

Département de Seine-et-Marne  
Commune de COULOMMIERS

# PLAN LOCAL D'URBANISME Modification n°1

## Pièce n°2-2 : Evaluation environnementale de la modification du PLU



PLU approuvé le 27/02/2020

Modification n°1 approuvée le : 08/10/2025



Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

**IngESPACES**



Urbanisme, Environnement, Déplacements

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

Accusé de réception en préfecture  
077-200090504-20251015-D-2025-127-DE  
Date de télétransmission : 15/10/2025  
Date de réception préfecture : 15/10/2025

## SOMMAIRE

<b>ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION .....</b>	<b>3</b>
<b>I. ARTICULATION DE LA MODIFICATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME.....</b>	<b>3</b>
<b>II. ANALYSE DES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>9</b>
<b>III. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET DE MODIFICATION AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>18</b>
<b>IV. DESCRIPTION ET INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE SA MISE EN ŒUVRE SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>19</b>
<b>V. RESUME NON TECHNIQUE DU DOSSIER DE MODIFICATION DU PLU .....</b>	<b>56</b>
<b>VI. METHODOLOGIE SUIVIE POUR L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....</b>	<b>66</b>
<b>VII. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN.....</b>	<b>67</b>

## ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION

### I. ARTICULATION DE LA MODIFICATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME

---

#### 1) Le Schéma De Cohérence Territoriale Du Bassin de Vie de Coulommiers

**Le SCOT traduit localement les orientations du SDRIF, la modification du PLU doit donc être compatible directement avec le SCOT.**

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

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. Sur Coulommiers, à l'horizon 2034, environ 2580 logements doivent être créés.

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

#### **La compatibilité de la modification avec les orientations du SCOT**

La modification du PLU de Coulommiers est compatible avec le SCOT dans la mesure où celle-ci permet notamment d'atteindre les objectifs d'utilisation raisonnée du foncier et de respect de l'environnement.

La Ville souhaite en effet que les nouvelles opérations s'intègrent au mieux au sein de la morphologie urbaine caractéristique de chaque partie de son territoire en imposant dans une nouvelle OAP thématique des densités en rapport avec les densités existantes.

Pour autant, le potentiel d'intensification urbaine et le renouvellement urbain ne sont pas remis en cause. Bien au contraire, les densités imposées dans les secteurs 2 et 3, qui sont des secteurs majoritairement pavillonnaires, sont supérieures aux densités existantes (35 à 75 lgts/ha dans la partie Faubourg et 35 lgts/ha dans la partie « campagne »). Pour rappel, le référentiel territorial de l'institut Paris Région indique que la densité d'habitat s'établissait à 23 lgts/ha en 2013 sur la Ville et l'objectif assigné par le SDRIF à l'horizon 2030 est de 26,5 lgts/ha.

De plus, le centre-ville conserve un potentiel de densification important (densités comprises entre 150 et 300 lgts/ha), ce qui vise à rapprocher au maximum les futurs habitants des équipements et commerces, de manière à limiter les déplacements automobiles.

De plus, les densités imposées dans cette OAP thématique ne s'imposent pas aux OAP sectorielles. **La présente modification ne remet donc pas en cause les objectifs de construction définis dans le cadre du PLU approuvé, qui s'établissaient en cohérence avec les objectifs du SCoT du bassin de vie de Coulommiers. Pour rappel, celui-ci présente pour la Ville un objectif de création de 2500 logements en 20 ans avec 60% de la production dans le tissu urbain avec des densités nettes de 45 lgts/ha pour le logement collectif et 25 lgts/ha pour le logement individuel.**

La mise en place de densités aptes à encadrer la densification pour s'intégrer au mieux aux morphologies actuelles, entre ainsi dans la mise en application des orientations du PADD du PLU et du SCOT approuvés. Cela permettra en effet toujours de répondre à l'objectif fixé dans le PADD à l'horizon 2034 : « Pour répondre à cet objectif démographique, il est nécessaire de prévoir la création d'environ 2500 logements environ à l'horizon 2034. » Cet objectif représente un effort de construction de 125 logements par an (en effet, le SCOT définissait un objectif sur 20 ans).

