une série de bâtiments situés sur un ilot urbain au Nord-Ouest de la ville. Ces bâtiments seront remplacés en 1634 par une construction plus moderne et plus rationnelle, toujours existante de nos jours.

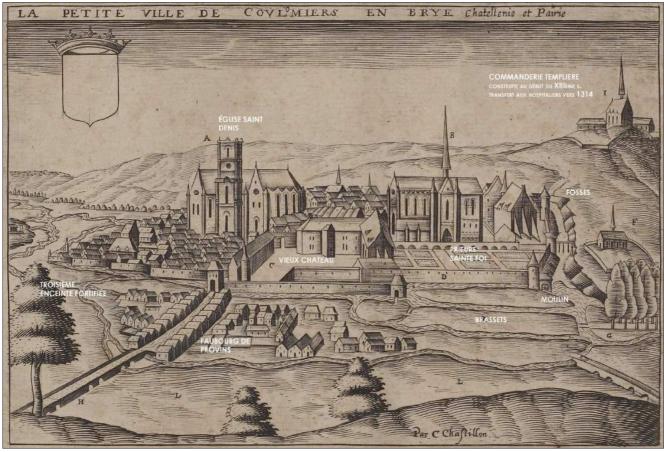
Au cours de la première moitié du 17ème siècle, deux institutions religieuses issues du mouvement de la Contre Réforme vont s'implanter à Coulommiers.

Vers 1615, parallèlement à la construction du nouveau château, la duchesse de Longueville fait édifier dans les jardins de ce dernier un couvent desservi par une communauté de Capucins.

Les sœurs de la congrégation de Notre Dame arrivent, elles, vers 1638. Après plusieurs installations dans des maisons de la ville, elles acquièrent les bâtiments de l'ancien château médiéval en 1643 pour s'y installer définitivement.

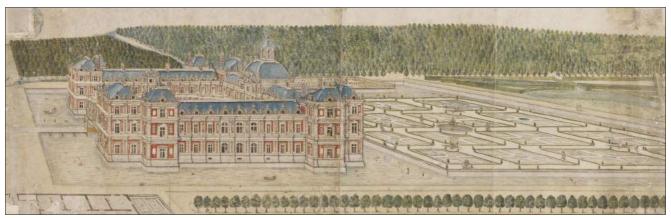
A l'extérieur de la ville une autre institution militaroreligieuse va s'implanter. Il s'agit de l'Ordre des Templiers qui fonde au début du 13ème siècle une commanderie sur les hauteurs Nord-Est de la ville. A la chute de l'ordre, vers 1314, les bâtiments seront transféré à l'ordre des Hospitaliers.

## ÉLÉMENTS DE COMPRÉHENSION HISTORIQUE PREMIÈRE IMAGE DE LA VILLE À LA FIN DU 16ÈME SIÈCLE



« La petite ville de Coulommiers en Brye » Claude Chastillon / c.1600 (Source : archives départementales de Seine-et-Marne)

## LE CHATEAU DE COULOMMIERS (1613)



DESSIN DU CHÂTEAU DE COULOMMIERS - ANONYME / C. 1631

(Source : Bibliothèque Nationale de France)



PLAN DU CHÂTEAU DE COULOMMIERS ET DE SON PARC AVEC LES AMÉNAGEMENTS PROJETÉS - ANONYME / C. 1671

(Source : Bibliothèque Nationale de France)



Vue vers le Nord



VUE VERS L'EST

DESSIN DU CHÂTEAU DE COULOMMIERS PAR ISRAEL LE JEUNE / 17èME S.

(Source : Archives départementales de la Marne)

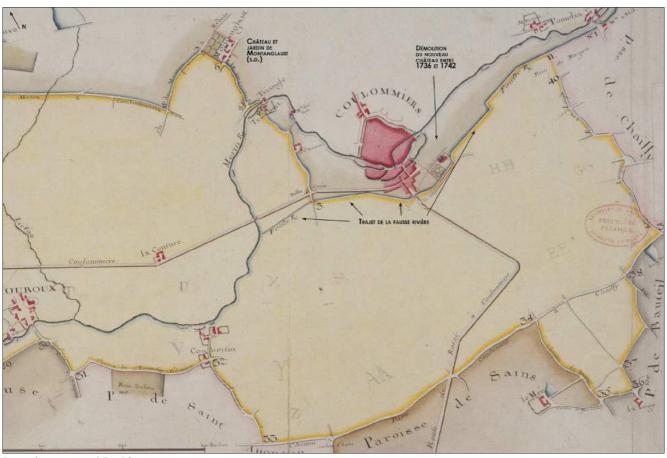
Le château de Coulommiers, dit «nouveau château» par opposition au vieu château médiéval de la gravure de Chastilon, sera édifié par Catherine de Gonzague, duchesse de Longueville, au Sud-Est du centre ancien à partir de 1613. Répondant aux goûts du 17ème siècle, les plans sont dressés par l'architecte Salomon de Brosse.

Il est bâti sur un plan carré avec quatre ailes ceignant une cour. Plusieurs gravures montrent les dispositions de ce château avec son jardin à la française. Trop sensible aux dégradations et trop cher à entretenir ce dernier sera finalement démoli entre 1736 et 1742 par le duc de Luynes.

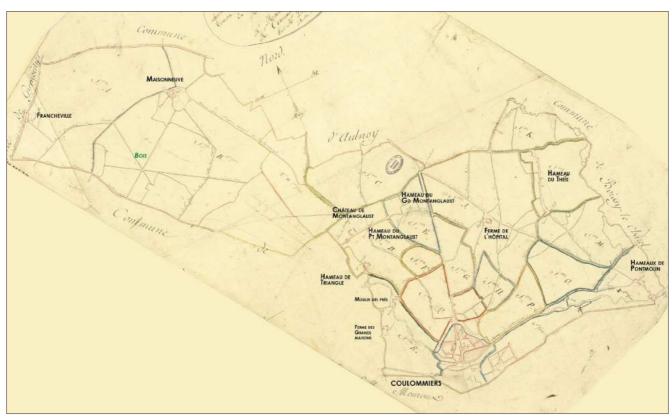
Seuls demeurent aujourd'hui les pavillons des gardes attribués à Mansart et les vestiges d'une des ailes. Le couvent des Capucins, dont la chapelle est contemporaine du château, est toujours en place.

## ÉLÉMENTS DE COMPRÉHENSION HISTORIQUE

## LA MODIFICATION DES LIMITES COMMUNALES D'EST EN OUEST

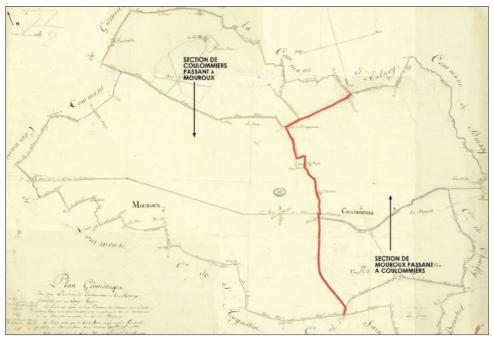


PLAN D'INTENDANCE / FIN 18èME SIÈCLE. (SOURCE : ARCHIVES DÉPARTEMENTALES DE SEINE-ET-MARNE)



Plan du cadastre napoléonien (Première Levée) - 1810 / Tableau d'Assemblage (Source : Archives départementales de Seine-et-Marne)

#### LA MODIFICATION DES LIMITES COMMUNALES D'EST EN OUEST



PLAN DU CADASTRE NAPOLÉONIEN (PREMIÈRE LEVÉE) - 1810 / ASSEMBLAGE COULOMMIERS ET MOUROUX (SOURCE : ARCHIVES DÉPARTEMENTALES DE SEINE-ET-MARNE)

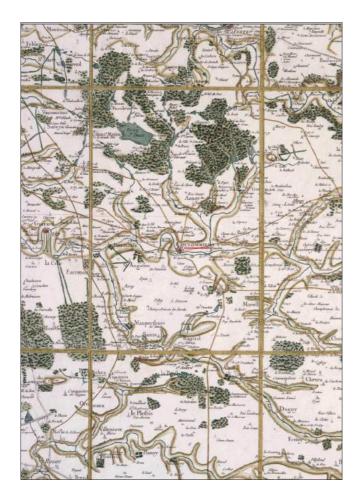
Le territoire communal de Coulommiers n'a pas toujours eu les limites administratives qu'il présente aujourd'hui. Par échange de sections avec la commune voisine de Mouroux, Coulommiers s'est étendue au Sud de la Fausse Rivière sur les près et prairies qui vont jusqu'au pied des coteaux Sud de la vallée et en intégrant les hameaux de Vaux et de Saint Pierre en Veuve. En contrepartie elle va perdre une petite moitié de son territoire située au Nord-ouest, sur le plateau boisé. Cette modification s'inscrit dans la réorganisation administrative que connaît le pays au début du 19ème siècle.

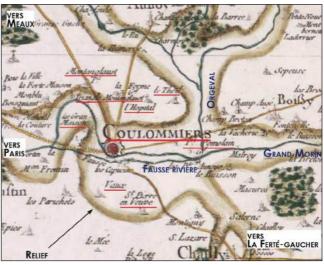


PLAN DU CADASTRE NAPOLÉONIEN (SECONDE LEVÉE) - 1824 / TABLEAU D'ASSEMBLAGE (SOURCE : ARCHIVES DÉPARTEMENTALES DE SEINE-ET-MARNE)

1- ÉVOLUTION DE LA	VILLE JUSQU'AU	DÉBUT DU 1	9E SIÈCLE
UNE VILLE, SES FAUBOURGS	ET DES HAMEAUX DANS	S UN VASTE TERR	ITOIRE RURAL

# CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL AU DÉBUT DU 19E SIÈCLE STRUCTURE DU GRAND PAYSAGE





CARTE DE CASSINI (EXTRAITS) / 1757 (SOURCE : BIBLIOTHÈQUE NATIONALE DE FRANCE)

Retracer l'évolution historique des paysages d'un lieu est un exercice particulier : le passé proche est riche en informations, mais à mesure que l'on remonte dans le temps, les ressources se font de plus en plus rares, les écrits peu nombreux et les cartes moins précises. Si quelques éléments nous permettent d'avoir des bribes d'informations (gravures et autres données iconographiques), les premières cartes dont nous disposons datent seulement du tout début du 18ème siècle.

Aussi, si l'on peut supposer que le paysage originel dans lequel s'est développée l'agglomération de Coulommiers etait avant tout un paysage rural agricole et viticole où les premiers occupants s'installèrent à proximité de la vallée du Grand Morin à l'époque galloromaine, ce n'est qu'au 18ème siècle, sur la base de documents fiables, que commencera réellement notre analyse.

La cartographie de cette époque permet en effet d'appréhender la physionomie du paysage.

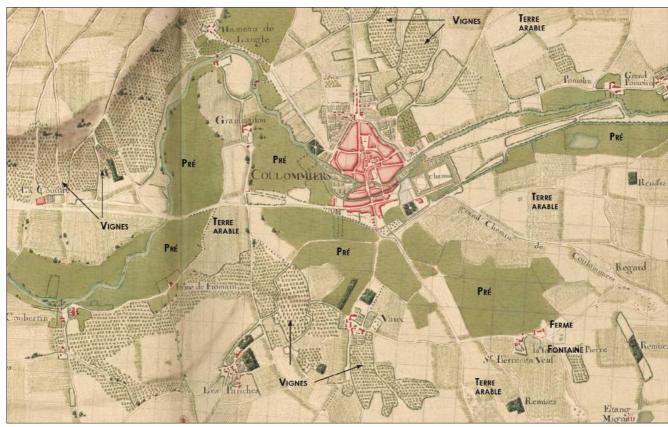
L'une des bases cartographiques les plus fiables permettant de dresser le portrait du paysage communal est la carte de Coulommiers tirée de l'Atlas de Trudaine (1745-1780). Initialement destinée à cartographier les routes de France, cette carte présente une grande précision sur différents aspects qui nous intéressent :

- Nature de l'occupation des sols
- Topographie (exagérée visuellement)
- Réseau hydrographique
- Développement urbain

A partir de l'Atlas Trudaine et du cadastre napoléonien on peut constater une organisation du paysage en plusieurs zones :

- autour du centre ancien et de ses faubourgs, ainsi qu'autour du hameau du Theil, un paysage de jardins clos et de vergers,
- le long des rivières et des rus, ou en zone basse, des espaces occupés par des zones humides (près et prairies),
- sur les coteaux exposés au Nord ou au Sud, des terrains occupés par d'étroites parcelles de vignes,
- sur les plateaux et le reste du territoire communal, des espaces occupés par des terres labourables,

## STRUCTURE DU GRAND PAYSAGE



EXTRAITS DE LA CARTE DE L'ATLAS DE TRUDAINE 1743-1763

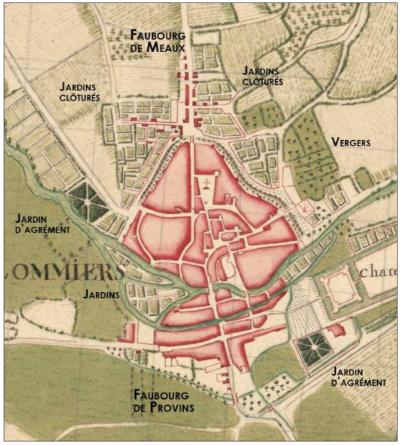
(Source : Bibliothèque Nationale de France)

La vallée du Grand Morin, est aux 18ème et 19ème siècles constituée d'une mosaïque de terres arables cultivées et de prés qui occupent les espaces situés au plus près de la rivière.

Le recul des terres arables par rapport au lit mineur du Grand Morin peut laisser penser que la rivière était alors assujettie à des crues régulières.

Il est intéressant de noter l'absence quasi totale de boisement à cette époque. Seules quelques rares pastilles boisées apparaissent sporadiquement sur la carte laissant aisément imaginer un paysage alors largement ouvert malgré quelques haies qui délimitent certaines parcelles cultivées.

Si les masses boisées sont rares, les alignements d'arbres, bien identifiables sur la carte d'assemblage du cadastre napoléonien sont quant à eux nombreux et devaient constituer alors des éléments très structurants du territoire.



# CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL AU DÉBUT DU 19E SIÈCLE STRUCTURES DU GRAND PAYSAGE

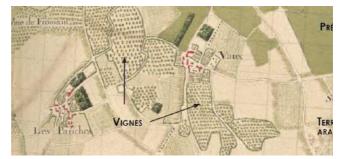
#### LES COTEAUX VITICOLES

La culture de la vigne constitue jusqu'au milieu du 19ème siècle l'une des principales activités agricoles du territoire Seine et Marnais.

Plantées sur les coteaux qui encadrent le lit majeur du Grand Morin, les cultures viticoles s'étendent en parcelles laniérées en rive droite de la rivière vers les hauteurs, au-dessous de Montanglaust, au Nord-Est du centre bourg et vers le Theil. On retrouve également des coteaux viticoles en rive gauche à l'Ouest et au Sud de Vaux.

Les parcelles viticoles identifiées au cadastre napoléonien de 1810 sont facilement reconnaissables. Elles forment un assemblage de parcelles étroites, toutes orientées dans le sens de la pente du coteau.

Les dénominations géographiques ainsi que la structure parcellaire laissent à penser qu'une large partie des parcelles viticoles du hameau du Theil formaient des clos ceints de murs.



Détail de la carte de l'atlas de Trudaine - Vignes



Identification des parcelles viticoles du Theil sur le cadastre napoléonien

#### LES PLATEAUX AGRICOLES

Les plateaux, au-delà des coteaux sont principalement agricoles, Les cultures y sont a priori de nature céréalière profitant du sol riche constitué de loess fertiles qui ont fait la qualité agricole des sols de la Brie et du Gatinais.



DÉTAIL DE LA CARTE DE L'ATLAS DE TRUDAINE - PLATEAU AGRICOLE

#### LES JARDINS MARAÎCHERS ET VERGERS

En portant une attention particulière aux abords de l'agglomération de Coulommiers on observe un développement de parcelles jardinées, vraisemblablement de nature maraîchère, le long de la rive droite du Grand Morin en aval du centre bourg ainsi qu'au Nord des fossés des remparts, aux abords du Faubourg de Meaux qui se développe le long de la route de Coulommiers à La Ferté-sous-Jouarre. Au Nord-Est du centre-ville se développent également quelques vergers.

Les parcelles jardinées ainsi que les vergers sont ceints de murs ou de haies.



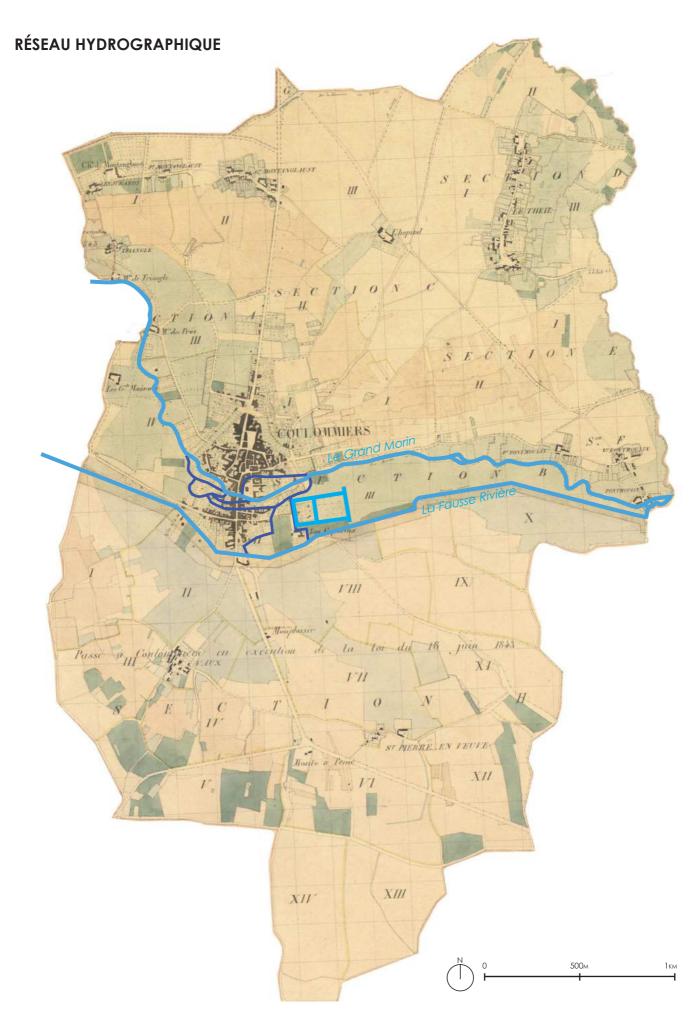
Détail de la carte de l'atlas de Trudaine - Jardins et vergers

#### QUELQUES RARES JARDINS D'AGRÉMENT

Le jardin d'agrément est jusqu'au 19ème siècle un espace réservé aux propriétaires les plus aisés. Souvent associés à de grandes propriétés privées ou religieuses ils restent peu nombreux sur le territoire de Coulommiers. Les principaux jardins de grande taille et considérés comme jardin ornementaux sont associés au château de Montanglaust et au Chateau de Coulommiers comme en témoignent certaines gravures remontant au 17ème.



Le Chateau et son jardin à la française sur une vue datée de 1631



# CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL AU DÉBUT DU 19E SIÈCLE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE

#### LE GRAND MORIN

Pendant la période médiévale et jusqu'à la fin du 18ème siècle d'importants aménagements du Grand Morin ont eu lieu pour des motifs économiques, d'agrément ou encore pour accompagner le développement de la ville.

Outre les trois points de franchissement de la rivière probablement les plus anciens (ont du faubourg de Provins, pont de Pontmoulin, pont du château), plusieurs ponts vont être construits pour accompagner le développement de la ville et des ses faubourgs (pont rouge, pont aux vaches)

Le cours de la rivière va également subir deux grandes transformations. La première est le creusement des brassets (cours parallèles de la rivière) des Tanneurs, et des Osches au Sud de la ville sous l'impulsion du Comte Henri Ier le libéral, à partir de 1172. Le creusement de ces brassets a pour objet la création d'une industrie de la tannerie à Coulommiers. Ces brassets délimiteront de nouvelles iles.

Plus de quatre siècle après, les seigneurs de la châtellenie de Coulommiers vont faire creuser un nouveau canal long de plusieurs centaines de mètre au Sud du cours du Grand Morin. Ce canal, appelé «Fausse Rivière», sera percé pour permettre de drainer les jardins inondables du nouveau château en construction depuis 1613 par Catherine de Gonzague, duchesse de Longueville.

Enfin le troisième type d'aménagement d'importance est l'édification de moulins sur le cours de la rivière. Le premier dont l'existence est attestée est celui dit «des Religieuses» au cœur de la ville (11ème siècle). Suivront celui de Triangle (attesté en 1292), des Près (prob. 1275), Grotteau (13ème s.), de l'Arche (16ème s.) ou encore de Pontmoulin. L'édification de ces moulins accompagne le développement des activités agricoles.

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

Les textes sur ces aléas du cours d'eau sont rares, mais des indices persistent tels que la présence sur certaines représentations anciennes de viaducs d'accès à la ville de Coulommiers, dont les arches qui enjambent la vallée témoignent de son caractère inondable.

Au début du 19ème siècle, la vallée conserve un caractère foncièrement campagnard dans sa partie amont (jusqu'à Coulommiers), alternant des séquences où la rivière et ses coteaux contrastent plus ou moins avec les plateaux environnants. Le Grand Morin draine un réseau de rus qui entaillent franchement les versants de la vallée.

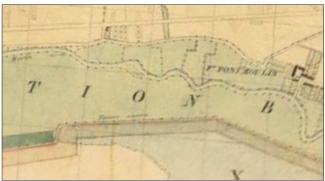
La carte du cadastre napoléonien nous apporte également une information intéressante sur la présence sur les berges du cours d'eau d'un alignement d'arbres régulier qui a aujourd'hui disparu.

À noter également la présence d'un vaste pré qui s'étend depuis le parc du château jusqu'à la défluence entre le Grand Morin et la fausse rivière.

#### LA FAUSSE RIVIÈRE

Elle constitue le deuxième bras d'eau d'importance structurant la vallée du Grand Morin. Ce cours d'eau artificiel qui coule au Sud du Grand Morin, constitue une dérivation du Grand Morin qui prend naissance au Sud de Pontmoulin. Creusé en 1620, ce canal de 4km de long avait pour vocation première d'alimenter en eau les fossés entourant l'ancien château et son parc et assurer son drainage il permet également de tamponner en partie les crues du Grand Morin.

Ce canal délimite avec le Grand Morin de vastes prés à l'Est de la ville ainsi que l'extension du faubourg de Provins au Sud du centre bourg.



MISE EN ÉVIDENCE DES ALIGNEMENTS D'ARBRES SUR LES BERGES DU GRAND



Les viaducs d'accès à la ville de coulommiers, mise en évidence des crues fréquentes à cette époque

#### LES BRASSETS

Au Sud du centre bourg, le Grand Morin se subdivise en de nombreux bras secondaires les "Brassets", creusés dans le but de développer le commerce et l'industrie.

Ces bras d'eau accueillent différentes activités, tels que les tanneries de cuir dont l'activité fut la principale industrie du territoire communal pendant près de 7 siècles. Ces brassets sont alors enjambés par des ponts ainsi que de nombreuses passerelles privées étendues de part et d'autre des bras d'eau. Les brassets les plus célèbres témoignent par leurs noms de leur histoire respective ; Brasset des Tanneurs, Brasset des Religieuses...

Des moulins s'implantent également, profitant de l'énergie fournie par le cours régulier du Grand Morin et de ses canaux.

Ce dédale de canaux, toujours présent aujourd'hui confère une identité particulière à la ville de Coulommiers qui lui a valu le sympathique surnom de «Petite Venise de la Brie».

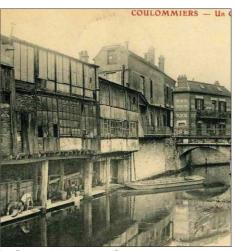


Grand Morin et Brassets au sud du centre bourg de Coulommiers ( plan du cadastre napoléonien )

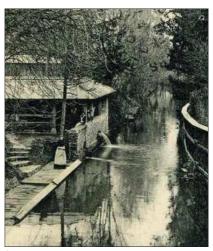
- Passerelles privées sur les Brassets
- Ponts sur le Grand Morin et les Brassets
- Moulin des Religieuses



LE BRASSET DES RELIGIEUSES



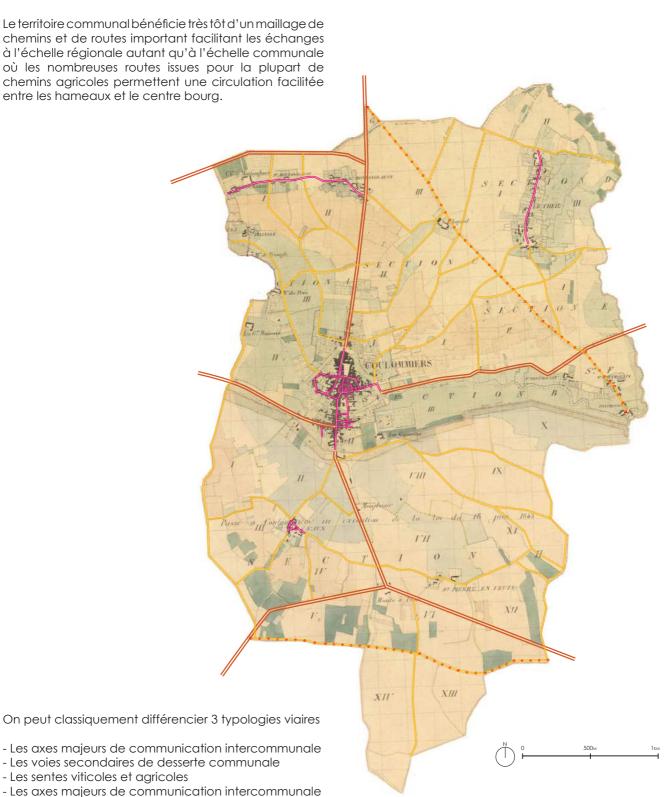
LE GRAND MORIN DANS COULOMMIERS



La fausse rivière

## CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL AU DÉBUT DU 19E SIÈCLE RÉSEAU VIAIRE

La trame viaire de la commune de Coulommiers se fige relativement tôt et est, au début du 19ème siècle très proche de celle que l'on observe aujourd'hui. L'extension du tissu urbain a bien évidemment donné lieu à la création de voies nouvelles pour desservir les nouveaux îlots d'habitat.



#### AXES MAJEURS DE COMMUNICATION INTERCOMMUNALE

Les deux principales voies romaines qui desservaient à l'Antiquité le territoire à savoir la route de Senlis à Chailly en Brie, au Nord -Est de la commune, et la route de Meaux à Chailly en Brie, sont reléguées au rang de voies secondaires, de nouveaux axes ayant été tracés permettant une jonction plus directe avec le centre communal.

Au début du 19ème siècle, la ville est desservie par 4 axes majeurs dirigés vers les quatre points cardinaux.

- Un axe traversant Nord/Sud constitue la colonne vertébrale du développement du centre bourg, allant de La Ferté-sous-Jouarre au Nord jusqu'à la nouvelle route d'Allemagne au Sud. Cet axe toujours en activité correspond aujourd'hui à la route départementale 402 au Nord de l'agglomération et à la RD934 au sud.

La route de La Ferté-sous-Jouarre à Coulommiers donne alors une première vue très marquante de la ville. En effet l'axe, inscrit dans le sens de la pente du coteau est bordé d'un double alignement d'arbres qui doit en ce temps cadrer la vue sur un paysage de coteaux cultivés.

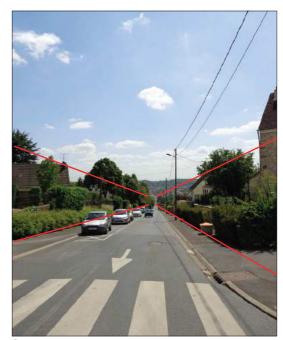
L'axe est aujourd'hui largement bordé par des habitations et l'alignement a disparu sur la majeure partie du tronçon.

De plus, la création, à l'entrée du hameau de Montanglaust, d'un terre-plein sur la partie Ouest de la voie, servant à orienter les véhicules vers la nouvelle route départementale de la Ferté sous Jouarre créée à la fin du 19ème, entraine une perte de cette continuité visuelle historique.

- Les dessertes vers l'Est et vers l'Ouest correspondent quant à elles à deux axes distincts. À l'Ouest la route de Paris à Coulommiers qui dessert les villes proches de Mouroux et Crécy-la-Chapelle. Également bordée d'un double alignement elle s'insère dans l'agglomération au niveau du faubourg de Provins. La structure de l'axe n'a pas évolué depuis cette époque et constitue encore aujourd'hui la connexion la plus directe avec la capitale.

À l'instar de nombreuses voies, l'alignement d'arbres a disparu.

L'axe desservant l'Est communal est, au début du 19ème et ce jusqu'à la fin du 19ème, constitué par la route de Pontmoulin qui bifurque à l'Est de la commune pour se diriger vers Chambreton. Cette route, qui suit le Grand Morin au niveau du parc de l'Ancien Château correspond aujourd'hui à la promenade du bord de l'eau. La persistance d'un double alignement d'arbres en partie Sud de la voie confère à cette voie un aspect qualitatif qui met en valeur le Grand Morin ainsi que le parc du Château.



Perspective lointaine sur le centre bourg depuis la route de la ferté-sous-jouarre à coulommiers



Perte de la continuité visuelle au niveau de Montanglaust



Alignement actuel au bord du grand morin sur l'ancienne route de chambreton

# CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL AU DÉBUT DU 19E SIÈCLE RÉSEAU VIAIRE

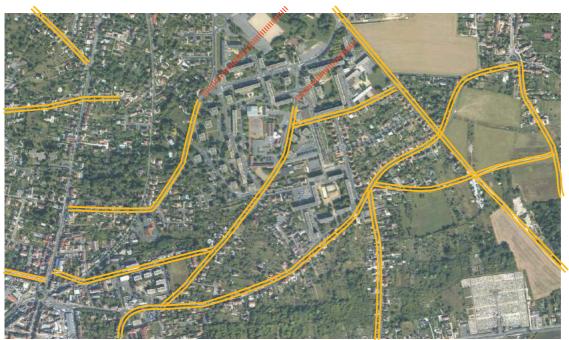
#### LES VOIES SECONDAIRES

Le territoire communal est, au début du 19ème, drainé par un grand nombre de voies secondaires correspondant alors pour la plus part à un héritage ancien. Ces chemins ruraux se caractérisent par leur tracé sinueux.

Leur sinuosité résulte de leur caractère initialement utilitaire, ce sont les contraintes de l'époque – topographie, obstacles divers, nature du sol... - qui ont défini le tracé qu'ont emprunté les premiers hommes. La grande majorité de ces voies secondaires suivent la topographie pour rejoindre le centre bourg de Coulommiers, assurant notamment la desserte des hameaux.

De sentiers ils sont devenus des chemins qui ont été définitivement figés dans le paysage, devenant ainsi des routes avec le développement de l'urbanisation. Il est intéressant de noter que ces chemins du fait de leur caractère spontané ont été globalement préservés. La plupart sont devenus des routes aujourd'hui revêtues et toujours utilisées même si la création de voies nouvelles a permis une liaison facilitée entre les différents territoires communaux ainsi que la desserte fine des nouveaux îlots d'habitation ou d'activité.

Seules certaines de ces voies, desservant initialement les zones viticoles, aujourd'hui enfrichées, sont restées de simples chemins de terre et risque malheureusement de disparaître du fait de l'abandon de la gestion de l'ancien parcellaire viticole.



Routes secondaires préservées et toujours en usage

TRONÇONS DISPARUS
OU REMANIÉS

Persistance des voies secondaires sur un extrait du territoire communal au Nord-Est du centre bourg.



Routes secondaires préservées et toujours en usage

Tronçons en voie de disparition

DISPARITION PROGRESSIVE DES ROUTES SECONDAIRES TRAVERSANT LES PARCELLES VITICOLES

#### LES SENTES VITICOLES ET AGRICOLES

De nombreuses sentes sont observables sur les cartes anciennes. Elles correspondent pour la plupart aux chemins d'exploitation viticole.

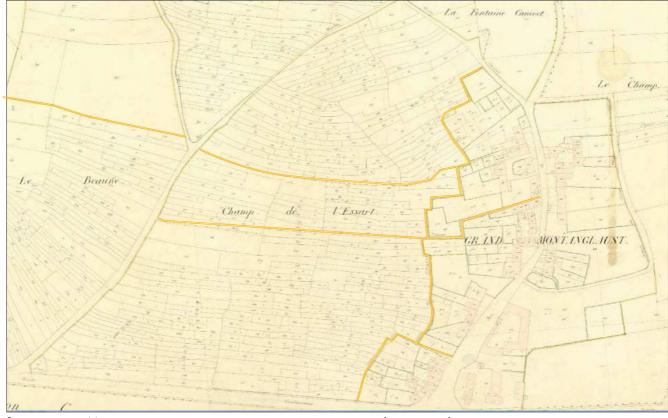
Ces sentiers étroits, nécessaires à la circulation des exploitants sont encore présents et nettement lisibles sur le parcellaire communal correspondant aux anciennes vignes. Suite aux ravages du phylloxera, la vigne a été abandonnée au profit de la culture de vergers qui a permis de préserver un temps ces sentiers.

L'abandon des cultures au cours des dernières décennies a engagé progressivement la disparition des sentes qui ne persistent (notamment au Sud du hameau de Montanglaust) que grâce à l'entretien de quelques particuliers possédant encore aujourd'hui de petites parcelles de verger ou de maraîchage.





Sentes au sud de Montanglaust toujours entretenues par quelques particuliers. On peut remarquer la présence d'arbres fruitiers et de quelques vignes devenues lianes, noyés dans l'enfrichement.



Sentes au sud de Montanglaust identifiées au cadastre napoléonien et aujourd'hui en voie d'enfrichement.

# CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL AU DÉBUT DU 19E SIÈCLE ESPACES PUBLICS

Le paysage du centre bourg au début du 19ème siècle est très marqué par le dessin des anciennes fortifications contre lesquelles l'urbanisation s'arrête. Lors de leur démentelement et du comblement du fossé entre le 17ème et 18ème siècle, leur emprise devient une large promenade arborée. Avec les places, elle constitue un élément fort du paysage urbain.

#### LE MAIL PLANTÉ

Il reprend sans modification le tracé des fossés. Deux doubles alignements occupent alors la partie Ouest (actuelle Avenue Victor Hugo). La partie Est est occupée par deux triples alignements d'arbres. Cette large promenade plantée qui ne constitue alors pas une desserte viaire constitue une limite franche à l'étalement du centre bourg ancien.

La composition paysagère de l'emprise des fossés des remparts a évolué au fil des temps pour aboutir à la structure actuelle. Le mail arboré a aujourd'hui totalement disparu de la partie Est et n'est réduit qu'à un simple alignement de part et d'autre de l'axe en partie Ouest.



Structure des fossés plantés d'arbres sur le cadastre napoléonien



Structure actuelle des fossés.

#### LA PLACE DU MARCHÉ

La principale place du centre bourg de Coulommiers est la Grande Place du Marché. Cette place trapézoïdale constitue une importante respiration au vu de la densité du bâti. Connecté à l'Ouest à la rue de Meaux, axe principal Nord Sud de la Commune, elle débouche au Sud, au niveau de sa partie la plus étroite sur la rue du Puits Houzeau qui correspond à l'actuelle Rue du Marché.

La structure de cette place a été parfaitement préservée, on retrouve dans sa structure actuelle jusqu'à la fontaine circulaire qui occupe en 1810 son extrémité Sud.

Une partie du bâti médiéval a survécu, conférant à la place pavée qui accueille toujours le marché, un aspect qualitatif, la place a également conservé son caractère commerçant même si les couleurs de certaines devantures commerciales tendent à prendre visuellement trop d'importance par rapport à l'homogénéité colorimétrique du bâti.

De plus l'usage de la place, en stationnement, fait de la voiture un élément prédominant de l'espace public.



La place du marché sur le cadastre napoléonien



La place du marché dans sa configuration actuelle (source google map)

#### LA PLACE SAINT-DENIS

La place Saint-Denis, aujourd'hui disparue, constitue en 1810, avec la place du marché et la place Sainte-Foy, l'une des trois places du centre bourg de Coulommiers.

Située à l'intersection de la rue du Château et de la rue de la Boucherie elle joue alors le rôle de parvis pour l'ancienne église Saint Denis. Cette église, construite entre le 11ème et le 13ème siècle est restée l'église principale de la ville jusqu'en 1968, date à laquelle sa démolition est votée par le conseil municipal.

La place Saint-Denis a aujourd'hui perdu toute lisibilité. Elle est réduite à un simple élargissement de la chaussée accueillant du stationnement et marquant l'intersection de la rue Beaurepaire et de la rue du Palais de Justice. L'emprise de l'ancienne église est quant à elle toujours visible et occupée pour partie par un petit square peu mis en valeur et pour partie par du stationnement.



La place du Saint-Denis sur le cadastre napoléonien en 1810

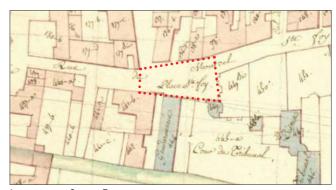


La place Saint-Denis et l'emprise de l'ancienne église dans sa configuration actuelle (source google map)

#### LA PLACE SAINTE-FOY

La place Sainte-Foy, reprenant la structure triangulaire caractéristique du tissu médiéval, se situe à l'intersection de la rue de l'Orme et de la rue du Montcel Sainte-Foy, actuelle rue Ernest Dessaint et rue du Palais de Justice. La place, qui tient son nom du Prieuré de Sainte-Foy est alors largement associée aux bâtiments administratifs qu'elle jouxte; gendarmerie, prisons et tribunal.

La place en tant que telle n'existe plus aujourd'hui. Son emprise correspond à un terre-plein triangulaire partiellement végétalisé et accueillant du stationnement, qui marque la séparation de la rue du Palais de Justice en deux branches distinctes.