De plus, depuis l'approbation du SCOT et du PLU, le rythme de construction a déjà été soutenu sur le territoire. **Selon les données SITADEL, la création de 757 logements a été autorisée à Coulommiers entre 2017 et 2023, soit 126 logements en moyenne par an.**

Sur plan environnemental, la modification du PLU permet de répondre aux objectifs de préservation du SCOT à travers l'OAP de préservation du patrimoine bâti et végétal ou encore la favorisation du maintien d'espaces de pleine terre dans le règlement.

Enfin, la création de l'OAP sectorielle autour du site de l'Hôpital Abel Leblanc, la création d'orientations plus détaillées sur les secteurs de l'Orme Chaumont et de l'hôtel de ville et la création d'une OAP de préservation du patrimoine bâti et végétal permettent à la modification de s'inscrire dans l'orientation « Conforter les éléments patrimoniaux des Villages – Bourgs de caractère » du SCOT.

Les autres modifications apportées au PLU sont sans effets sur les objectifs du SCOT.

## 2) Le SDAGE et le SAGE des Deux Morin

La commune de Coulommiers est concernée par le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. Le SDAGE vise à garantir le respect des milieux aquatiques, à établir une gestion équilibrée de la ressource en eau et l'atteinte d'objectifs en matière de qualité et de quantité des eaux.

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 le 21 octobre 2016.

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.

### La compatibilité de la modification du PLU avec les orientations du SDAGE et du SAGE

La modification du PLU est compatible avec le SDAGE et le SAGE pour les raisons ci-après.

Tout d'abord, elle n'impacte pas les cours d'eaux ou les zones humides du territoire de Coulommiers. Les zones humides avérées sont toujours protégées par un secteur spécifique indicé « zh » : Nzh, UAzh,... Les zones humides potentielles sont identifiées sur le plan de zonage et le règlement rappelle pour les secteurs concernés que : « Sur les espaces identifiés par le SAGE comme secteurs à enjeux pour la préservation des zones humides et sur les secteurs de classe 3 définis par la DRIEE, (tous deux identifiés comme « zone humide » sur les documents graphiques), le pétitionnaire de tout nouveau projet d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation ou de remblais soumis à autorisation ou déclaration, doit démontrer l'absence de zones humides. Les secteurs concernés sont identifiés et localisés sur le document graphique. Dans le cas où le caractère humide est avéré, la démarche « éviter, réduire, compenser » doit être appliquée. »

Ensuite, plusieurs modifications apportées permettent de limiter l'imperméabilisation du sol. Cela permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales et ainsi ralentir les écoulements propices au risque d'inondation et vecteurs de pollution.

- L'OAP créée pour la définition de densités permet de favoriser une densification raisonnée du territoire. Cela aura donc aussi un impact positif sur l'environnement en limitant notamment l'imperméabilisation des sols.
- La limitation à une annexe par habitation en zone naturelle permet de limiter l'imperméabilisation des sols.
- La création d'un secteur Njf permet aux installations existantes liées aux jardins familiaux d'être renouvelées et ainsi d'intégrer des systèmes de réutilisation des eaux pluviales ce qui permet une économie de la ressource en eau. Par ailleurs, la création du secteur évite l'urbanisation et l'artificialisation de la partie Nord-Ouest de l'ancienne zone UL.

- La modification de l'article 6 du règlement permet de ne plus comptabiliser les espaces de stationnement perméables comme des espaces végétalisés. Ainsi, la part des espaces de pleine terre sur chaque terrain sera plus importante. Cela favorise donc l'infiltration des eaux et la biodiversité.

Par ailleurs, la modification du PLU permet le renforcement et la préservation de la trame paysagère et de la biodiversité, via la réalisation d'une nouvelle OAP thématique de préservation du patrimoine végétal et de l'OAP « développement durable des projets urbains ».

### **3) Le PDUIF**

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.

La présente modification du PLU participe à favoriser les modes de transports doux et collectifs en accord avec le PDUIF en priorisant le développement de l'habitat dans le centre-ville, à proximité des équipements et des transports en commun. De plus, la création d'emplacements réservés pour l'aménagement d'une promenade et d'une sente va également dans ce sens.