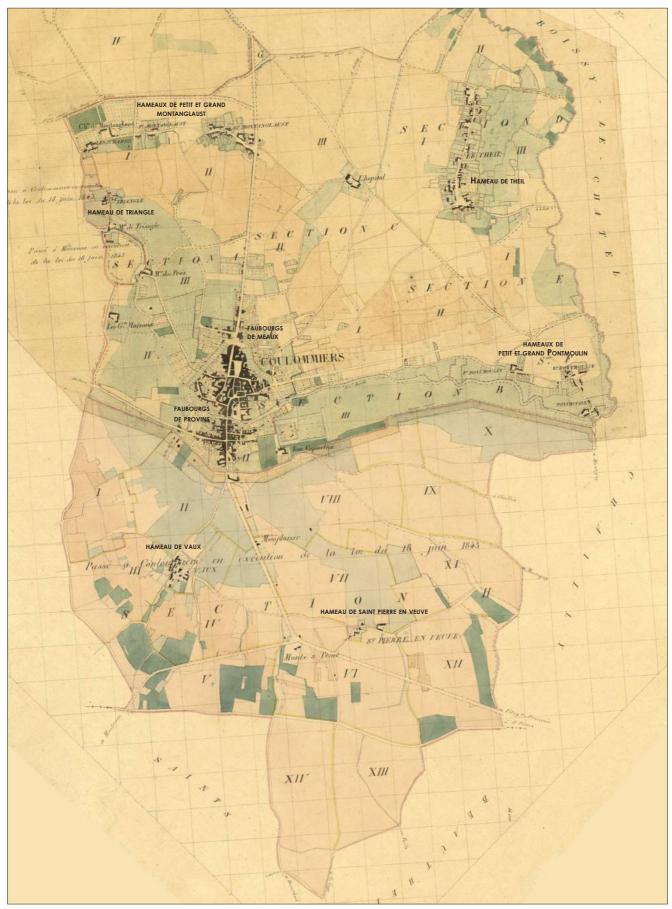


La place du Sainte-Foy sur le cadastre napoléonien



## FIGURE DE LA VILLE AU DÉBUT DU 19E SIÈCLE

## **FORMES URBAINES**



Plan du cadastre napoléonien (Seconde Levée) - 1824 / Tableau d'Assemblage (sorce : Archives départementales de Seine-et-Marne)

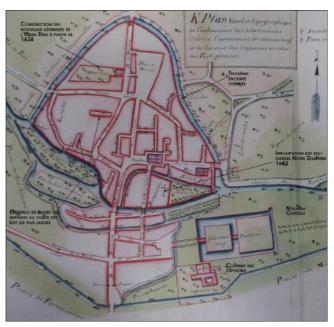
Gravures et plans attestent au 18ème siècle d'un petit bourg ancien encore enserré dans son enceinte fortifiée. Le bâti y est dense et le réseau viaire étroit et irrégulier. Des impasses et des cours irriguent des ilots urbains parfois larges. Au Nord et au Sud du centre ancien, deux faubourgs se sont développés le long de grandes routes : le faubourg de Provins au Sud, le faubourg de Meaux au Nord.

Le premier est un faubourg important qui s'est structuré autour de deux axes, la route de Provins et le Brasset des tanneurs, occupant les iles formées par les différents brassets percés au début du bas moyen-âge. La taille importante de ce faubourg est très probablement lié à l'activité artisanale qui s'est développée à proximité de la rivière. Le bâti y est relativement dense à l'image du centre ancien

Le faubourg de Meaux est pour sa part de bien plus petite taille. Le bâti y est peu dense, voire clairsemé.

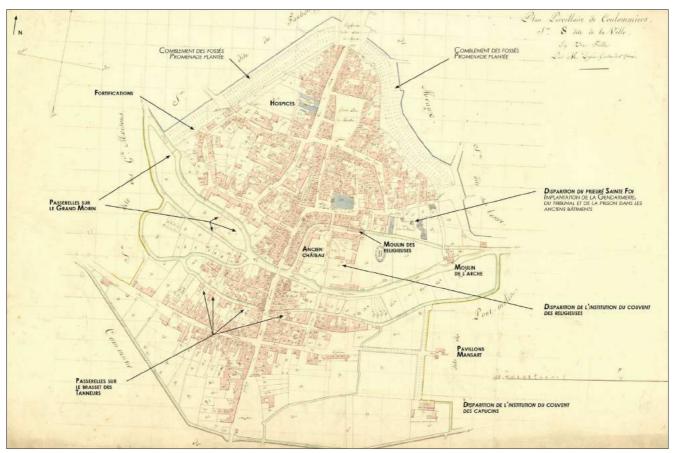
Outre le centre ancien, le territoire de la commune était parsemé de plusieurs hameaux de taille plus ou moins importante. La plupart de ces hameaux est attestée à partir du milieu du 18ème siècle (Carte de Cassini/ Atlas Trudaine). Néanmoins il est très probable que leur existence soit bien plus ancienne.

On compte ainsi au Nord les hameaux du Theil, de Pontmoulin, de Montanglaust, de Triangle, ainsi que la ferme de Grandmaison. Au Sud, on relève les hameaux de Vaux et de Saint Pierre en Veuve.



«Essai historique et topographique sur la ville de Coulommiers en Brie» (Extraits), M.M. Cordier / 1789

(Source: Archives communales de Coulommiers)



Plan du cadastre napoléonien (Première Levée) - 1810 / Tableau d'assemblage

(Source : Archives départementales de Seine-et-Marne)

## FIGURE DE LA VILLE AU DÉBUT DU 19E SIÈCLE

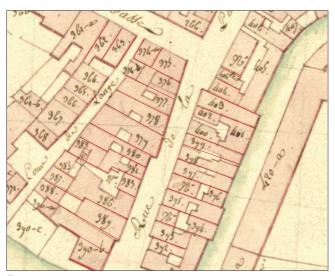
## FORMES URBAINES : LES DIFFÉRENTS TYPES DE PARCELLAIRE

Dans la ville et les faubourgs, on distingue deux types de parcelles : des parcelles étroites et des parcelles plus larges avec dans les deux cas un bâti implanté à l'alignement sur rue et entre mitoyens.

#### LE PARCELLAIRE ÉTROIT

Il s'agit d'un parcellaire ancien, d'origine médiévale, plus ou moins laniéré, mais surtout densément bâti. On le retrouve le long des voies anciennes et des quelques monuments, notamment l'église Saint Denys aujourd'hui disparue.

Ces parcelles peuvent être traversantes entre la rue principale et selon les cas : une cour ou la rive d'un des bras du Grand Morin.



Exemple de parcellaire étroit le long de la rue de la pêcherie (détail du plan du cadastre napoléonien de 1810)

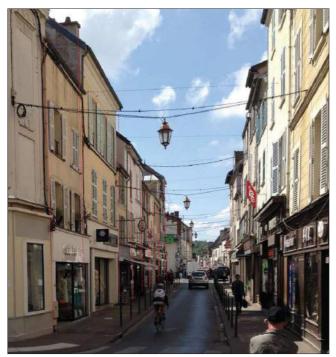


PHOTO ACTUELLE DE LA RUE DE LA PÊCHERIE. PERSISTANCE DU PARCELLAIRE ÉTROIT LISIBLE DANS LA SUCCESSION DES FACADES.

#### LE PARCELLAIRE LARGE

Ces parcelles se situent en périphérie des faubourgs ou de la ville intra-muros, à proximité des anciennes fortifications. Elles étaient auparavant probablement exemptes de constructions et occupées par des jardins ou de petits espaces cultivés. Ces parcelles présentent un bâti de taille plus importante et laissent la place à des espaces non bâtis généreux (cour, jardin...).





Exemple de parcellaire large faubourg de provins (en haut) et rue des dos d'âne, actuelle rue jean bobe. (détails du plan du cadastre napoléonien de 1810)



PHOTO ACTUELLE DE LA RUE JEAN BOBE AVEC SON BÂTI AU FAÇADES LARGES.

## TYPOLOGIE DU BÂTI

Le bâti de la ville et des faubourgs, attaché à cette période, consiste en un habitat vernaculaire présentant des caractères architecturaux très homogènes et une assez grande sobriété.

Il est constitué de maisons de ville développées sur le parcellaire étroit d'origine médiévale mais aussi d'un bâti d'origine rurale sur les parcelles plus amples.

#### LA MAISON DE VILLE

La maison de ville est édifiée entre limites séparatives et présente généralement deux corps de bâti, l'un à l'alignement sur la voie, l'autre en fond de cour et reliés l'un à l'autre par une galerie sur courette sur laquelle s'articule parfois un escalier.

Le rez-de-chaussée est réservé à l'activité commerciale.

Traditionnellement, ces maisons étroites étaient à pignon sur rue comme le suggère la gravure de Chastillon du début du 17ème siècle. Cette disposition a progressivement disparu au profit de la façade plate à gouttereau sur rue associant éventuellement une lucarne pignon voire une croupe.

Les maisons de ville constituent un bâti fragile dont les façades ont fait l'objet de nombreuses «mises au goût du joun» au cours des siècles.

Ainsi, à partir des 17ème et 18ème siècles, une grande partie des maisons de ville sont reconstruites sur ellesmêmes, ou édifiées sur des parcelles regroupées pour offrir un plus grand nombre de travées sur rue.



Détail de la gravure de Chastillon, montrant une succession de maisons à pignon sur rue





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

#### LE BÂTI D'ORIGINE RURAL

Comme pour les maisons de ville, on retrouve pour ce bâti d'origine rurale une certaine densité sur rue avec une implantation en ordre continu. Par contre, les parcelles qui leur sont associées, qui s'étendent dans le cœur d'îlot, présentent une densité moindre.

Selon l'implantation de divers corps de bâtiments dans la parcelle et leur composition, se dégagent sur l'arrière une cour ou un jardin auquel on accède par une porte cochère.



Une autre typologie de bâti est présente bien que faiblement réprésentée :

#### L'HÔTEL PARTICULIER

Les quelques hôtels particuliers rencontrés présentent une disposition entre cour et jardin. La continuité bâtie et la fermeture sur rue étant assurée par un mur haut et éventuellement par des dépendances en retour d'équerre sur la cour. L'accès à la cour s'éffectue par un portail.





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

### LA MAISON DE VILLE

## CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

#### CARACTÉRES PRINCIPAUX:

- constructions généralement à R+2+comble pour les maisons d'origine médiévale sur parcellaire étroit,
- constructions R+1 (ou 2)+comble sur le parcellaire plus large.
- compositions basées sur des travées régulières, seulement 1 ou 2 travées pour les maisons d'origine médiévale.
- proportions verticales des baies proches de 1/2

#### ÉPAISSEUR DES MURS :

- environ 15 cm pour le pan de bois des maison d'origien médiévale
- entre 40 et 50 cm pour la maconnerie

PART MOYENNE DES SURFACES VITRÉES : 30 à 40%

#### MATÉRIAUX ET MISE EN OEUVRE:

- pan de bois enduit au plâtre
- moellons calcaires enduits en plâtre et chaux.
- couverture à l'origine en tuile plate traditionnelle en terre cuite de petit moule. Faîtage traité en tuile demirondes de terre cuite posées sur lit de mortier (embarrure) et scellées par un bourrelet formant une crête.

#### **ORNEMENTATION:**

- simple corniche plate en plâtre et éventuels encadrements de baie, sobres, en plâtre recouvrant un linteau en bois et bandeau d'étage.
- Décor de plâtre à partir de la fin du 18ème siècle : corniche plus ou moins ouvragée, encadrements de baie, tables, bandeaux d'étage, chambranles, entablements sur fenêtres...
- traitement en faux appareillages

#### ÉLEMENTS DE SECOND OEUVRE :

- Menuiseries de fenêtres en bois à 3 carreaux égaux
- Contrevents à 2 battants pleins au rez-de-chaussée, persiennés à lames arasées à la française à l'étage à partir de la deuxième moitié du 18ème siècle et courant au 19ème,
- garde-corps en fer forgé dans l'épaisseur du mur de façade de manière à permettre la fermeture des contrevents,

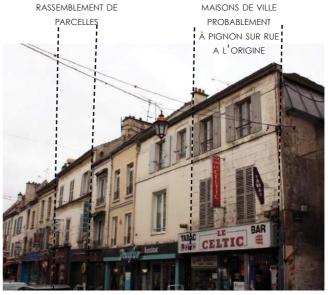
#### APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

#### PRINCIPAUX ATOUTS:

- implantation en mitoyenneté réduisant les surfaces de facades en contact avec l'extérieur,
- forte inertie thermique liée aux murs épais (confort en mi saison et en été),
- surface vitrée moyenne et utilisation de baies de proportions ½ performantes pour l'éclairement des pièces,
- contrevents assurant une bonne protection contre les surchauffes d'été.

#### PRINCIPALES FAIBLESSES:

- faibles performances thermiques d'hiver
- peu de possibilité pour une isolation extérieure hors pignons aveugles
- possible présence de décors intérieurs (lambris,



Succession de maisons de ville sur parcellaire étroit d'origine médiévale (rue flornoy)





MAISONS DE VILLE SUR PARCELLAIRE PLUS LARGE OU SUR DES PARCELLES ÉTROITES REGROUPÉES



#### EVOLUTION SCHÉMATIQUE DE LA MAISON DE VILLE D'ORIGINE MÉDIÉVALE

#### Epoque médiévale :

toiture à 2 fortes pentes et faîtage perpendiculaire à la rue.



#### A partir du 15ème siècle :

modifications des dispositions médiévales. Façade plate à gouttereau sur rue associée à une toiture à croupe ou à une lucarne pignon.



#### Du 16ème au 19ème siècles :

retournement définitif du faitage, parallèlement à la rue. Façade plate à gouttereau sur rue associée à une toiture à 2 pentes avec lucarnes maçonnées à fronton ou charpentées à capucine. Façade élargie par un éventuel regroupement de parcelles.

## PRINCIPALES ÉVOLUTIONS ET ALTÉRATIONS

#### MODIFICATION DE LA VOLUMÉTRIE

- création de surélévations,
- modification de la volumétrie du comble.

#### MODIFICATION DES PERCEMENTS

- percement de nouvelles baies,
- éventrement du rez de chaussée par les devatures commerciales,
- remplacement de menuiseries traditionnelles en bois pour des menuiseries ou matériaux non traditionnels comme le PVC.

#### MODIFICATION DES FAÇADES

- suppression des enduits d'origine et mise à nu des pierres,
- remplacement des enduits au plâtre par des enduits à base de ciment,
- ré-enduisage dans des tons très différents des enduits d'origine.
- pose d'équipements non intégrés sur les façades (paraboles, antennes hertziennes, sorties d'évacuations des gaz brulés ou de ventilation, appareils condensateurs des pompes à chaleurs ou des climatiseurs...).

#### MODIFICATION DE LA COUVERTURE

- remplacement de la tuile plate de terre cuite de petit moule par un autre matériau ou par une tuile d'un autre module.



MODIFICATION DE LA VOLUMÉTRIE : SURÉLÉVATION



MODIFICATION DES PERCEMENTS : EVENTREMENT DU RDC



Modification des menuiseries



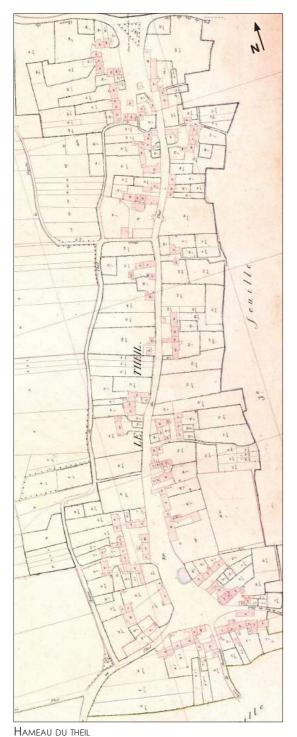




Modification des façades : Suppression de l'enduit, pose d'équipements tres visibles

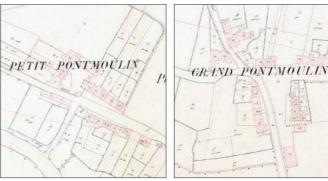
## **LES HAMEAUX**

## PRINCIPES D'IMPLANTATION DU BÂTI DANS LES PRINCIPAUX HAMEAUX : MONTANGLAUST, LE THEIL, PONTMOULIN, VAUX.

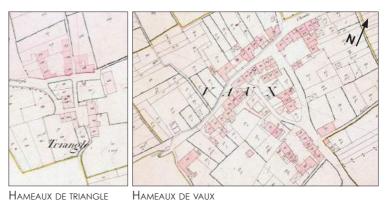




Hameau de montanglaust



HAMEAUX DE PETIT ET GRAND PONTMOULIN (PONTMOULIN)



EXTRAITS DU PLAN DU CADASTRE NAPOLÉONIEN (SECONDE LEVÉE) -1824

(Source : Archives départementales de Seine-et-Marne)

Les différents hameaux qui émaillent le territoire communal de Coulommiers : Montanglaust, Le Theil, Pontmoulin, Triangle, Vaux... ont une origine ancienne. Ils se devéloppent le long des voies (Le Theil, Montanglaust, Petit Pontmoulin) ou de croisements anciens (Vaux, Grand Pontmoulin, Triangle).

Leur structure est caractéristique avec des modes récurrents d'implantation des constructions.

Le bâti qui les constitue, d'origine rurale, est intimement lié avec les espaces cultivés. Un réseau de sentes et de chemins ruraux permet d'accéder aux parcelles de jardin et aux terres cultivables situées à proximité. Les puits sont omniprésents.

VERGE

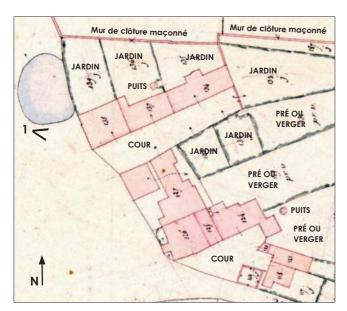
## TYPOLOGIE DU BÂTI

#### IMPLANTATION DU BÂTI PERPENDICULAIRE À LA VOIE

L'implantation perpendiculaire à la voie dégageant des cours allongées représente une constante morphologique marquante dans le paysage de ces hameaux.

Un corps de bâtiment principal est implanté perpendiculairement à la voie et sur le mitoyen et ouvre sur une cour sur laquelle s'éclaire la façade principale (orientée Sud Ouest ou Sud Est), la façade arrière étant souvent très peu percée. Ce principe d'implantation permet un développement par adjonctions successives dans la profondeur de la parcelle.

Cette disposition forme parfois des cours communes en vis à vis. L'accès à la cour est ouvert mais étroit. La cour ouvre vers l'arrière de la parcelle sur les espaces cultivés.

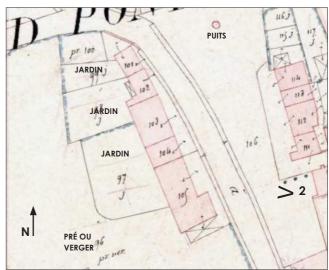




Exemple d'implantation perpendiculaire à la voie dans le hameau du Theil.

#### IMPLANTATION DU BÂTI PARALLÈLE À LA VOIE

Dans ce schéma d'implantation, les bâtiments d'habitation sont disposés à l'alignement sur rue, ou le plus souvent légerement en retrait, ce qui ménage un petit espace de cour à l'avant. A l'arrière de cette bande bâtie, chaque maison dispose d'un jardin.





EXEMPLE D'IMPLANTATION DU BÂTI PARALLÈLE À LA VOIE ET LÉGEREMENT EN RETRAIT DANS LE HAMEAU DE GRAND PONTMOULIN.



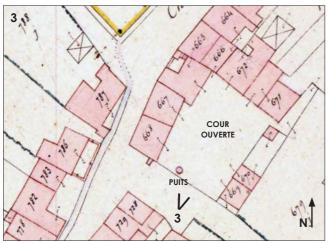
AUTRE EXEMPLE D'IMPLANTATION PARALLÈLE À LA VOIE DANS HAMEAU DE VAUX.

## LES HAMEAUX

## **TYPOLOGIE DU BÂTI**

#### IMPLANTATION DU BÂTI AUTOUR D'UNE COUR COMMUNE OUVERTE

Cette forme d'implantation du bâti est assez fréquent. Elle consiste en une cour commune, plus ou moins vaste, largement ouverte sur la voie sans dispositif de clôture. La limite espace public/privé n'est pas marquée. Autour de cette cour sont disposés des bâtiments d'habitation et des bâtiments ruraux fonctionnels sur laquelle ils ouvrent.

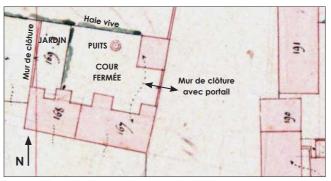




Exemple d'implantation autour d'une cour ouverte dans le hameau de Vaux. Le puits a disparu.

#### IMPLANTATION AUTOUR D'UNE COUR PRIVÉE FERMÉE SUR LA VOIE

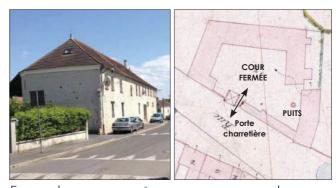
Ce type d'organisation est peu courant dans les différents hameaux et semble plutôt correspondre à des fermes. Il reste surtout lisible sur les plans du cadastre napoléonien. Dans les différents cas, la propriété est organisée autour d'une cour privée. Soit des bâtiments referment la cour et l'isole de l'espace public, soit, la délimitation est assurée par des murs de clôture. On accède à la cour par l'intermédiaire d'une porte charretière qui bien souvent a disparu.



Exemple d'implantation du bâti autour d'une cour ferméee dans le hameau du theil. Les dispositions lisibles en plan ont disparu.



Exemple d'implantation du bâti autour d'une cour ferméee dans le hameau de vaux. Rare cas où le portail et le mur de clôture ont été conservés mais étonnamment, ils n'apparaissent pas sur le cadastre napoléonien.



Exemple d'implantation du bâti en front de rue autour d'une cour fermée dans le hameau de montanglaust. L'ensemble a été très modifié.

## LE BÂTI D'ORIGINE RURALE

### **ABORDS DU BÂTI**

#### LES MURS DE CLÔTURE

Le paysage «rural» de Coulomiers est marqué par la persistance de murs de clôture en maçonneries enduites ou à pierres vues, recouverts d'un chaperon en tuile scellées.

Les murs de clôture sont associés aux jardins qu'ils délimitent ou dans la continuité du bâti. Les sentes sont également longées par ces murs qui en font des espaces très qualitatifs.

Ces murs offrent une bonne protection aux vents, apportent de l'ombre en été et peuvent servir de support au développement de végétaux.



Il subsiste quelques uns des nombreux puits qui apparaissent sur le cadastre napoléonien du début du 19ème siècle. Le puisage des eaux est une pratique ayant été abandonnée avec le raccordement aux réseaux d'adduction d'eau.

Ces puits sont soit intégrés dans les murs de clôture, au milieu des jardins ou dans les cours.

Ils ont pour intérêt d'apporter un équilibrage des nappes phréatiques et une réduction de la pression des remontées capillaires. Leur préservation permet de maintenir un petit patrimoine lié aux anciennes pratiques et usages liés à l'eau.



Murs de clôture longeant une sente



Murs anciens abritant jardins et terres cultivables.



Murs de clôture avec portail dans un hameau



Murs intégrant un puits



Puit:

## LE BÂTI D'ORIGINE RURALE

## CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Les caractères architecturaux du bâti rural ((intra-muros)) et des hameaux sont assez proches. La particularité de chacun étant dans le mode d'implantation du bâti dans la parcelle et de son rapport à l'espace public.

#### CARACTÉRES PRINCIPAUX

- constructions peu élevées, comptant généralement un étage carré et un étage sous comble
- peu d'ouvertures en façade. Travées souvent irrégulières, proportions verticales des baies proches de ½, linteaux droits. Présence fréquente d'un occulus en façade.
- toitures à 2 pentes, dépourvues de lucarnes. Souches de cheminée en brique ou enduite. Quelques chassis de toit

ÉPAISSEUR DES MURS : entre 50 et 60 cm
Part moyenne des surfaces vitrées : +/- 10%



- murs en moellons calcaires ou de grès avec une finition en enduits couvrants.
- couverture à l'origine en tuile plate traditionnelle en terre cuite de petit moule. Faîtage traité en tuile demi-rondes de terre cuite posées sur lit de mortier (embarrure) et scellées par un bourrelet formant une crête. Le faîtage est légèrement relevé à proximité de la rive pour guider les eaux de ruissellement vers le centre de la toiture.



- simple corniche plate en plâtre
- éventuels encadrements de fenêtre en plâtre recouvrant un linteau en bois

#### ÉLEMENTS DE SECOND OEUVRE :

- Menuiseries de fenêtres en bois à 3 carreaux
- Contrevents pleins à 1 ou 2 battants (à barres horizontales et sans écharpe)

#### APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

#### PRINCIPAUX ATOUTS:

- forte épaisseur des maçonneries apportant une bonne inertie thermique aux constructions (confort en mi saison et en été),
- sols perméables aux abords des constructions,

#### PRINCIPALES FAIBLESSES:

- faibles performances thermiques d'hiver (+ peu de possibilités pour une isolation extérieure), surfaces vitrées relativement réduites limitant les apports solaires dans les constructions.





BATI D'ORIGINE RURALE RUE JEAN BOBE.



Bâti rural du faubourg de provins





Bâti rural du hameau de vaux et de montanglaust

## PRINCIPALES ÉVOLUTIONS ET ALTÉRATIONS

Le bâti d'origine rurale est un bâti fragile qui fait l'objet de nombreuses modifications qui altèrent les dispositions d'orgines.

#### MODIFICATION DE LA VOLUMÉTRIE

- adjonctions en façade,
- surélévations.

#### MODIFICATION DES PERCEMENTS

- percement de nouvelles baies pour l'aménagement d'un aaraae.
- remplacement de menuiseries traditionnelles en bois par des menuiseries ou matériaux non traditionnels comme le PVC.

#### MODIFICATION DES ENDUITS DE FAÇADE

- suppression des enduits d'origine et mise à nu des pierres,
- remplacement d'enduits à base de chaux par des enduits à base de ciment,
- ré-enduisage dans des tons très différents des enduits à pierre vue d'origine

#### MODIFICATION DE LA COUVERTURE

- remplacement de la tuile plate de terre cuite de petit moule par un autre matériau ou par une tuile d'un autre module



Cumul d'altérations qui ont efface la lecture d'un ensemble ancien cohérent d'origine rurale





MODIFICATION DES PERCEMENTS



MODIFICATION DES ENDUITS DE FACADE



Modification des enduits de façade



Adjonctions de solaires en toiture



Modification des menuiseries

## LE BÂTI ANCIEN

## CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES COMMUNES A TOUS LES TYPES DE BÂTI

#### L'EMPLOI DE MATÉRIAUX NON ÉTANCHES

Les constructions anciennes, à l'inverse des bâtiments plus récents, sont conçus sur le principe d'un maintien des échanges entre la construction et son environnement proche.

Pour de multiples raisons, l'eau peut être amenée à pénétrer dans les murs. Les murs traditionnels permettent de laisser s'évaporer l'humidité grâce à l'existence de matériaux non étanches, laissant passer la vapeur d'eau à travers les parois.

#### Une évaporation des eaux toujours possible

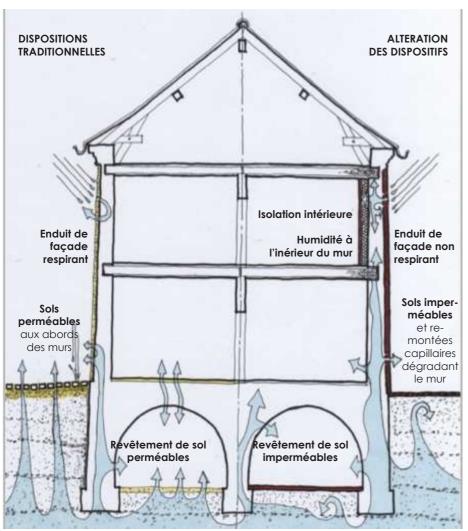
Le traitement des pieds des façade était conçu à l'origine pour drainer les eaux de pluies tout en laissant une certaine perméabilité aux sols pour une évaporation continue des eaux souterraines (traitements en terre battue ou à revers pavés aux abords des constructions),

#### ETANCHER LES SOLS MODIFIE LES ÉQUILIBRES

De nombreux sols ont été recouverts de revêtements étanches tels que bitumes, béton ou revêtements jointoyés au mortier de ciment.

Ces traitements présentent les inconvénients suivants:

- suppression des possibilités d'évaporation naturelle des eaux souterraines et donc augmentation de la quantité d'eau aux contact des fondations entraînant une amplification des remontées capillaires dans le bâti ancien (voir schéma),
- réduction du réapprovisionnement des nappes phréatiques,
- augmentation de la quantité d'eaux de ruissellement entraînant parfois la saturation des canalisations pendant certains épisodes pluvieux incapacité de traitement de ces eaux pluviales et pollution possible des cours d'eau liée au lavage des voiries (graisses, hydrocarbures, etc.)



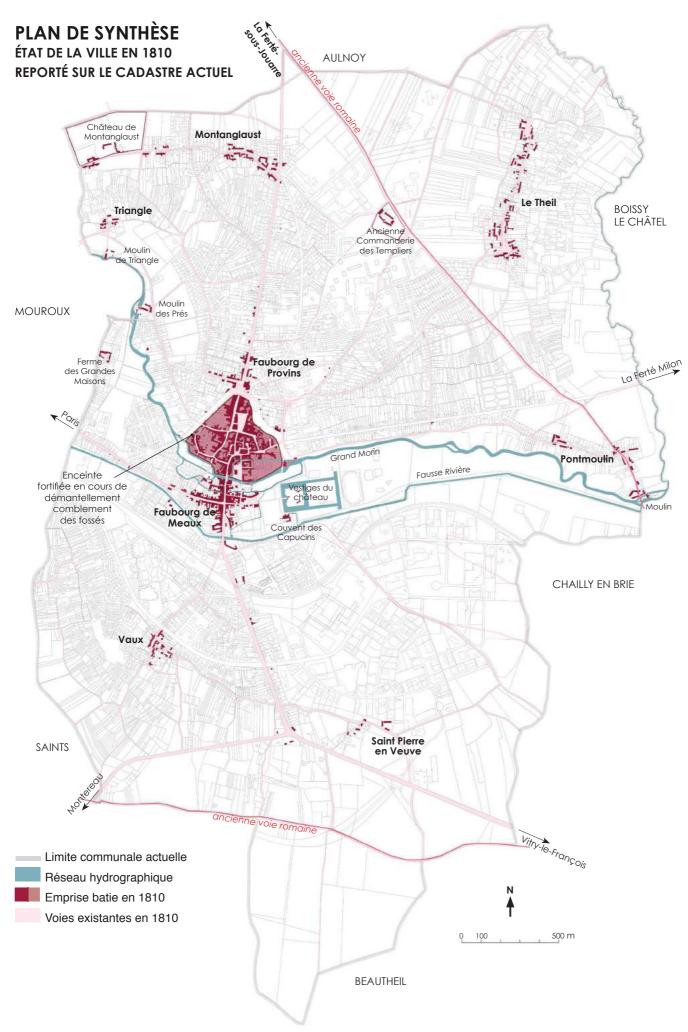
Les revêtements de sols et de murs ont un rôle important dans la gestion des eaux souterraines; A gauche: la nature perméable des sols et des parois permettent l'évaporation des eaux. A droite l'étanchéification des sols et parois augmentent la pression de l'eau dans les maçonneries pouvant entraîner des dégradations irréversibles.

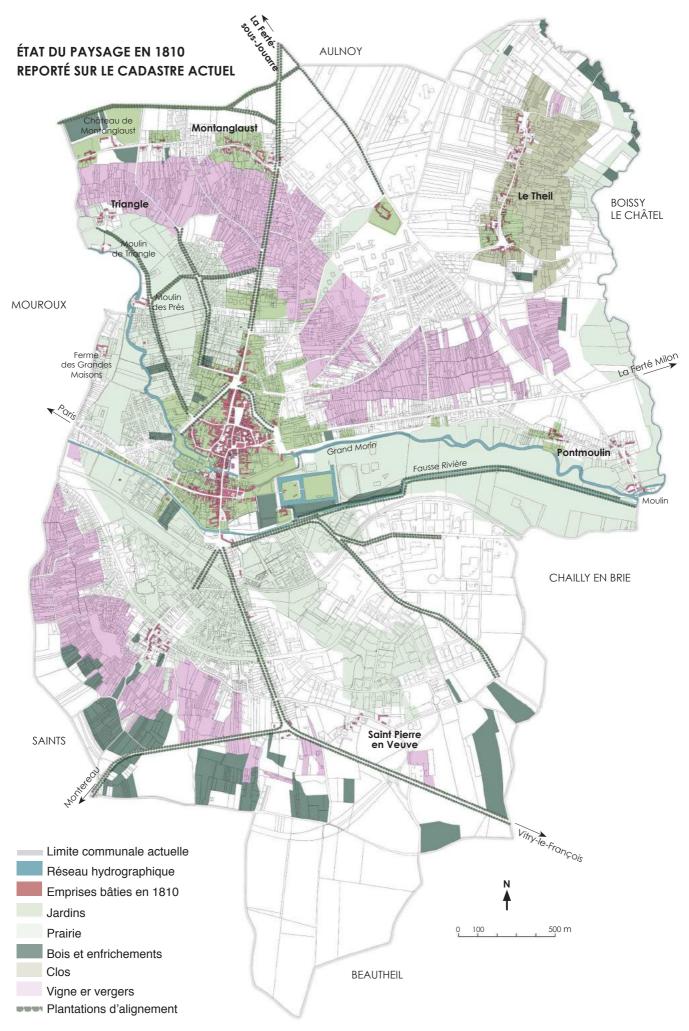


Exemple de revers pavé semi perméables aux abords des murs écartant les eaux de rejaillissement



Sols imperméables amplifiant les remontées capillaires dégradant le mur





# 2- ÉVOLUTION DE LA VILLE JUSQU'AU DÉBUT DU 20E SIÈCLE LES EXTENSIONS DE LA VILLE

## CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL AU DÉBUT DU 20E SIÈCLE GRAND PAYSAGE

Le territoire agricole qui occupe au début des années 1900 une large part du territoire évolue et prend progressivement un nouveau visage avec la disparition progressive de la culture de la vigne.

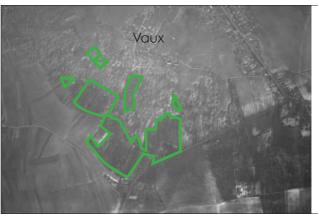
#### LE DÉCLIN DES VIGNES

La fin du 19ème siècle marque une période de transition importante dans l'occupation des sols du territoire. Cette période correspond en effet, au développement de l'épidémie du phylloxera qui attaque irrémédiablement les vignes.

Les espaces viticoles, qui occupent jusqu'alors une large partie des coteaux qui encadrent la vallée du Grand Morin sont peu à peu remplacés par des cultures alternatives notamment par des vergers. Une partie du vignoble communal est d'ors et déjà délaissé et commence à s'enficher. Ce phénomène s'observe plus particulièrement sur les coteaux Sud dont l'exposition est moins propice aux cultures fruitières.

#### LE DÉVELOPPEMENT DES JARDINS MARAÎCHERS

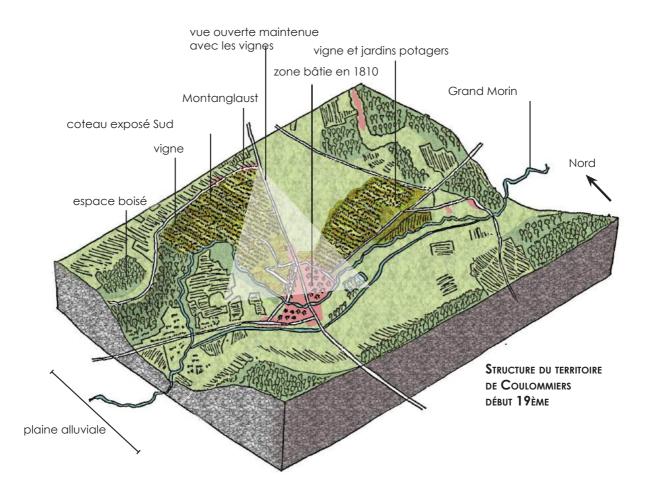
Les jardins clos cultivés se développent dans le Faubourg de Meaux. Séparés par des murs, ils forment alors une mosaïque de petites parcelles cultivées qui se répartissent de part et d'autre de la route de La Fertésous-Jouarre

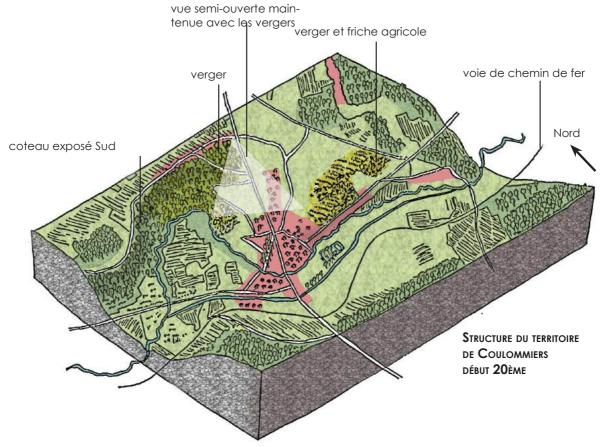


DÉBUT D'ENFRICHEMENT DES PARCELLES AU SUD DU HAMEAU DE VAUX



Clos potagers à l'est du Cours Gambetta





# CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL AU DÉBUT DU 20E SIÈCLE RÉSEAU VIAIRE ET FERROVIAIRE



EXTRAIT - PLAN CADASTRAL 1910 / TABLEAU D'ASSEMBLAGE

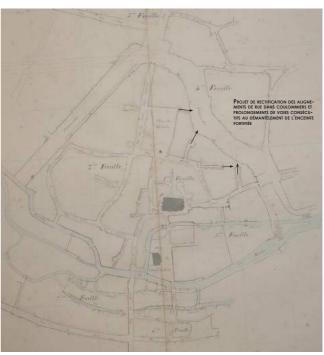
(Source : Archives communales de Coulommiers)

#### LE RÉSEAU VIAIRE DU CENTRE

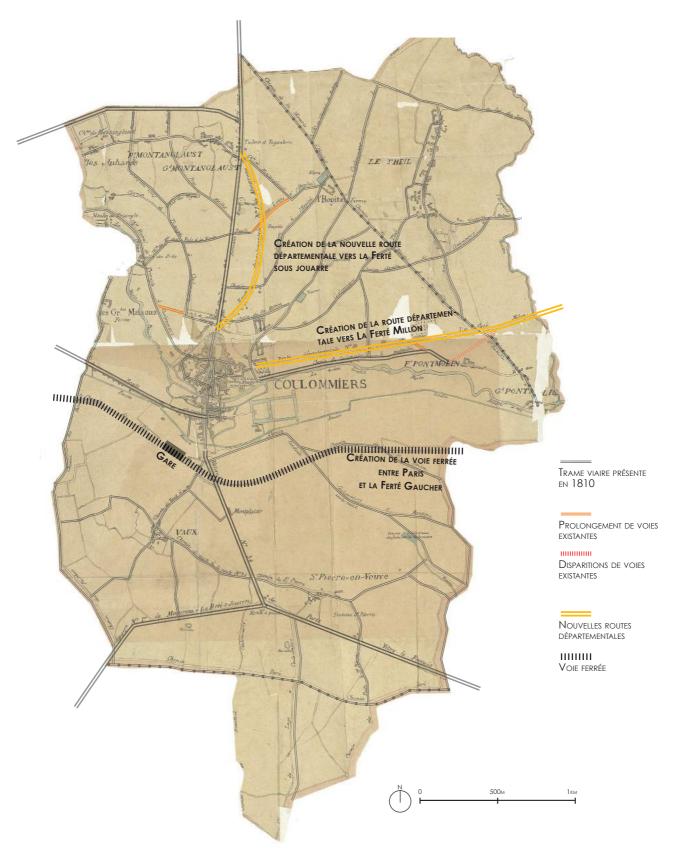
Depuis déjà la fin du 18ème siècle, le réseau viaire de la ville avait commencé à subir de profondes évolutions. En 1778 et 1787, les deux fossés qui s'étendaient au pied de l'enceinte fortifiée de la ville ont été remblayés et des promenades plantées sont créées sur leur tracé. Ces fossés avaient perdu toute utilité à une époque où la guerre a changé de forme.