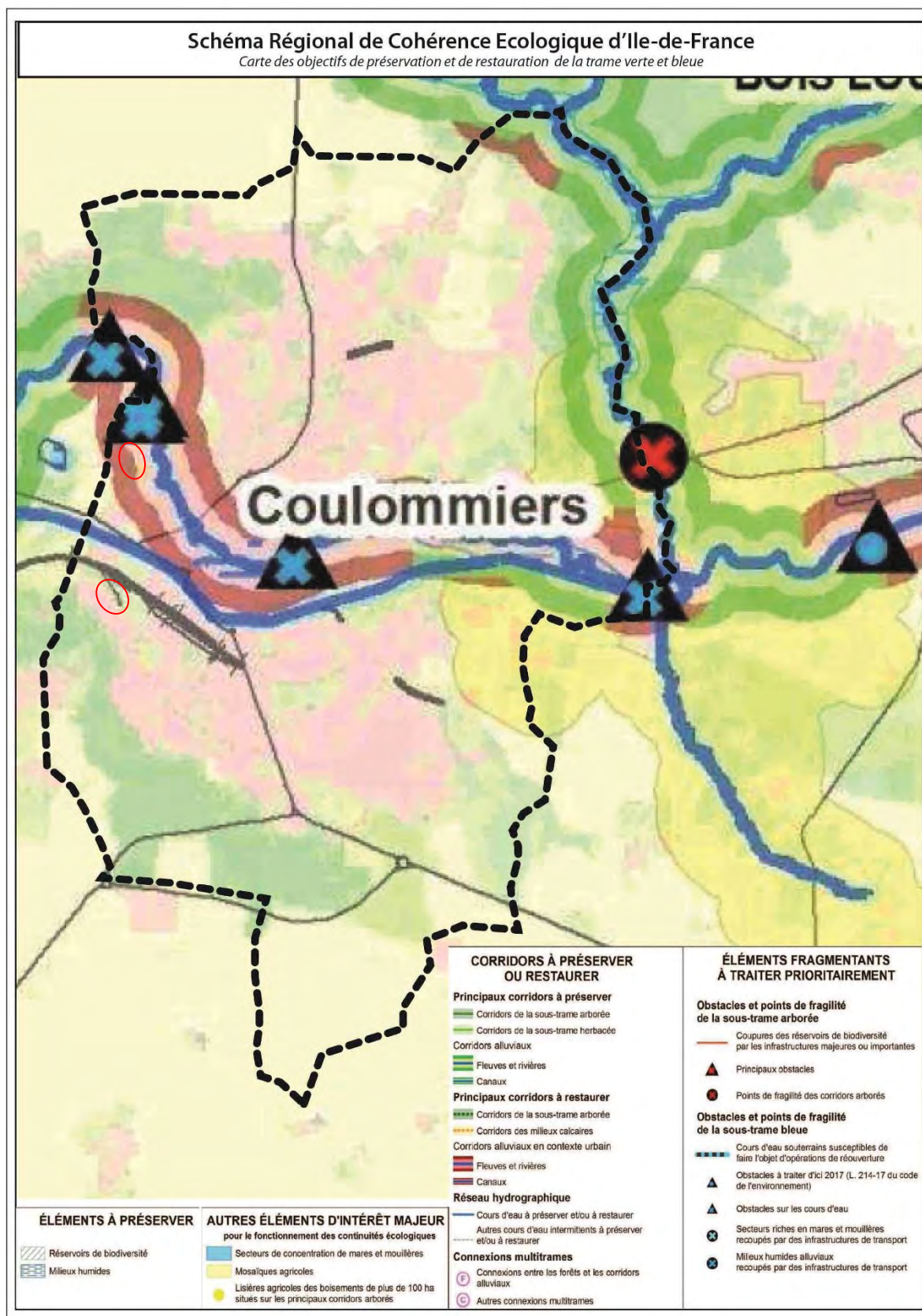
La modification ne remet pas en cause les conditions de stationnement par ailleurs.

### **4) Le SRCE**

Le schéma régional de cohérence écologique 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 écologique 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. À 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.



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 ;
- 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 entraînant un effet de coupure sur la continuité identifiée ou induisant une importante fragmentation de cet espace.

La modification du PLU est compatible avec le SRCE dans la mesure où elle n'impacte pas les milieux humides et les cours d'eau (voir chapitres consacrés à ces thématiques ci-après). Elle participe notamment à la préservation des éléments constitutifs de la trame verte à travers l'OAP de préservation du patrimoine bâti et végétal, les orientations des OAP sectorielles et à travers la favorisation des espaces de pleine terre.

## II. ANALYSE DES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

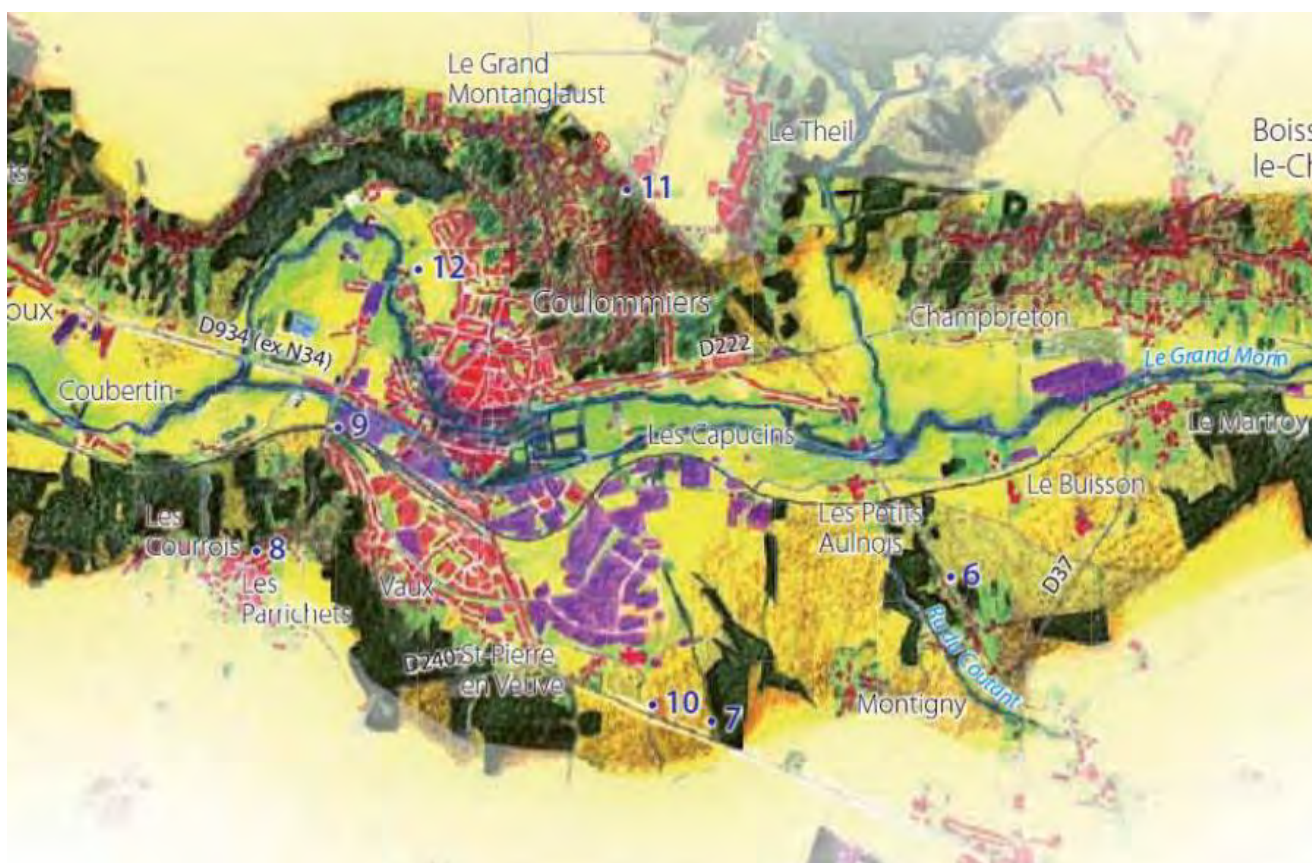
### 1) Description de l'état initial de l'environnement - préambule

La modification du PLU porte sur l'ensemble du territoire **urbanisé** de la commune de Coulommiers (OAP thématiques, OAP sectorielles, règlement et emplacements réservés) ainsi que sur des modifications réglementaires concernant la zone naturelle (secteur Njf).

**Le présent chapitre présente donc l'état initial de l'environnement de l'ensemble du territoire, avec un zoom particulier sur les secteurs Njf.**

### 2) Description de l'état initial de l'environnement, paysage et morphologie urbaine

#### a) À l'échelle du grand paysage



(Source : Atlas des paysages de Seine-et-Marne)

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

Le développement de l'industrie et des voies de communication à partir du 19e siècle en ont fait une vallée peuplée et industrielle. 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.