Les fortifications sont toujours en place, mais sont déjà colonisées par un certain nombre de bâtiments. Elles vont peu à peu tomber en désuétude et être démantelées au cours du siècle. Le comblement des fossés ouvrira plus tard la voie à la création de percements au travers de cette enceinte pour l'aménagement de nouvelles rues dans la deuxième moitié du 19ème siècle.

Au milieu du siècle, la municipalité fait réaliser des plans d'alignement qui permettront de programmer la rectification des alignements de rue dans le centre, améliorant la circulation et la salubrité.



PLAN D'ALIGNEMENT DE LA VILLE - 1843 / TABLEAU D'ASSEMBLAGE (SOURCE : ARCHIVES COMMUNALES DE COULOMMIERS)



PLAN DE LA MONOGRAPHIE COMMUNALE - C. 1888 (SOURCE : ARCHIVES COMMUNALES DE COULOMMIERS)

# CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL AU DÉBUT DU 20E SIÈCLE RÉSEAU VIAIRE ET FERROVIAIRE

Le 19ème siècle est marquée du point de vue des infrastructures de communication par deux éléments : la route et le rail.

#### ÉVOLUTION DE LA TRAME VIAIRE

#### - DE NOUVELLES VOIES

La trame viaire héritée du 19ème siècle présente au début 20ème quelques évolutions de différents types.

Une première typologie d'évolution correspond à la transformation de voies existantes, comme la route vers Vitry le François dont le tracé qui est rectifié, ou au prolongement de certaines voies secondaires, qui résulte souvent de la formalisation de chemins agricoles en routes. Cette transformation ne bouleverse pas la morphologie du territoire, elle participe cependant à compléter le maillage viaire facilitant ainsi les déplacements au sein du territoire communal.

Le deuxième type d'évolution, nettement plus impactant, correspond à la création de deux nouveaux axes de communication intercommunale : deux nouvelles routes départementales.

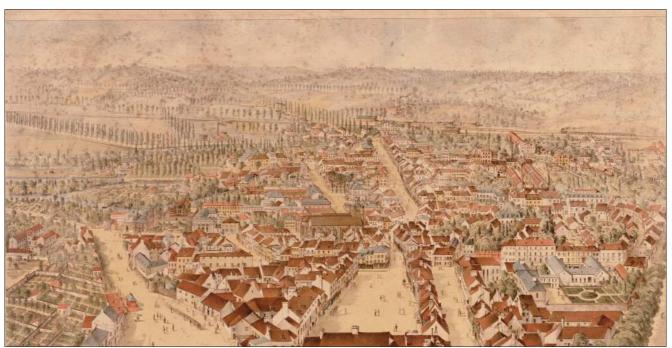
La première, la départementale n°22, part de la porte Est de la ville pour rejoindre La Ferté Millon, la seconde, la départementale n°1, vient se substituer à l'ancienne chaussée partant vers le Nord depuis le centre ancien pour rejoindre La Ferté sous Jouarre et Meaux. La route départementale n°1, correspondant à l'actuelle RD402 constitue une déviation en arc à la route de La Ferté-sous-Jouaire qui assurait jusqu'alors les liaisons vers le Nord de la Commune. Cette déviation s'étend du hameau du Theil à la porte de Meaux au Nord du centre bourg.

La route départementale n°22 correspond, pour sa part, à l'actuelle RD222, son tracé rectiligne permet de se substituer à la promenade du Bord de l'Eau pour une jonction facilité entre le centre-ville et Chambreton. Ce nouvel axe, qui longe la partie basse du coteau, crée de nouveaux points de vue sur le parc du château et le Grand Morin ainsi qu'une perspective fuyante vers l'Est depuis le centre, devenant par là même la principale entrée Est de la ville.

#### - DES AXES ARBORÉS

L'observation d'iconographies anciennes et notamment d'une représentation très fidèle du centre bourg communal de 1876 met en évidence l'importance des alignements d'arbres le long des voies de circulation. Ce motif paysager très marquant sur le territoire, du fait de la faible part des espaces boisés, permettait alors de situer aisément les axes de communication vers les différentes directions tout en créant une ressource de bois aisément exploitable.

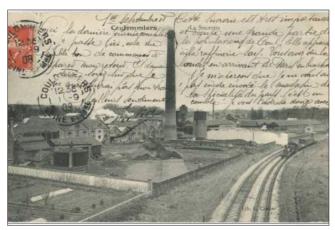
Bien que la fiabilité de cette représentation ne soit pas totalement vérifiable, il semble que la majorité des alignements qui encadraient alors les routes étaient constitués de peupliers comme le laisse supposer le port fastigié des arbres de la représentation.



Mise en évidence des alignements d'arbres en bord de voies sur une illustration communale de 1876



La gare de Coulommiers (carte postale de 1908)



LA SUCRERIE ET LA VOIE FERRÉE À COULOMMIERS (CARTE POSTALE DE 1908)

#### APPARITION DE LA VOIE FERRÉE

Dans la seconde moitié du 19ème siècle, une voie de chemin de fer est créée, reliant Paris à la Ferté Gaucher. Elle correspond au prolongement du tronçon Paris Montcerf déjà mis en service par la compagnie des chemins de fer de l'Est.

Cette voie ferrée, ouverte au trafic en 1863, passe dans la vallée, au Sud de la «Fausse Rivière» sur des terres encore inoccupées par du bâti. La gare desservant Coulommiers est construite immédiatement à l'issue du pont qui enjambe la «Fausse rivière» pour rejoindre la route de Vitry le François.

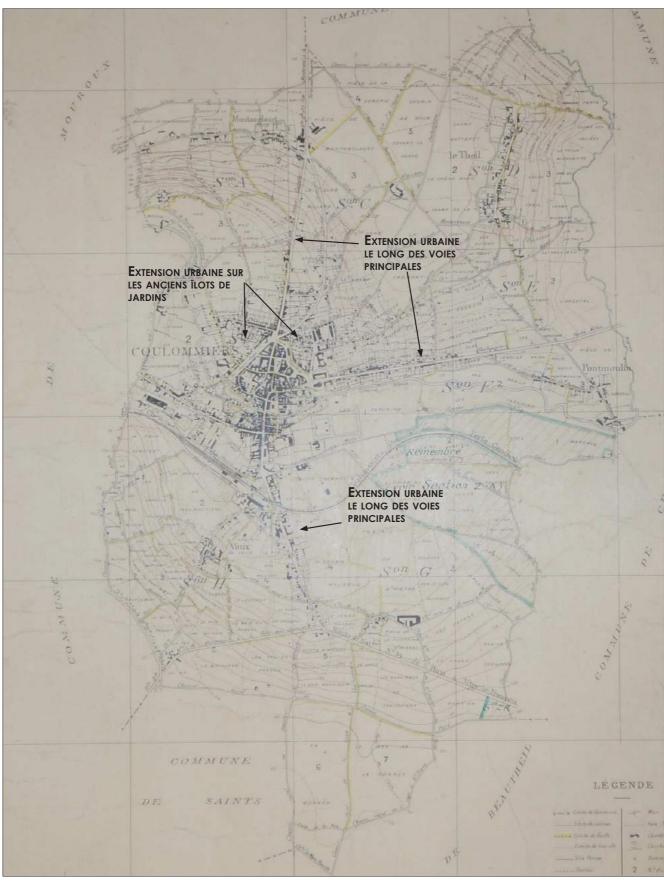
La voie ferrée qui traverse le territoire communal, sans nécessiter la création de merlon ou de tranchée, reste discrète et ne crée pas l'effet de barrière visuelle ou physique souvent critiquable lors des traversées d'agglomérations.

La principale évolution entrainée par sa création au niveau du paysage communal est la traduction indirecte de la facilité d'échanges commerciaux que génère l'apparition de la voie ferrée. En effet la possibilité du transport par fret ferroviaire favorise le développement d'activités industrielles qui constituent un nouveau motif paysager du territoire bâti communal.



Mise en évidence de la présence de la voie ferrée et des motifs industriels une illustration communale de 1876

# ÉVOLUTION DES FORMES URBAINES AU DÉBUT DU 20E SIÈCLE AMÉNAGEMENTS URBAINS



PLAN CADASTRAL 1910 / TABLEAU D'ASSEMBLAGE (SOURCE : ARCHIVES COMMUNALES DE COULOMMIERS)

La période révolutionnaire qui s'achève à l'aube du 19ème siècle a quelques conséquences sur la physionomie de la ville. L'une des principales est l'expulsion des institutions religieuses et la vente des biens qu'elles détenaient. Ainsi le prieuré de Sainte Foy est démantelé, les religieuses de Notre Dame quittent les anciens bâtiments de «l'hôtel des Salles» qui seront occupés par une institution d'enseignement, les Capucins sont chassés de leur couvent fondé à proximité de l'ancien château de la duchesse de Longueville, l'ordre des Hospitaliers est dissous et la commanderie vendue. Elle devient la Ferme de l'Hôpital. L'Hôtel Dieu de la ville est conservé et prend le nom d'Hospice de Coulommiers.

C'est aussi à cette période que les limites de la commune vont considérablement évoluer lors du remembrement conjoint avec la commune voisine à l'Ouest: Mouroux.

#### LES ÉDIFICES PUBLICS

Le passage de la monarchie à la République, de la religion à la laïcité va avoir des conséquences sur les édifices publics de la commune. A partir de la révolution, un certain nombre de bâtiments sont édifiés ou réutilisés. Ainsi la Prison, la Gendarmerie et le Tribunal et vont être aménagés dans les anciens bâtiments du prieuré Sainte Foy avant que ces derniers soient finalement détruits. pour laisser place a des nouveaux bâtiments en 1851 (Prison) et 1863 (Gendarmerie et Tribunal).

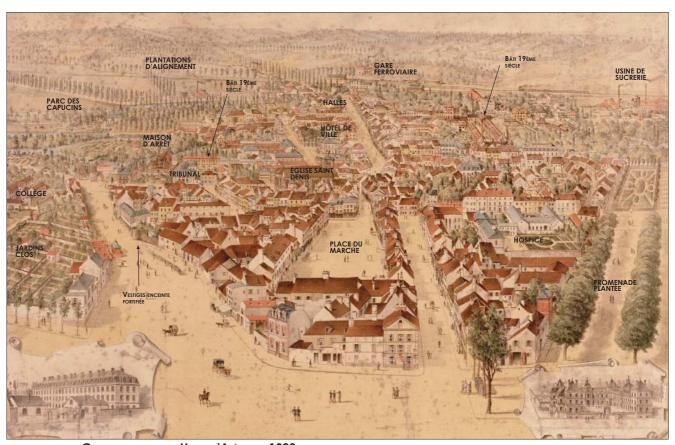
En ce qui concerne l'administration municipale, nous savons que le conseil se réunissait à l'origine dans l'une des salles de l'Hôtel Dieu. En 1844, la construction de la nouvelle Mairie est achevée sur l'emplacement de l'ancien château médiéval.

Les écoles primaires et secondaires publiques quant à elles étaient installées dans différents bâtiments situés dans le centre ancien jusqu'à la construction en 1778 du nouveau Collège et en 1886 de la nouvelle Ecole Primaire. Ces deux bâtiments sont installés à l'Est du centre ancien, à proximité de la route départementale conduisant à la Ferté Milon.

A la même époque et dans la même zone, une Caserne militaire est construite pour recevoir un régiment d'infanterie.

Enfin le Cimetière de la ville, qui avait été une première fois déplacé lors de la construction de l'église Saint Denis est une nouvelle fois transféré à plusieurs centaines de mètre à l'Est, le long de la route départementale.

Au tout début du siècle suivant, trois autres édifices publics seront construits prolongeant l'effort engagé au 19ème siècle. L'église Saint Denis étant très dégradé et souffrant de défauts de conception anciens, il est décidé de la construction d'une nouvelle église pour la paroisse. La nouvelle église Sainte Foy sera implantée sur le site de l'ancien cimetière récemment transféré, et ce grâce au legs d'une habitante de la commune.



((PANORAMA DE COULOMMIERS )), PAR HUGO D'ALÉSI - C. 1900

(Source: Archives communales de Coulommiers)

## ÉVOLUTION DES FORMES URBAINES AU DÉBUT DU 20E SIÈCLE

### **AMÉNAGEMENTS URBAINS**

A proximité de la Mairie, on va également édifié un Théâtre, dont la construction s'achève en 1905. Enfin sur le cours Gambetta, la commune fait construire une Halle aux Fromages pour accueillir les marchés consacrés à la vente de ce produit réputé de la Commune.

#### RENOUVELLEMENT DE LA VIE ÉCONOMIQUE

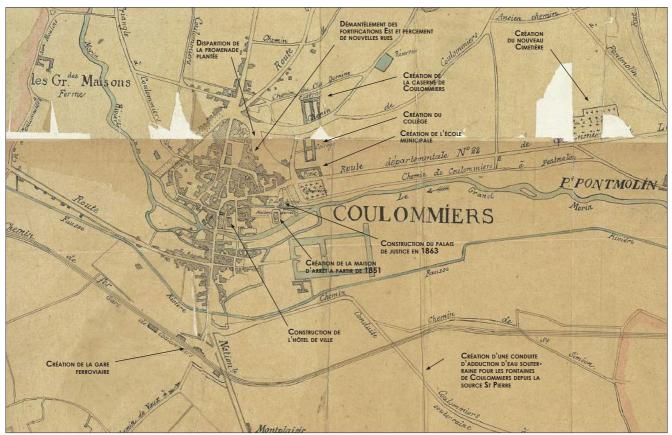
Les transformations que subit la commune pendant le 19ème siècle accompagnent et facilitent l'expression d'une vie économique florissante. Deux infrastructures à vocation agricole vont être ainsi construites. Une sucrerie et des abattoirs pour l'équarrissage du bétail élevé à Coulommiers. Ces deux bâtiments seront construits au Sud-ouest de la ville à proximité de la rivière.

Outre son agriculture, la ville dispose d'une industrie non négligeable, on constate en 1888 l'existence d'une papeterie à Pontmoulin, d'une imprimerie, d'une usine de produits chimiques, d'une activité importante et ancienne de tannerie, d'une distillerie et de nombreuses autres petites activités industrielles. D'après la monographie communale de l'Instituteur, conservé aux archives départementales, l'activité économique de Coulommiers occupe alors près d'un milliers d'hommes.

Cet essor a deux conséquences. D'une part le tissu urbain se renouvelle, on voit apparaître dans le centre ancien ou à son pourtour des ateliers ou des logements d'ouvriers construits de manière linéaire le plus souvent en briques (ancienne île du château médiévale), on voit également apparaître quelques immeubles liées à la banque ou au commerce (Caisse d'Epargne).

L'autre conséquence et l'augmentation de la population de la commune qui va nécessiter l'extension des zones bâtis au delà du centre ancien et des vieux faubourgs. Cette extension se fera de manière privilégiée à proximité des nouveaux bâtiments publics (à l'Est) et le long des nouveaux axes de communication (Gare, routes départementales). Ce phénomène prendra notamment de l'ampleur à la toute fin du 19ème siècle et au début du 20ème siècle.

Le 19ème siècle est également marqué par quatre grands phénomènes que l'on retrouve dans la plupart des villes françaises de l'époque. Le centre de la commune voit à la fois un remodèlement de son réseau viaire et l'implantation de nombreux bâtiments publics caractéristiques de l'époque. Du point de vue du territoire communal, cette période est marquée par la création ou l'amélioration des réseaux de communication. Enfin, du point de vue du bâti, on observe une lente évolution pendant la seconde moitié du 19ème siècle.



DÉTAIL - PLAN DE LA MONOGRAPHIE COMMUNALE - C. 1888

(Source: Archives communales de Coulommiers)

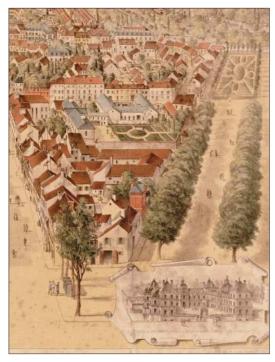
## AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC

### L'ÉVOLUTION DES FOSSÉS

Les anciens fossés de la ville subissent une transformation importante entre 1810 et 1910. Entièrement arborés au début 19ème, les parties Est et Ouest prennent à la fin du siècle deux apparences distinctes.

La partie Ouest des anciens fossés semble subir plusieurs modifications notamment la création durant une période d'un jardin à la Française en partie Sud de l'emprise des fossés. Les informations sur l'existence de ce jardin structuré sont malheureusement minces en ne permettent pas d'avoir de précision sur sa période d'existence.

Les informations sur la partie Nord de cette portion des anciens fossés de la ville sont plus nombreuses et permettent de définir un portrait fiable de l'espace à cette époque. Cet espace large est traité en promenade, il est alors bordé de part et d'autre de marronniers conduits en arbres-tiges de haut jet qui contribue à resserrer cet axe visuellement large par rapport aux bâti environnant.





Photographie de 1908 montrant l'Avenue Victor Hugo, promenade plantée de hauts marronniers.

La promenade Ouest terminée Par un jardin à la française

La partie Est des fossés, qui correspond au cours Gambetta, perd quant à elle totalement sa trame arborée. L'espace devient alors un vaste cours ouvert qui accueillera à partir de 1887 la Halle aux fromages.

Cet édifice à charpente métallique permet d'occuper une partie de cet espace dont la largeur paraît hors d'échelle au vu de la faible hauteur du bâti environnant.



La halle aux fromages et le cours Gambetta en 1908

# ÉVOLUTION DES FORMES URBAINES AU DÉBUT DU 20E SIÈCLE

#### **NOUVELLES TYPOLOGIES DU BÂTI**

Au 19ème siècle et du début du 20ème siècle, la ville continue de se reconstruire sur elle-même et s'étend le long des principaux axes de communication.





MISE AU GOUT DU JOUR DES MAISONS DE VILLE : ADJONCTION DE COMBLES MANSARDÉS, UTILISATION DE MATÉRIAUX INDUSTRIALISÉS.

Une partie des maisons de ville du centre sont remises au goût du jour, ou reconstruites sur des parcelles restées vides ou regroupées, mais cette période reste surtout marquée par une évolution tant des programmes que des modèles architecturaux avec l'apparition de la villa ou maison de maitre et du pavillon qui se développent essentiellement en périphérie de la ville autour de voies rectilignes comme l'avenue Gastellier au Nord ou l'avenue de Strasbourg au Sud ou le long du cours Victor Hugo.

Ce type de bâti introduit une rupture dans la forme urbaine par son mode d'implantation dans le parcellaire, en retrait de l'alignement sur rue. La maison est précédée d'une cour ou d'un jardin fermé sur la rue par un mur bahut surmonté d'une grille ajourée. Quelques opérations de lotissement présentent une succession de maisons en bande identiques.

Le 19ème siècle est marquée par l'émergence d'une grande diversité de courants architecturaux. Contrairement aux périodes antérieures utilisant généralement des matériaux d'origine locale (chaux, sables et moellons de pierres issus de carrières locales) cette période est marquée par la révolution industrielle et le développement des transports qui fournissent un choix plus large de matériaux de construction et de parements. Les motifs décoratifs employés sont d'inspiration classique, Renaissance ou encore néo gothique.

L'apparition du fer puis du béton armé autorise également la réalisation plus fréquente de balcons ou de bow-windows. Les façades principales font l'objet d'un grand soin dans le traitement des maçonneries (compositions de pierre, brique, meulière, etc.) et concentrant la plus grande partie du décor.

#### LES VILLAS OU MAISONS DE MAÎTRE

Ce sont généralement des constructions de grande taille, implantées au centre de vastes terrains Les pavillons sont des constructions de taille plus réduite et de facture plus modeste. Ils sont implantées sur des terrains plus étroits, hérités du découpage parcellaire préexistant d'origine rurale. Du fait de la surface limitée des terrains, ces constructions s'implantent généralement en retrait derrière un petit avant jardin et en adossement sur un des mitoyens.

#### LES IMMEUBLES

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

L'immeuble comprend au moins trois niveaux, introduisant une rupture totale avec l'échelle du bâti avoisinant.

Les styles employés sont très divers regroupés sous le terme d'éclectique. Ils font souvent appel à des références du passés (néo-gothique et renaissance...)



IMMEUBLE DE LA CAISSE D'ÉPARGNE (1897) COURS GAMBETTA

#### LE BATI INDUSTRIEL

L'activité liée à l'essor de la ville fait naitre un certain nombre d'édifices industriels qui présentent à l'image du reste du bâti une architecture soignée.





Bâtiment industriel

# **BÂTI DU DÉBUT DE 20E SIÈCLE**

## **ABORDS DU BÂTI**

#### LES CLÔTURES

Au 19ème et début du 20ème siècle la clôture sur rue constitue un élément architectural en accord avec le bâtiment situé en arrière plan. A leur image, ces clôtures sont toujours très soignées et présentent des styles constructifs et ornementaux d'une grande variété.

Les clôtures forment un ensemble indissociable du bâti.

Souvent regroupées sous forme de séquences, les clôtures participent de manière forte à la cohérence architecturale de l'ensemble et à la qualification de l'espace public.

On observe différents types de clôtures :

- les murs pleins continus constitués de maçonneries enduites ou non avec chaperon continu ou interrompu au droit des portes d'accès,
- les murs bas (murs « bahuts ») surmonté de grilles ajourées ou semi ajourées en métal ou en bois.





Exemples de murs de clôyute haut





### LA VILLA OU MAISON DE MAITRE ET LE PAVILLON

## CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

La grande diversité architecturale de ces constructions ne permet pas une description exhaustive des styles constructifs et ornementaux. Cependant, le point commun majeur de ces constructions est un grand soin apporté à la composition et au traitement des façades qui utilisent dans leur grande majorité des parements décoratifs.

#### **C**ARACTÉRES PRINCIPAUX

- constructions peu élevées, comptant un ou deux étages sous comble,
- proportions verticales des baies proches de 1 pour 2, à linteaux droits
- toitures à 2 ou 4 pentes, équipées de lucarnes ou de clochetons ou épis de faîtage, etc.

ÉPAISSEUR DES MURS : entre 35 et 45 cm Part moyenne des surfaces vitrées : 40 à 50%







#### MATÉRIAUX ET MISE EN OEUVRE :

- maçonneries mixtes constituées de briques monochromes ou polychromes, de pierres calcaires ou de meulières, relevées par des décors en enduit plâtre ou de ciment (bandeaux, chaînages, corniches,, etc.)
- utilisation ponctuelle de pans de bois décoratifs (en bois plaqué ou ciment)
- couverture utilisant la tuile plate en terre cuite traditionnelle, l'ardoise ou le zinc.

#### **ORNEMENTATION:**

- grande richesse ornementale (appareilage de brique, céramiques, pierre sculptée...)

#### ÉLEMENTS DE SECOND OEUVRE :

- fenêtres bois à petits carreaux, balcons, marquises en bois sur consoles, etc.
- contrevents en bois persiennés ou métalliques persiennés se repliant en tableau.



Maisons de maitre



### APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

#### PRINCIPAUX ATOUTS:

- présence fréquente d'oriel ou véranda jouant le role de capteur solaire ou de tampon thermique
- surface vitrée des baies relativement importante
- épaisseur des maçonneries apportant une relativement bonne inertie thermique aux constructions (confort en mi saison et en été),
- sols perméables aux abords des constructions,

#### PRINCIPALES FAIBLESSES:

- faibles performances thermiques d'hiver
- très peu de possibilités pour une isolation intérieure et extérieure en raison de la présence des parements décoratifs.



Pavillon accolé

### PRINCIPALES ÉVOLUTIONS ET ALTÉRATIONS

Globalement, les altérations observés sur les villas, pavillons et maisons de maitre sont plutôt peu nombreuses. Elles touchent principalement le second oeuvre.

Certaines dispositions d'origine telles que les finitions de façade en rocaillage sont difficile à restaurer et font l'objet de reprises grossières.

#### MODIFICATION DE LA VOLUMÉTRIE

- création de surélévations et extensions
- modification complète du volume de la construction par la suppression de la toiture d'origine (cas rare)

#### MODIFICATION DES PERCEMENTS

- modification des baies existantes
- remplacement de menuiseries traditionnelles en bois pour des menuiseries ou matériaux non traditionnels comme le PVC.

#### MODIFICATION DES FAÇADES

- mauvaise restauration ou disparition du rocaillage
- la suppression partielle ou totale des décors au cours d'une surélévation ou d'une extension
- pose d'équipements non intégrés sur les façades (paraboles, antennes hertziennes..)

#### MODIFICATION DE LA COUVERTURE

- remplacement de la tuile plate de terre cuite de petit moule par un autre matériaux ou par une tuile d'un autre module



Modification de la proportion de Baies, modification des menuiseries, reprise grossière du rocaillage en Façade



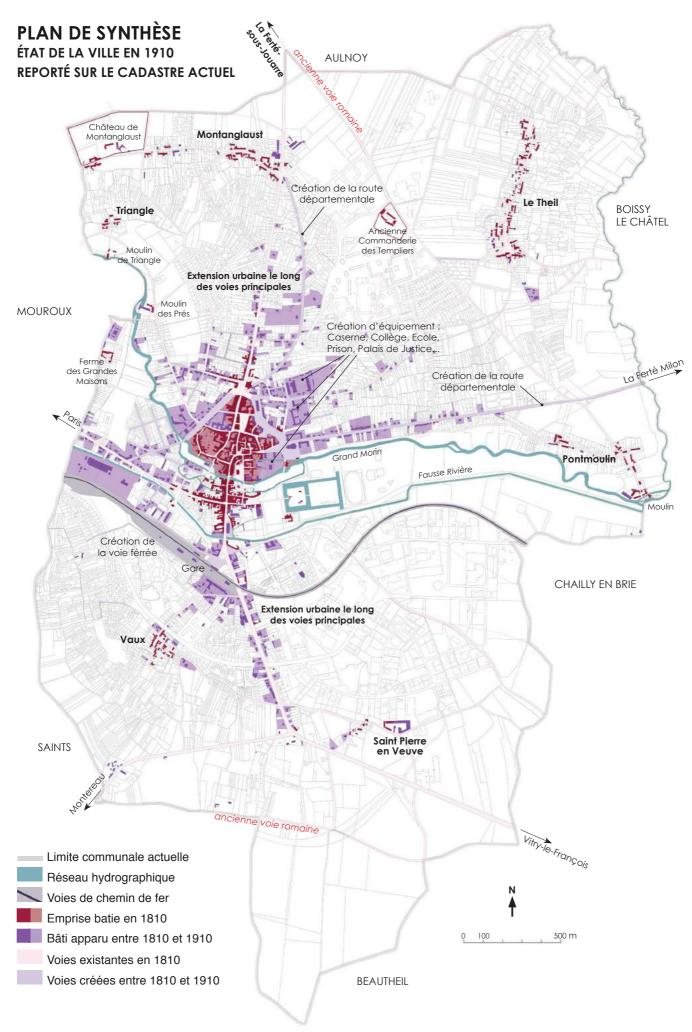
MISE EN PEIINTURE DE L'ENSEMBLE DE LA FAÇADE

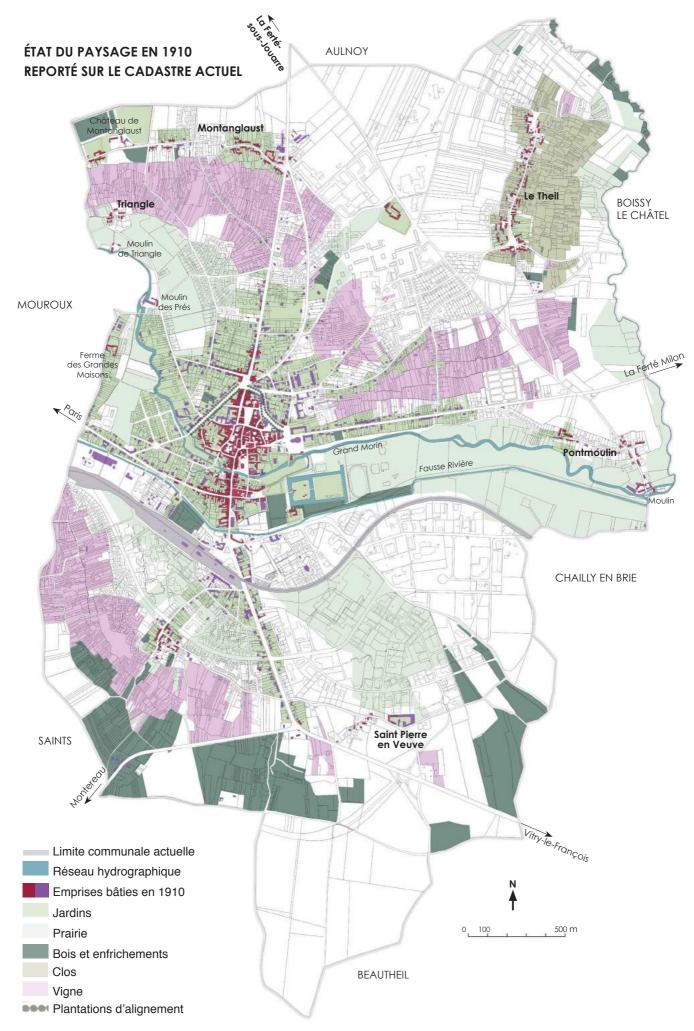


Modification des menuiseries



ADJONCTION DE VOLETS ROULANTS





# 3- ÉVOLUTION DE LA VILLE JUSQU'EN 1960 LES PREMIÈRES OPÉRATIONS D'HABITAT COLLECTIF

# CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL EN 1960 GRAND PAYSAGE

#### LA DISPARITION DES VIGNES, ENFRICHEMENT

Les vignes qui commencent à disparaître au début du siècle sont réduites à l'état de traces en 1960.

Les vergers occupent alors la majeure partie des coteaux Nord alors qu'au Sud le phénomène d'enfrichement s'amplifie et commence à former l'écrin boisé qui constitue aujourd'hui l'arrière-plan communal.

La disparition des cultures basses que constituaient les vignes a pour conséquence une disparition des covisibilités qui existaient entre le hameau de Montanglaust et le centre bourg.



L'ENFRICHEMENT DES PARCELLES SUR LES COTEAUX SUD DE COULOMMIERS



Des vergers qui occupent la quasi-totalité du parcellaire viticole

#### LA DIMINUTION DES TERRITOIRES AGRICOLES

Face à la pression foncière, les terres agricoles sont progressivement grignotées par l'étalement urbain. Deux typologies d'étalement bien distinctes interviennent et tendent à coloniser l'ensemble du territoire communal.

Le premier type d'étalement correspond à une expansion longitudinale, le long des axes viaires. Les maisons se succèdent respectant plus ou moins un alignement sur rue.

La conséquence de ce développement est la création d'îlots enfrichés qui ne sont aujourd'hui plus desservis que par quelques sentes qui cheminent en fond de parcelles.

Le second type correspond à l'apparition des premiers lotissements, on pourra différencier les opérations d'initiative publique, à l'image des HBM construites en 1932 à l'Ouest du centre bourg, et les lotissements de maisons individuelles.



LES DIFFÉRENTS TYPES D'ÉTALEMENT URBAIN ET L'APPARITION D'ISOLATS ENFRICHÉS

#### LE DÉVELOPPEMENT DES JARDINS INDIVIDUELS

L'étalement urbain sur les terres agricoles se traduit par l'apparition au cours du 20ème siècle de nombreux jardins individuels. Situés en arrière des propriétés ces terrains qui s'inscrivent bien souvent dans le parcellaire laniéré d'origine viticole sont alors principalement nourriciers.

Quelques parcelles privées se démarquent cependant par un parcellaire étendu constituant de vastes jardins d'agrément.



PETITES PARCELLES JARDINÉES LE LONG L'AVENUE DE RABELAIS



Grande parcelle associée à une villa entre l'avenue Jehan de Brie et l'Avenue Castellier

# CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL EN 1960 GRAND PAYSAGE

#### LE PARC DES CAPUCINS

Le vaste parc de l'ancien château est légué à la ville de Coulommiers en 1915 par Abel Leblanc président de la Société d'Horticulture de l'arrondissement de Coulommiers.

Il est ouvert au public dès 1917, mais il faudra attendre 1945 pour que le parc prenne sa structure actuelle avec la création du jardin anglais et du jardin à la française par M.Houdry.

L'emprise des anciens jardins à la française du château, sont alors convertie en stade qui se développera progressivement sur les prairies qui séparent le Grand Morin de la Fausse Rivière. Ce parc est aujourd'hui au coeur de l'espace urbain et constitue un véritable atout paysager pour la ville. Il offre aux columériens et aux touristes un lieu de vie où il fait bon flâner en rêvant à son glorieux passé, au milieu des magnifiques parterres fleuris ou encore sur son île le long de la fausse rivière qui entourait autrefois le château.



LE PARC DES CAPUCINS EN 1958



LE PARC DES CAPUCINS AUJOURD'HUI



# **ÉVOLUTION DES FORMES URBAINES EN 1960**

## **AMÉNAGEMENTS URBAINS**





## **ÉVOLUTION DES FORMES URBAINES EN 1960**

## AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC

#### L'ÉVOLUTION DES FOSSÉS

Les fossés adoptent dans le courant du 20ème siècle leur aspect définitif. La principale modification intervient au niveau de l'avenue Victor Hugo. La promenade qui existait jusque-là est remplacée par un axe routier bordé d'un nouvel alignement conduit en rideau.

Cette voie devient alors l'un des axes majeurs de circulation et permet la liaison entre la départementale 934 en provenance de Paris et la départementale 402 (vers la Ferté) sans avoir à traverser le centre de l'agglomération.

Le cours Gambetta ne présente quant à lui pas d'évolution notoire, il bénéficie cependant à son extrémité Sud d'un nouvel élément structurant, l'église Sainte-Foy qui, érigée en 1911 constitue un point d'appel visuel majeur dans l'axe de cette percée urbaine.



STRUCTURE DÉFINITIVE DE L'AVENUE VICTOR HUGO EN 1960

### **NOUVELLES TYPOLOGIES DU BÂTI**

Après la Première Guerre mondiale, la question du logement devient cruciale : «assurer à la classe des travailleurs un logement présentant le maximum de confort matériel et de conditions d'hygiène» pour reprendre les mots d'Henri Sellier.

A Coulommiers comme ailleurs, les réponses seront de deux ordres :

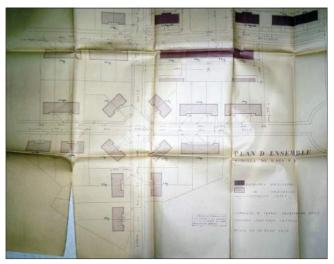
- l'une, d'initiative privée et non structurée, les lotissements.
- l'autre d'initiative publique de type HBM, « habitations à bon marché ».

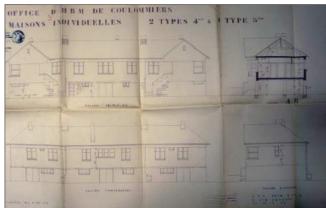
#### LES H.B.M

L'opération menée en 1932 par l'Office HBM de Coulommiers, sous le nom de «Cité de Varenne» consistait en la réalisation de logements collectifs et logement individuels sur un terrain situé à l'Est de la ville. Les HBM possédaient leur propre lavoir.

Cette cité a conservé une grande unité architecturale. Les modifications apportées tant aux immeubles qu'aux maisons individuelles concernent essentiellement des éléments de second oeuvre (remplacement des menuiseries, fermeture du sas d'entrée, clôtures...)

Une autre opérations mélant logements colectifs et maisons individuelles sera menée dans les années 50, rue du Général de Gaulle.





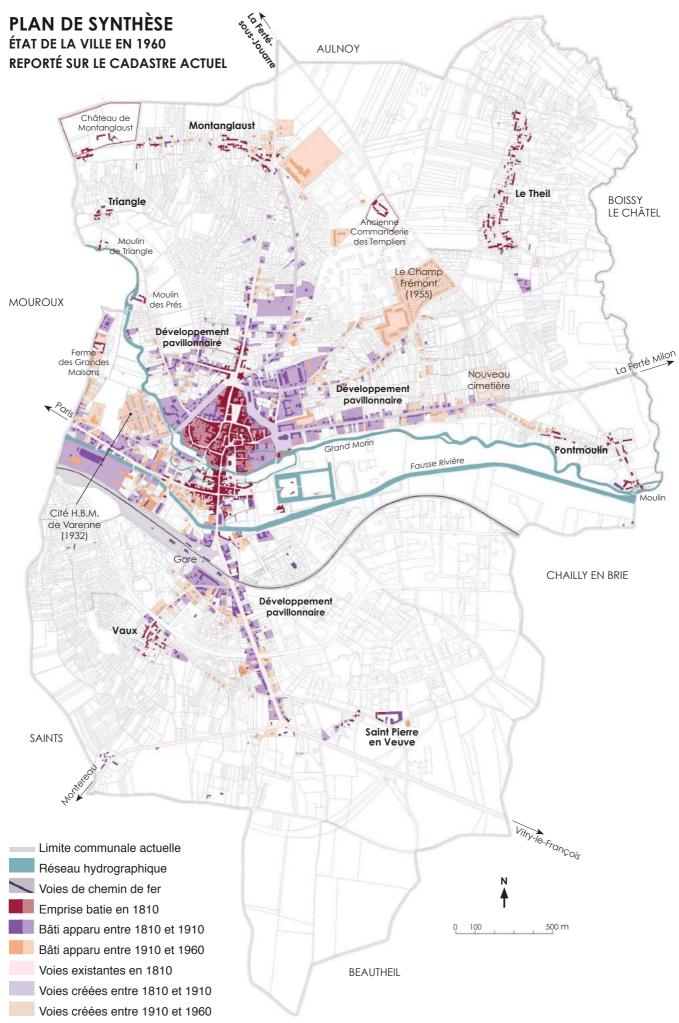
CITÉ DU PARC DE LA VARENNE - OFFICE H.B.M. DE COULOMMIERS - 1932 DÉTAIL DU PLAN D'ENSEMBLE ET ÉLÉVATIONS DES MAISONS INDIVIDUELLES (SOURCE ARCHIVES COMMUNALES DE COULOMMIERS)

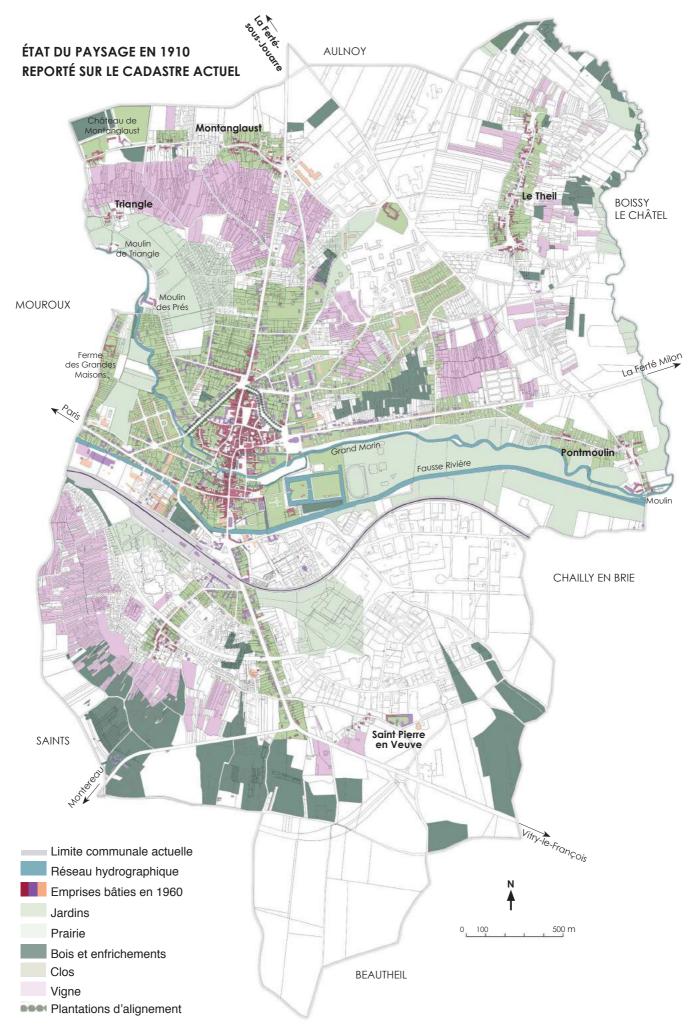






CITÉ DU PARC DE LA VARENNE (VUES ACTUELLES)





# 4- ÉVOLUTION DE LA VILLE JUSQU'À AUJOURD'HUI

LE RENOUVELLMENT DU BÂTI ET L'ÉTALEMENT URBAIN

# CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL AU DÉBUT DU 21E SIÈCLE GRAND PAYSAGE

#### L'ABANDON DES VERGERS

L'avancée dans le 20ème siècle marque le déclin des cultures et plus particulièrement celle des vergers et des jardins potagers.