## b) À l'échelle de la commune de Coulommiers



Source : documents d'études préalables à l'AVAP de Coulommiers

Le territoire de la commune de Coulommiers s'étend sur une superficie d'environ 10,93 km<sup>2</sup> pour une population officielle de 14 953 habitants en 2023.

Le paysage de Coulommiers est constitué principalement 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.

#### Les espaces agricoles :

Les espaces agricoles se trouvent principalement à l'Est et au Sud de Coulommiers, selon le MOS 2021 ils s'étendent sur 305 ha. 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. On retrouve également au sein du bourg et des espaces agricoles, de nombreux petits boisements et alignements d'arbres. Selon le MOS 2021, ils représentent 143,9 ha.

#### Les surface en eau :

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 confèrent une image particulière à la ville.

#### 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.

À 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'Église, 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.

### c) À l'échelle des secteurs Njf concernés par la modification

#### Secteur Njf Nord :

Le secteur le plus au Nord (« Les Guidouche ») était classé en zone naturelle au PLU approuvé et accueille déjà actuellement des jardins familiaux et des cabanes de jardin en mauvais état.

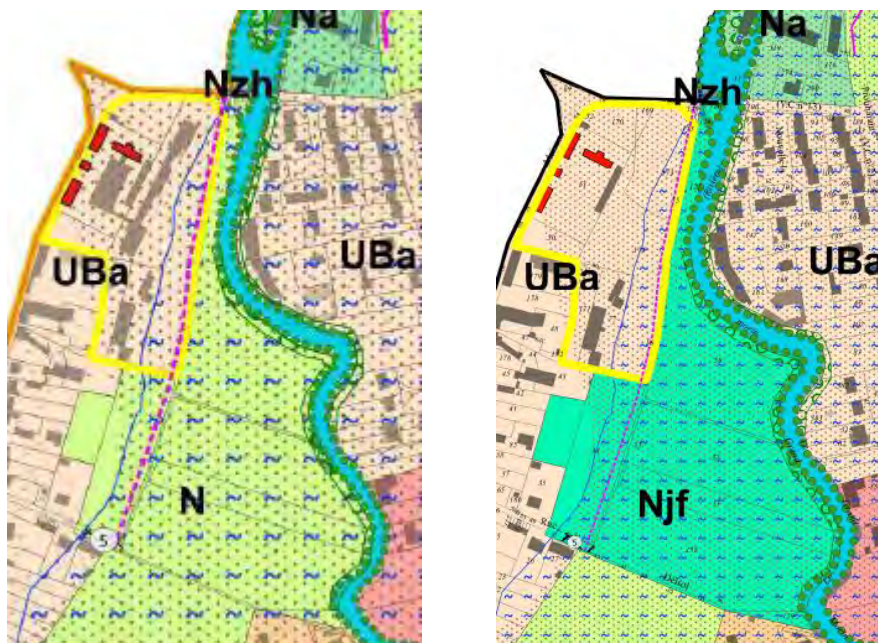
À l'Ouest les jardins sont bordés par de l'habitat individuel, au Nord par un secteur soumis à OAP (en construction), à l'Est le secteur est bordé par le Grand Morin et sa ripisylve et au Sud par un espace naturel ouvert.



(Source : Géoportail – photo aérienne de 2021)



Vue du site depuis le Sud (rue Delsol)