L'abandon des vergers au cours des dernières décennies a entraîné un enfrichement massif des coteaux dont le parcellaire laniéré viticole n'est aujourd'hui lisible que sur le cadastre.

La densification des boisements a fini de refermer les vues qui subsistaient entre Montanglaust et le centre. Il ne reste aujourd'hui plus que la longue perspective offerte par l'Avenue de Gastellier pour se rendre compte de la dénivellation.

L'enfrichement se traduit également par une disparition des sentes qui, tombées en désuétude ne sont plus entretenues que sur de faibles longueurs par quelques habitants cultivant toujours la terre.



État d'enfrichement actuel des coteaux nord de la ville



État d'enfrichement actuel des coteaux sud de la ville

Quelques vergers sont toujours entretenus en contrebas des jardins d'agrément qui entourent aujourd'hui les maisons rurales de Montanglaust ou du Theil.

D'autres, abandonnés se devinent par la présence, d'un cerisier ou encore d'un pommier noyer noyé dans la végétation. La vigne également resurgit, redevenue sauvage.



Anciens vergers progressivement étouffés par la végétation spontanée



Départ de sente depuis la rue Pidoux de Montanglaust

#### LA DISPARITION DES TERRES AGRICOLES ET LE DÉVELOPPEMENT DES LOTISSEMENTS

L'explosion démographique que connaît Coulommiers sur la seconde moitié du 20ème siècle (9502 habitants en 1962 pour 14708 habitants en 2012), se traduit par une extension importante du tissu urbanisé qui prend le pas sur les terres agricoles.

L'extension urbaine se développe massivement sous la forme de lotissement fermés sur eux même. Ces nouveaux quartiers de maisons neuves créent de nouveaux paysages urbains très homogènes et sans valeur paysagère particulière.

Les maisons, souvent non alignées sur rue et relativement basses donnent à ces lotissements un aspect très ouvert où la voirie garde un aspect principalement routier.

Le développement des lotissements est particulièrement important vers le nord, de part et d'autre des deux axes que forment la RD402 et l'Avenue Gastellier, et vers le Sud-Ouest où le tissu urbain s'étend désormais de manière continue jusqu'à l'ancien hameau de Vaux. Les lotissements de maisons individuelles ne sont pas les seuls à se développer en lieu et places des anciens terrains agricoles communaux. De vastes opérations de logements collectifs sont réalisées dont certaines apparaissent aujourd'hui comme de véritables curiosités architecturales relativement bien intégrées au tissu urbain.

Le Nord Est communal change radicalement d'aspect au cours de cette deuxième moitié du 20ème, de vastes opérations de logements collectifs créent une ville haute à l'aspect radicalement différent du reste de l'agglomération. Les barres d'immeubles du quartier des Templiers, le complexe scolaire ainsi que le centre hospitalier de Coulommiers finissent d'enclaver la Commanderie des Templiers qui apparaît aujourd'hui bien peu mis en valeur, protégée par un mince espace enherbé et planté de quelques bosquets.





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



Logements collectifs conçus entre  $1971\ \text{et}\ 1977\ \text{par}\ \text{les}$  architectes Andrault et Parat .



LA COMMANDERIE DES TEMPLIERS, AUJOURD'HUI NOYÉE DANS UN ENVIRONNEMENT DOMINÉ PAR LES BARRES DE LOGEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS DÉGRADÉS

# CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL AU DÉBUT DU 21E SIÈCLE GRAND PAYSAGE

#### LE DÉVELOPPEMENT DE LA ZONE INDUSTRIELLE DE LA PRAIRIE

La création puis l'extension de la zone industrielle de la Prairie au sud de la voie ferrée constitue, avec l'expansion du tissu urbanisé vers l'ancien hameau de Vaux, la principale modification profonde du territoire. Cet espace presque entièrement minéralisé qui s'étend sur plus de 60 hectares est devenu le premier élément visible en découvrant le territoire communal depuis le Sud.

Sa situation en fond de vallée, là où s'étendaient auparavant de vastes prairies assure néanmoins une moindre visibilité des installations depuis le bourg et les hameaux.



La zone industrielle de la Prairie depuis l'arrivée vers Coulommiers via la D934

#### LE DÉVELOPPEMENT DES JARDINS D'AGRÉMENT

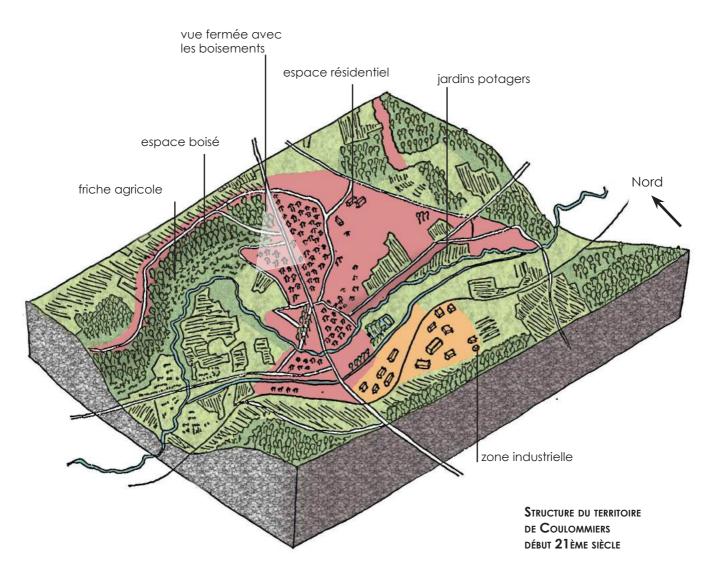
L'évolution des moeurs et le développement des commerces entraînent une transition d'usages des parcelles privées. Les jardins qui jusqu'à la deuxième moitié du 20ème siècle avaient pour principale vocation la culture potagère deviennent progressivement des jardins d'agrément, contribuant à donner à la ville un paysage verdoyant et qualitatif. Si la plupart sont de taille modeste, certaines grandes parcelles ont été préservées du morcellement et constitue avec un bâti cossu des ensembles de grande qualité paysagère. Les grands jardins présentent souvent la particularité de posséder un patrimoine arboré de très grands sujets créant autant de points d'appel visuels le long des axes viaires.



Grand jardin associé à une villa malheureusement partiellement incendiée le long de la RD402



Successions de jardins richement arborés le long de la Promenade du Bord de l'Eau



- enfrichement des parcelles de vignes et de vergers,
- les coteaux se ferment
- les extensions urbaines se développent sur les parcelles agricoles
- développement de la zone industrielle et l'espace résidentiel autour de la commanderie des templiers

# CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL AU DÉBUT DU 21E SIÈCLE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE

#### Un patrimoine hydrographique à valoriser

Le Grand Morin ainsi que les Brassets font partie intégrante du paysage urbain communal. Ces canaux multiples constituent une image récurrente de la ville et lui confère une atmosphère particulière. Très bien entretenus sur une partie du centre bourg, ils présentent par endroits des altérations qui nuisent à la qualité paysagère de l'ensemble.

La volonté de fleurissement des abords de voirie entraîne également par endroits une occultation trop importante des cours d'eau. Il est à noter également qu'en dehors du circuit de découverte écologique qui longe les rives de la Fausse Rivière et du Grand Morin il n'est pas prévu de circulation piétonne le long des bras d'eau dont les berges ne sont pas maçonnées.



Une végétation parfois trop importante tend à occulter le Grand Morin et les Brassets



L'EAU APPORTE UNE PLUS-VALUE PAYSAGÈRE IMPORTANTE AU CENTRE BOURG

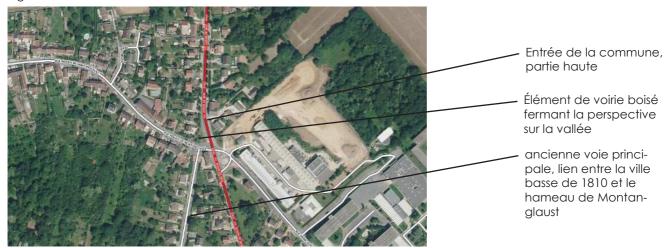


DÉGRADATION VISIBLE DES BERGES

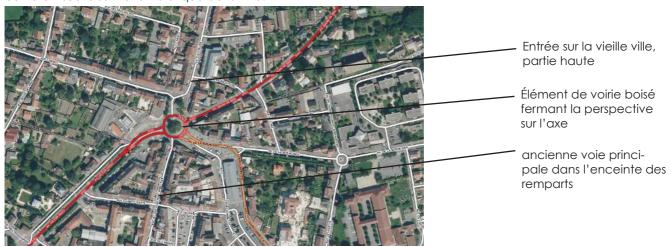
## **RÉSEAU VIAIRE**

#### DES AXES VISUELS FERMÉS

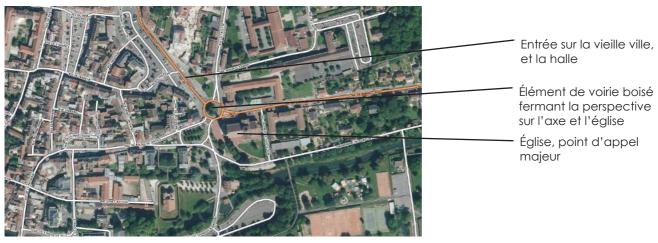
L'urbanisation du 20ème siècle a laissé place à une perte des axes structurants de la ville, en particulier au niveau des entrées et des sorties de la commune. En fait, la ville basse maintenue à l'intérieur des remparts possédait des voies rectilignes structurant la ville. Ces voies étaient très lisibles et visibles pour mettre en relation les coteaux, les vignes et le bâti.



L'arrivée sur la ville basse en venant de Montanglaust illustre également la fermeture des axes visuels et des perspectives que l'on peut avoir sur les coteaux et la ville. Les ronds-points boisés viennent créer une véritable barrière visuelle sur l'axe historique de la ville.



L'arrivée sur l'église est rendue difficile et peu lisible par la présence de croisement et d'éléments de voirie boisés qui ne donnent que peu de place au parvis. De plus, la présence de la rivière et de l'axe historique n'est pas visible. Le maillage viaire de la ville n'est pas en relation avec les éléments patrimoniaux et les axes historiques de la ville.



# CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL AU DÉBUT DU 21E SIÈCLE RÉSEAU VIAIRE

#### LES DESSERTES PAVILLONNAIRES

La pression foncière qui s'exerce sur les espaces ruraux au cours de la fin du 20ème siècle entraîne l'apparition d'un nouveau maillage viaire qui vient s'ajouter à la trame déjà présente de Coulommiers.

Ces nouvelles voies de circulation desservent les lotisements qui viennent peu à peu s'étendre sur les coteaux et les terres agricoles en particulier des vignes. Ces dessertes pavillonnaires se caractérisent le plus souvent par un tracé sinueux qui dessert de petites parcelles bâties et se termine en cul-de-sac sur une aire de retournement.

Ce type d'organisation, typique de l'urbanisme des années 70 à 90 se veut intimiste par la multiplicité des petites places sans issue. La volonté de recréer à l'échelle d'un microquartier l'aspect d'un village traditionnel où la courbe de la rue vient créer l'intimité en cassant les perspectives lointaines vers les coteaux et l'horizon du plateau. Ce type d'aménagement est également le reflet de la place importante que prend la voiture comme symbole de la modernité et de réussite sociale. Les parcelles qui se succèdent sans cohérence d'ensemble viennent perturber la lecture la ville et de sa relation avec les espaces agricoles.

Malgré une volonté de créer un environnement traditionnel et bucolique, ces espaces semblent bien souvent très artificiels.

La desserte des lotissements possède le plus souvent un accès unique au réseau routier principal, il en résulte un usage exclusivement riverain et un manque de perméabilité de la trame viaire urbaine.

La rue se termine sur des aires de retournement dépourvues d'aménagements qualitatifs qui sont autant d'espaces stériles en plus.



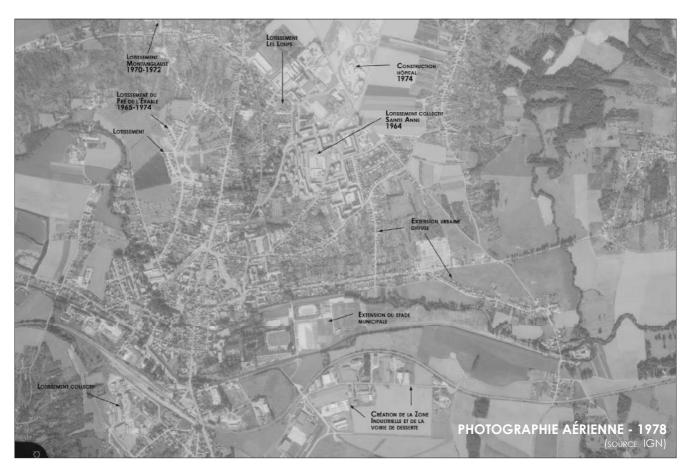


#### DES SENTES ET CHEMINS AGRICOLES QUI DISPARAISSENT

La présence des parcelles de vignes est encore marquée par le réseau des chemins de desserte agricole. La densité forte du maillage parcellaire est marquée par la fermeture du paysage. En particulier les accès s'enfichent ou ne sont peu ou pas entretenus. La grande richesse de ses éléments en font des éléments qu'il faudrait valoriser pour des liaisons douces vers la ville basse. Ce sont des dessertes essentielles pour faire le lien entre les hameaux des coteaux et la ville basse dans la vallée.



# ÉVOLUTION DES FORMES URBAINES AU DÉBUT DU 21E SIÈCLE AMÉNAGEMENTS URBAINS









PLAN DE SITUATION DE LA Z.I. - 1961 (SOURCE ARCHIVES COMMUNALES DE COULOMMIERS)

## ÉVOLUTION DES FORMES URBAINES AU DÉBUT DU 21E SIÈCLE AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC

#### L'IMPACT DU STATIONNEMENT

Le développement de l'automobile au cours du 20ème siècle a entraîné une mutation profonde de l'aspect des villes. Coulommiers à l'instar de nombreuses autres agglomérations françaises a ainsi dû composer avec l'augmentation constante du nombre de véhicules auxquels il a fallu trouver des places.

De vastes poches de stationnements ont ainsi été créées, pour certaines de toutes pièces sur des terrains jusqu'alors bâtis, comme c'est le cas pour le parking de la rue Le Valentin, ou encore sur des espaces cultivés dans le cas du parking des Tanneurs.

Dans d'autres cas, le stationnement est venu s'inscrire dans des espaces ouverts préexistants modifiant profondément la lecture du tissu urbain. La transformation en parking de la place du marché du cours Gambetta en constitue un des exemples les plus marquants. Ces espaces, autrefois ouverts, et laissant à voir l'alignement des façades sont aujourd'hui colonisés par les voitures qui en deviennent de fait l'élément le plus visible.





Construction du parking des Tanneurs sur l'emprise des anciens jardins potagers (évolution entre 1963 et 2013)





Construction du parking rue Le Valentin sur l'emprise d'un ancien bâti industriel (évolution entre 1963 et 2013)





La place du stationnement sur la place du marché, la disparition d'un espace ouvert (évolution entre 1908 et 2015)





La place du stationnement sur le Cours Gambetta, la disparition d'un espace ouvert (évolution entre 1910 et 2015)

#### LA VÉGÉTALISATION DES ESPACES PUBLICS

La ville de Coulommiers a valorisé la végétalisation et le fleurissement de ses espaces publics. Cette démarche de valorisation du cadre de vie confère au coeur de bourg un aspect verdoyant.

Le travail paysager des espaces résiduels a cependant tendance à prendre par endroits une trop grande importance entraînant une perte de lisibilité de certains espaces ouverts ou encore la mise en valeur de certaines vues.

À titre d'exemple, on prendra le cas des plantations arborées qui occupe aujourd'hui le terre-plein triangulaire qui donne sur l'église Sainte-Foy. Si la végétalisation permet d'intégrer au mieux le stationnement qui y prend place, elle tend à masquer le parvis de l'église qui constitue un point d'appel visuel majeur.

On retrouve le même cas de figure dans l'axe du cours Gambetta du fait des plantations arborées du giratoire.





## ÉVOLUTION DES FORMES URBAINES AU DÉBUT DU 21E SIÈCLE AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC

#### Une hétérogénéité de traitement des espaces publics

Les espaces publics de Coulommiers et plus particulièrement du centre ancien présentent une grande variation des matériaux de revêtement de sols ainsi que du mobilier urbain. Les revêtements vieillissants de certaines parties du centre-ville contrastent avec le traitement qualitatif d'espaces emblématiques tels que la place du marché. On peut ainsi observer un patchwork de pavés béton teintés de différentes formes, de pavés grés, de bétons et enrobés...

Il est intéressant également de noter la persistance par endroits de la trame pavée ancienne en pied d'immeubles. À noter également que si le centre bourg à bénéficié d'un enfouissement des réseaux, la mise en place de lanternes suspendues impacte visuellement la perception des voies du centre.













MULTIPLES REVÊTEMENTS DE SOLS OBSERVABLES EN CENTRE BOURG

#### **NOUVELLES TYPOLOGIES DU BÂTI**

La reprise brutale de la croissance démographique dans l'après guerre et au cours de la seconde moitié du 20ème siècle va engendrer un étalement urbain encore plus conséquent. La période est marquée par la coexistence de grands programmes d'immeubles collectifs et l'implantation de lotissements de maisons individuelles.

Cette accroissement de l'aire urbaine va se faire essentiellement sur le plateau à proximité de l'ancienne commanderie des templiers. deux lotissements d'immeubles collectifs sont bâtis (Champs Frémont en 1958) complétés par un troisième (Saint Anne). Au Sud de la gare, une autre opération voit le jour au pied des coteaux : la ZAC de Vaux. En parallèle, les lotissement de maisons individuelles se multiplient sur toute la commune (Montanglaust, Les loups, Près de l'érable).

Les infrastructures sociales et économiques sont délocalisés à l'extérieur de la ville: ainsi l'hôpital ancien est transporté dans le quarter des templiers, la zone industrielle et la zone commerciale se développent, elle, sur la vaste praire se trouvant au Sud-est du Grand Morin.

Des voiries seront aménagées pour permettre la dessert de ces nouveaux quartiers.

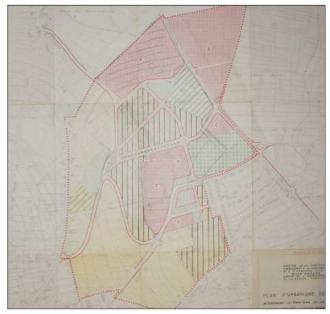
D'autre part quelques opérations de requalification ont lieu dans le centre.

#### LA ZAC DE VAUX

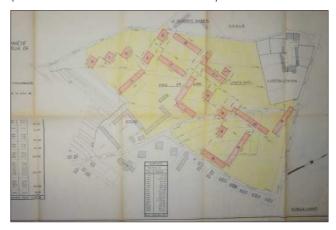
Le programme de cette ZAC consistait en des logements collectifs, un centre commercial, des écoles primaire et maternelle, et une halte-garderie qui seront réalisés entre 1972 et 1979 par l'Office Public d'HLM de Coulommiers. La conception et le suivi de la réalisation de cet ensemble ont été confiés à l'agence d'architecture ANPAR (Michel Andrault et Pierre Parat).

Les logements collectifs pourvu d'un « jardin suspendu » individuel : une grande terrasse sans vis-à-vis et avec un accès quasi individuel. Ces logements ont apporté leur contribution au concept d'« habitat intermédiaire » au centre des préoccupations à cette époque.

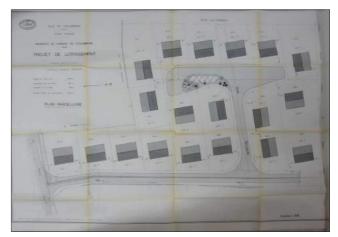
Les logements collectifs de Vaux sont une déclinaison d'un modèle dit «pyramide» mis au point par les deux architectes à Epernay en 1963/1969. Fortement soutenus par le Plan Construction du ministère, Andrault et Parat vont multiplier les chantiers «pyramides» dans de nombreuses villes et villes nouvelles, en région parisienne comme en province. En 2008, le label «Patrimoine du 20ème siècle» a été décerné à l'opération «pyramide» de Villepinte.



PLAN DE LA VILLE HAUTE - 1960
(SOURCE ARCHIVES COMMUNALES DE COULOMMIERS)



PLAN DE LA CITÉ SAINTE ANNE - 1964 (SOURCE ARCHIVES COMMUNALES DE COULOMMIERS)



PLAN DU LOTISSEMENT ((CHAMP CHAPELLE)) À MONTANGLAUST - 1970 (SOURCE ARCHIVES COMMUNALES DE COULOMMIERS)

## ÉVOLUTION DES FORMES URBAINES AU DÉBUT DU 21E SIÈCLE

### **NOUVELLES TYPOLOGIES DU BÂTI**

Les constructions réalisées depuis les années 60 jusqu'à nos jours sont en grande partie des maisons individuelles mais également des immeubles collectifs ou semi collectifs.

**Les maisons individuelles** sont implantées dans des lotissements, établis sur des terrains restés libres ou aux franges de l'urbanisation existante.

Les immeubles sont plutôt issus d'opération de renouvellement urbain.

Contrairement aux constructions plus anciennes d'avant guerre de nombreuses maisons de la seconde moitié du 20ème siècle sont des maisons de constructeurs, proposées sur catalogue et construites en série.

Cette reproductivité atténue fortement l'intérêt architectural de ces constructions. Aussi, hormis quelques rares cas, tels que les bâtiments de Andrault et Parat au sein de la ZAC de Vaux, le bâti récent ne semble pas présenter un intérêt patrimonial nécessitant des protections particulières au titre de l'AVAP.

Cependant, ce bâti conçu selon des méthodes semi industrielles et dans une période d'énergie à bon marché, présente un fort potentiel d'amélioration thermique et énergétique.



OPÉRATION DE LOGEMENTS COLLECTIFS DANS UN ILOT DU CENTRE



PAVILLONS EN FRANGE DE L'URBANISATION RUE ABEL PROUHARAM



Zac de Vaux - logements semi-collectifs des architectes andrault et parat - 1972



**I**MMEUBLE

### LE BÂTI DE LA SECONDE MOITÉ DU 20E SIÈCLE

### CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES MAISONS INDIVIDUELLES

#### CARACTÉRES PRINCIPAUX

constructions peu élevées, comptant un ou deux étages sous comble

- travées souvent régulières, proportions plutôt horizontales
- toitures à 1, 2 ou à 4 pentes

#### MATÉRIAUX ET MISE EN OEUVRE :

- murs en parpaings de ciment ou en briques alvéolaires recouvertes par un enduit hydraulique taloché,
- panneaux préfabriqués dans les années 1970 planchers en béton ou en poutrelles et hourdis dans une continuité de matériau avec la façade
- couverture à 2 pentes en tuile à emboîtement (tuile mécanique) avec chevrons débordant. Sur certaines toitures, une lucarne rampante de grande taille permet d'habiter le comble

#### ORNEMENTATION:

-pas de décors hormis que lques formes d'encadrements de fenêtre.

#### ÉLEMENTS DE SECOND OEUVRE :

- Menuiseries de fenêtres en bois, alu ou PVC
- Contrevents pleins à 2 battants à écharpe en bois ou PVC, volet roulants.

**Epaisseur des murs**: 25 à 30 cm enduits compris

Part moyenne des surfaces vitrées : 25% environ





DIFFÉRENTS TYPES DE PAVILLONS

#### **APPROCHE ENVIRONNEMENTALE**

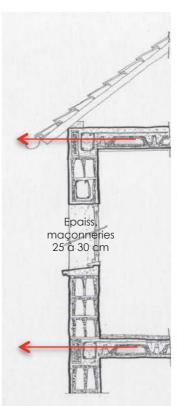
#### PRINCIPAUX ATOUTS:

Facilités techniques pour réaliser :

- une isolation des combles perdus
- une isolation thermique extérieure

#### PRINCIPALES FAIBLESSES:

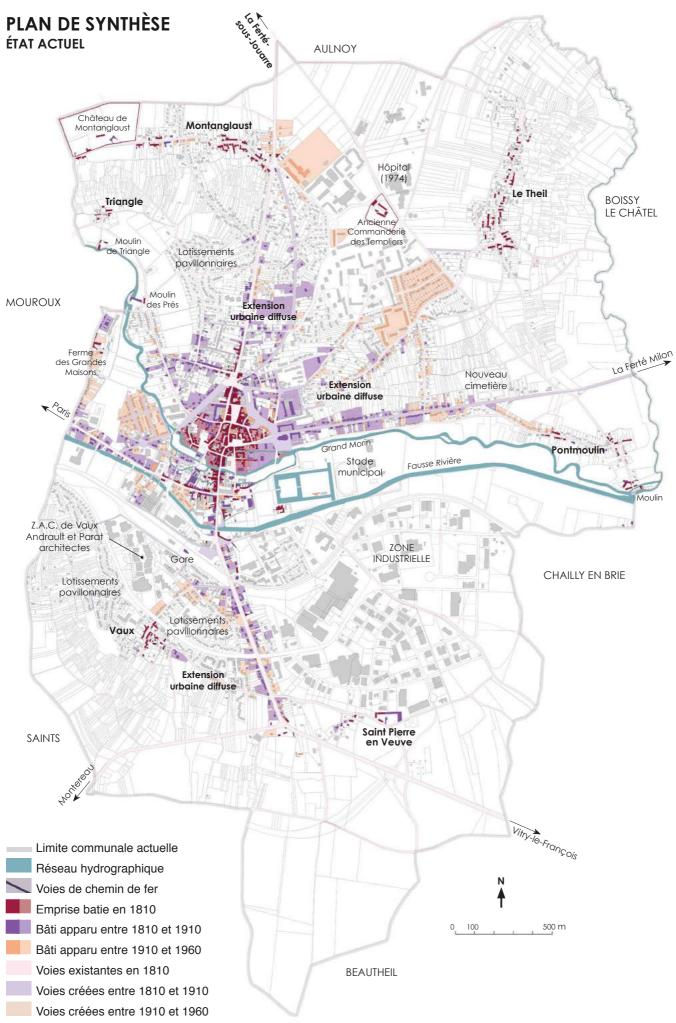
- très faible inertie des murs due à leur faible épaisseur et leur faible masse volumique
- présence de ponts thermiques importants liés à la continuité murs / planchers
- importantes surfaces vitrées à l'origine en bois simple vitrage

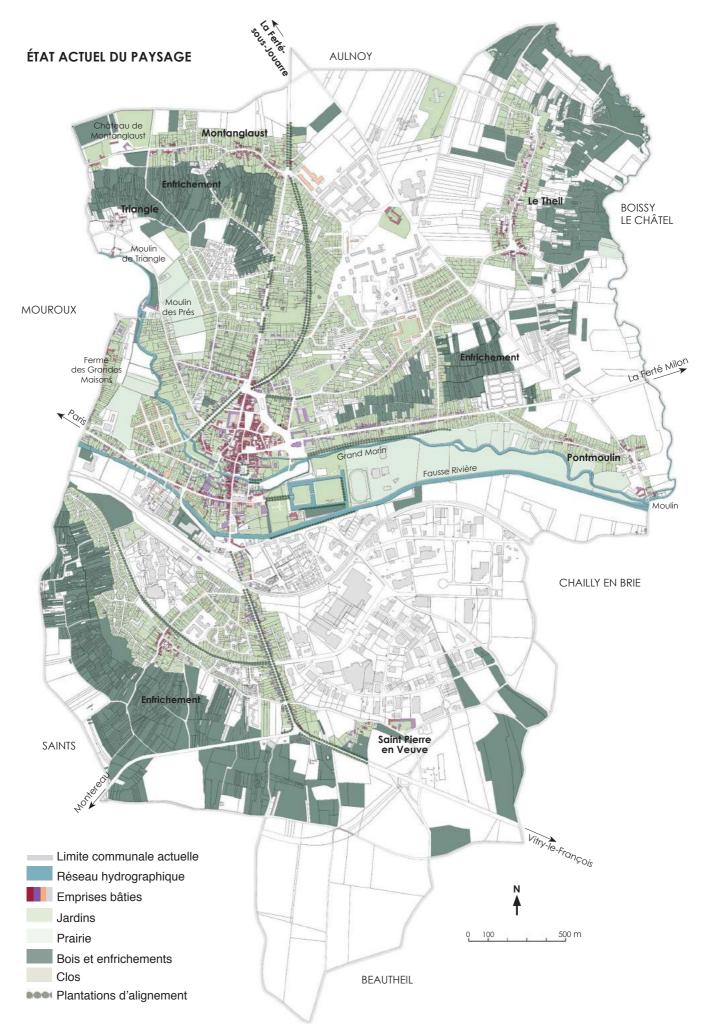


Pont thermique

pertes pouvant aller iusau'à 1/3 des déperditions totales

Fuite de chaleur par les structures = Pont thermique





## 5- CONCLUSION PERSISTANCES ET EFFACEMENTS

### SYNTHÈSE HISTORIQUE

Pour mener cette étude il a été nécessaire de combiner un travail de recherche historique et une enquête de terrain.

Le travail historique a permis de comprendre l'évolution de la ville à travers le temps, les périodes charnières, de replacer l'histoire de la ville dans la grande Histoire. Le travail de terrain quant à lui a permis à la fois d'apporter des éléments de compréhension sur cette même Histoire, mais aussi de faire un état des legs du passé. En guise de bilan, nous les présenterons ici, pour chaque période, que ce soit des édifices remarquables ou des aménagements faits par l'homme, des interventions sur le paysage.

#### **ANTIQUITÉ**

Nous l'avons vu, Coulommiers n'a pas été durant l'antiquité un grand centre urbain. Les seuls héritages de cette période se trouvent donc sous la surface du sol. Hormis les éléments qui ont déjà été extraits lors des précédentes fouilles, dont certains sont conservés au musée de la ville, de nombreuses zones n'ont jamais fait l'objet d'investigations. Il est donc très difficile de rendre compte de la richesse du patrimoine archéologique qui pourrait être encore présent dans le sous-sol.

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

#### MOYEN-AGE ET ANCIEN RÉGIME

Le patrimoine hérité de la période médiévale et de l'ancien régime est beaucoup plus important et divers.

Une grande partie du réseau viaire à l'échelle du centre ancien ou à l'échelle de la commune a été préservée. Elle constitue la base de la trame viaire actuelle. Le tracé des routes anciennes à l'échelle du territoire communal a relativement peu évolué. Ces voies présentent un profil sinueux. Leurs implantations répondent à un double impératif : le réseau principal assure la communication entre le centre ancien et les villes et villages voisins, le réseau secondaire permet une desserte de l'ensemble des parcelles cultivées afin d'en rendre l'exploitation la plus aisée possible. Cette implantation va ainsi dépendre de la dimension des parcelles, et par conséquent du type de culture. On peut ainsi retrouver un réseau dense et ramifié sur les coteaux où était cultivée la vigne (petites parcelles), un réseau plus simple pour les parcelles occupées par des terres labourables ou des prés/prairies (grandes parcelles).

La trame viaire dans le centre ancien et dans ses faubourgs a été globalement conservée même si elle a été un peu dénaturée pendant les périodes récentes. Les rues sont pour la plupart sinueuses, relativement étroites, des places aux fonctions déterminées ponctuent cet

espace urbain (place du marché, ancienne cour du château, place de l'église paroissiale). Le réseau viaire était complété par des cours intérieures ou des impasses permettant de desservir les parcelles au cœur des grands îlots.

De la même manière, les aménagements réalisés sur le cour de la rivière du Grand Morin ont été intégralement conservés, que ce soit les brassets creusés sous l'impulsion des Comtes de Champagne ou la Fausse rivière percée sur les ordres de la Duchesse de Longueville. Ces «bras» de rivière ont totalement façonné le développement du faubourg de Provins, où les maisons s'organisent le long de ces brassets. Certaines îles étant peu ou pas urbanisées, la végétation y est encore très présente.

Du point de vue de l'aménagement du paysage, on a en partie conservé de cette période le parc de l'ancien château de la Duchesse de Longueville. Le jardin à la française a disparu, tandis que la partie orientale du parc a progressivement été occupée par des infrastructures sportives. En revanche les fossés en eaux et les tracés du domaine ont été conservés.

De cette époque, on a en partie gardé les aménagements sur le Grand Morin, notamment les moulins. Ceux-ci ont subi de profondes modifications au fil de leurs évolutions successives, mais certains éléments anciens ont très probablement été préservés (Triangle, Pontmoulin).

Du point de vue des édifices publics ou religieux, on a conservé relativement peu d'éléments : le château de la Duchesse de Longueville a été détruit entre 1736 et 1742 (seuls les deux pavillons Mansart marquant son entrée ont été conservés), l'hôtel des Salles a été progressivement démantelé entre le 18ème et le 19ème siècle, le prieuré Sainte Foy a été détruit dans la première moitié du 19ème siècle, l'église Saint Denis, dernier vestige de cette époque, a été rasé en 1968.

Les fortifications ont été démantelées au cours du 19ème siècle et la plupart des murailles, tours et tourelles ont disparu. Seule une petite section de l'enceinte a été conservée à l'extrémité Sud du boulevard Victor Hugo.



LES VESTIGES DE L'ENCEINTE FORTIFIÉE

Seuls le couvent des Capucins (17èmes.) dans le parc du nouveau château, la commanderie templière (13ème-18ème s.) située au Nord-est de la ville, et la chapelle Sainte Marguerite (13ème s.) au hameau du Grand Pontmoulin ont été bien préservés, très probablement grâce à leur situation excentrée et/ou à la possibilité de réemploi plus aisée des bâtiments (granges, ferme, etc...).





LA CHAPELLE DES CAPUCINS, LA COMMANDERIE DES TEMPLIERS LA CHAPELLE SAINTE MARGUERITE.



Enfin du point de vue du parcellaire et du bâti, il est certain que de nombreuses parcelles ont conservé leur disposition ancienne (cadastre napoléonien), voire même leur bâti d'origine. On peut toutefois noter la présence de certains bâtiments exceptionnels : le manoir de Patras, demeure datant du 12ème siècle, ou l'hôtel de l'Orme Chaumont, dont certaines parties datent du 16ème siècle.





L'HÔTEL DE L'ORME DE CHAUMONT ET LE MANOIR PATRAS

On peut noter également la persistance de dispositions originales dans l'ilot situé à l'Est du cours Gambetta. A l'origine cet ilot était uniquement occupé par des jardins enclos de murs. Ces dispositions ont persisté jusqu'à nos jours même si ces murs ont en partie disparu et que du bâti s'est implanté sur cet ilot.



ILÔT AYANT CONSERVÉ SES JARDINS CLOS

Dans les hameaux dispersés sur le territoire communal, la répartition du bâti et sa disposition ont été en grande partie conservées, puis complétées aux époques suivantes. Le bâti a globalement été préservé, mais victime de nombreuses dégradations.

#### 19ème siècle-début 20ème siècle

A l'échelle du territoire de la commune, les transformations intervenues ont eu un impact fort sur la commune. On a ainsi conservé les deux routes départementales tracées vers le Nord et vers l'Est, ainsi que la ligne de chemin de fer traversant la commune au Sud de la rivière. Le bâtiment de la Gare desservant la commune est encore existant de nos jours.



LA GARE

Dans le centre ancien, outre l'ouverture de nouvelles rues ou la prolongation de voies existantes, le principal aménagement sont les deux boulevards Victor Hugo et Gambetta installés sur les anciens fossés de l'enceinte fortifiée. A l'origine simples promenades plantées, ces deux larges voies ont été peu à peu ouvertes à la circulation routière. Elles sont aujourd'hui intégralement circulables, les plantations d'alignement d'origine ont en partie disparu laissant place notamment à des zones de stationnement.

Sur le plan architectural, le 19ème siècle et le début du 20ème siècle ont laissé de nombreux témoignages qui nous sont parvenus. Nous retrouvons ainsi les édifices publics bâtis dans le centre ancien ou à son pourtour, et qui, maintenus pour la plupart dans leur usage, ont été parfaitement conservés : Hôtel de Ville (1844), ancienne Caisse d'Epargne (av. 1888) devenu bâtiment de la Poste, Tribunal d'Instance (1863), l'ancienne Gendarmerie et la Maison d'Arrêt (1851), aujourd'hui transformée en Bibliothèque municipale, les bâtiments de l'Hospice (1877) devenus aujourd'hui une antenne de l'Hôpital Abel Leblanc, l'Ecole primaire (1886) et le Collège (1878).



L'HÔTEL DE VILLE (1844)



LE TRIBUNAL D'INSTANCE (1863)

Au tout début du 20ème siècle, trois nouveaux édifices, toujours en place, viendront compléter ces équipements: le théatre en 1905, la nouvelle église paroissial Sainte Foy en 1910 et enfin la halle aux fromages.



LE THÉATRE

Les édifices du 19ème siècle liés à l'agriculture ou à l'industrie ont également été bien préservés : la Sucrerie, au Sud-ouest du centre ancien, reconvertie dans les années 80 en centre socio-culturel, les Abbatoirs (1881), à l'Ouest du centre ancien, les anciens bâtiments de l'imprimerie Brodard situés place Abel Leblanc récemment reconvertis, les bâtiments de l'ancienne usine pharmaceutique située impasse Venet Rotival, une ancienne manufacture rue Ménager.



LES ABATOIRS

Le 19ème siècle est également marqué par la construction de bâtiments à vocation industrielle sur les sites où sont présents des moulins, le long du Grand Morin. On retrouve ces bâtiments au moulin des Près ou encore au moulin de Pontmoulin (ancienne papeterie).