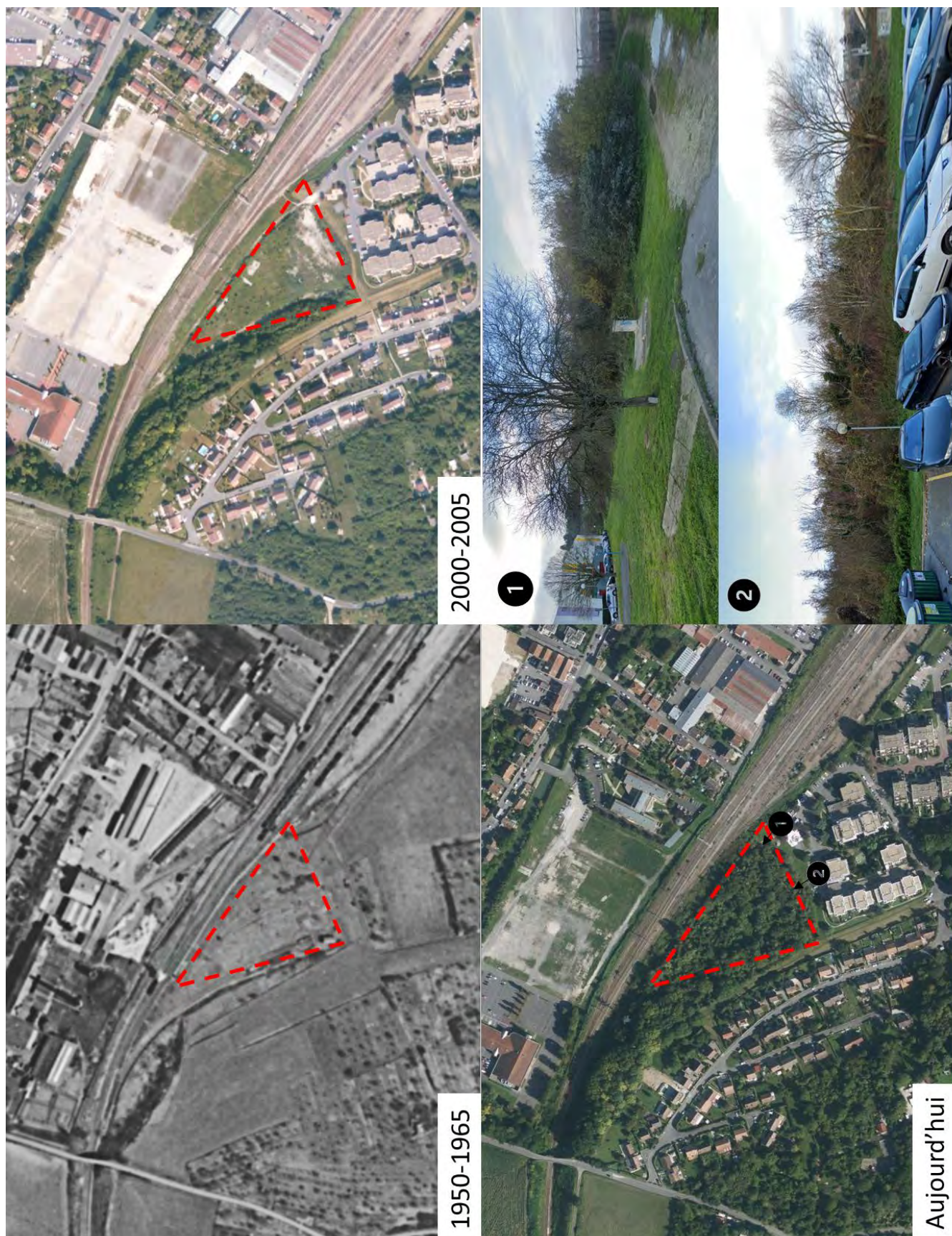
Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2020 et extrait après modification

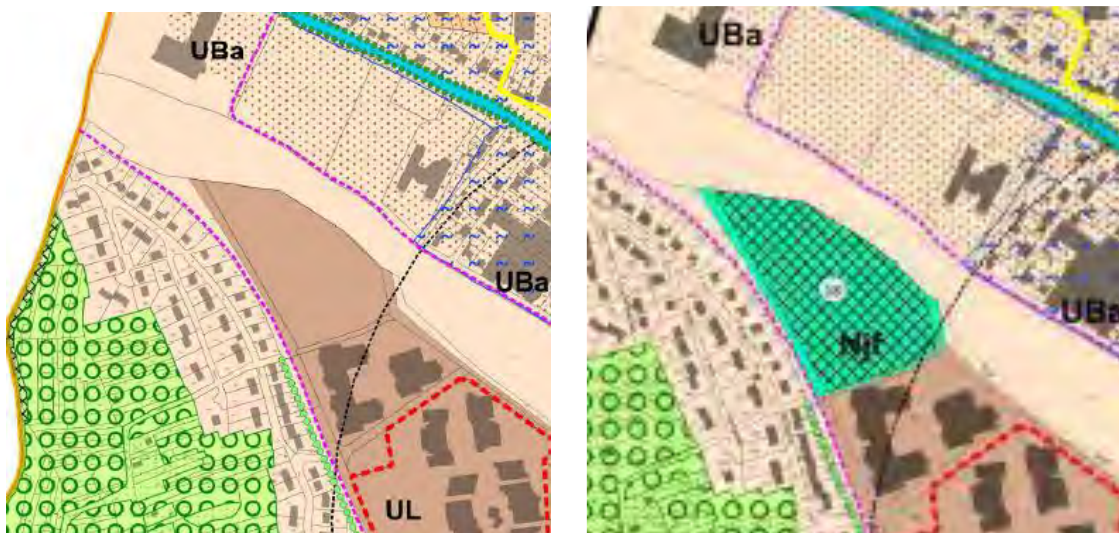
### Secteur Njf Sud :

Le secteur Njf était précédemment classé en zone UL en vue d'y développer l'habitat dans le prolongement des constructions existantes. La modification n°1 du PLU vise à reclasser cet espace en zone naturelle, secteur Njf.

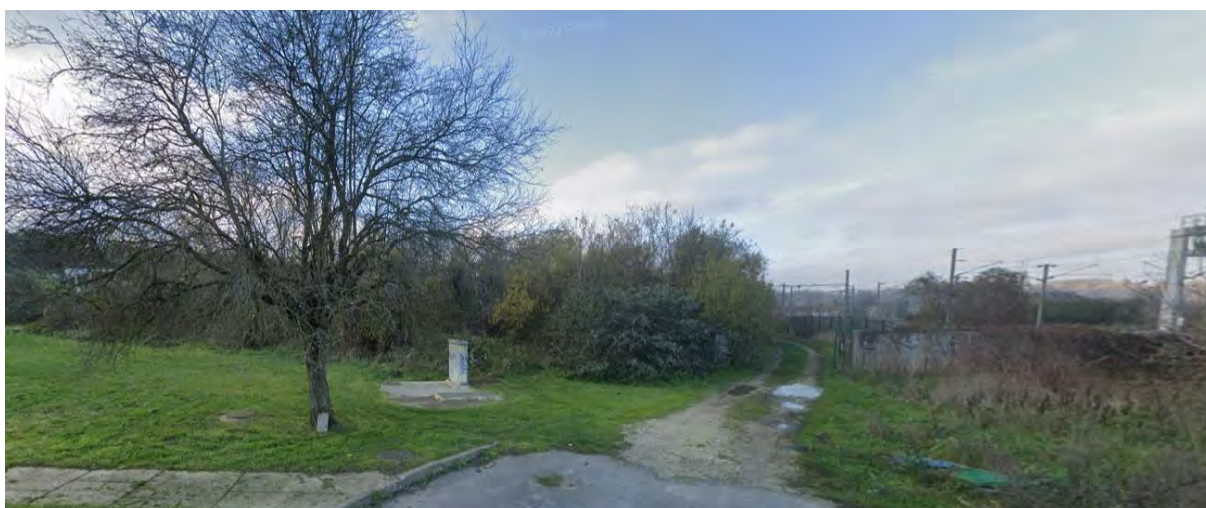
Ce secteur Njf Sud se situe entre les voies ferrées au Nord, un boisement à l'Ouest, un quartier d'habitat individuel au Sud et un quartier d'habitat collectif à l'Est.

Le secteur est actuellement occupé par une friche s'étant développée récemment comme en témoignent les photographies des pages suivantes. En effet, aucun boisement n'existait en 2005 sur le site, et un taillis assez bas commence à être perceptible sur les photographies en 2009.





Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2020 et extrait après modification



Vue depuis la résidence Ile de France – décembre 2022



Vue depuis la résidence Ile de France – janvier 2009

### 3) Perspectives d'évolution de l'état initial du site

La modification du PLU porte sur l'ensemble du territoire urbanisé de la commune de Coulommiers (OAP thématiques, OAP sectorielles, règlement et emplacements réservés) ainsi que sur des modifications réglementaires concernant la zone naturelle.

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

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

D'abord, la modification du PLU vise une meilleure prise en compte du patrimoine naturel notamment à travers l'OAP thématique. En l'absence de celle-ci on peut penser que les éléments constitutifs de la trame verte et bleue seraient plus vulnérables, en particulier au sein des cœurs d'îlots qui auraient pu être bâtis.

L'OAP thématique de préservation du patrimoine végétal, l'encadrement des densités, la modification de l'article 6 en zone urbaine ainsi que le reclassement de la zone UL en Njf permettent de limiter l'imperméabilisation du sol. En l'absence de modification, l'imperméabilisation des sols de la commune aurait donc été plus conséquente.

L'OAP pour la définition de densités permet d'éviter une densification anarchique et décorrélée du contexte urbain qui aurait eu lieu en l'absence de la modification.

De même en l'absence de création du secteur Njf pour les jardins familiaux on peut supposer que les cabanes des jardins existantes se seraient d'autant plus dégradées. Au Sud, sans modification le secteur aurait pu être urbanisé puisqu'il était classé en zone urbaine.

L'OAP des Templiers n'aurait pas pu s'adapter aux contraintes opérationnelles ce qui aurait mis en péril la priorité de la réhabilitation du quartier existant. De plus, sans la création de l'OAP du Site de l'Hôpital Abel Leblanc l'aménagement du secteur aurait pu impacter négativement le patrimoine bâti de ce secteur et aboutir à une densité de logements trop importante, avec des effets néfastes sur le fonctionnement urbain, les nuisances et la qualité de l'air.

Sans les modifications apportées aux autres OAP sectorielles qui existaient dans le PLU on peut supposer que la réalisation des opérations n'aurait pas intégré une prise en compte architecturale et environnementale suffisante au regard des enjeux des secteurs.

Enfin, en l'absence de modification on peut supposer que le patrimoine architectural serait plus vulnérable et moins pris en compte dans les opérations.

### III. Justification des choix retenus pour établir le projet de modification au regard des objectifs de protection de l'environnement

#### 1) Justifications au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire et national

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

La modification du PLU, comme le montrent les chapitres suivants qui présentent le projet de modification du règlement et ses incidences sur l'environnement, apporte des éléments de réponse aux objectifs de protection de l'environnement, et notamment la lutte contre l'artificialisation des sols (objectif de la loi Climat et Résilience, de modernisation de l'agriculture et de la pêche et des lois Grenelle 1 et 2) avec notamment la lutte contre l'imperméabilisation des sols.

**C'est globalement l'ambition d'un développement durable du territoire qui a guidé la rédaction de la modification du PLU, en veillant à répondre de façon équilibrée aux enjeux environnementaux et sociétaux. Les choix retenus sont détaillés ci-après et les incidences en matière d'environnement sont particulièrement détaillées dans les chapitres suivants : « description et incidences du projet de modification sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de sa mise en œuvre sur l'environnement ».**

#### 2) Raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan

La modification du PLU porte sur l'ensemble du territoire urbanisé de la commune de Coulommiers (OAP thématiques, OAP sectorielles, règlement et emplacements réservés) ainsi que sur des modifications réglementaires concernant la zone naturelle.

Cette modification porte notamment **sur des secteurs soumis à OAP déjà définis dans le cadre du PLU approuvé en 2020**, PLU qui avait fait l'objet d'une évaluation environnementale, visant à justifier notamment le choix de ces secteurs au regard de solutions de substitution.

La nouvelle OAP sectorielle vise la préservation d'un patrimoine bâti exceptionnel, à savoir celui de l'hôpital Abel Leblanc, ancien hôtel Dieu, il n'y a donc pas de solution de substitution. De la même manière, le secteur Njf Nord englobe des jardins familiaux existants afin d'améliorer le traitement de cet espace déjà anthropisé.

En ce qui concerne le secteur Njf Sud, il vise à limiter l'artificialisation d'un espace anciennement classé en zone urbaine constructible. C'est un espace occupé par une friche en voie de boisement dont le caractère perméable sera majoritairement maintenu puisque l'objectif est d'y créer des jardins familiaux ainsi qu'un parc de stationnement paysager perméable. Ce sont donc ces motifs qui ont conduit à choisir cet espace.

#### **IV. Description et incidences du projet de modification sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de sa mise en œuvre sur l'environnement**

---

##### **1) Présentation globale des incidences sur l'environnement des différents points de la modification (éléments susceptibles d'avoir une incidence)**

La création d'une OAP thématique dédiée au développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions constitue un levier essentiel pour anticiper et intégrer, dès la phase de conception, les enjeux environnementaux. Cette orientation permet de définir des principes clairs et partagés pour une meilleure gestion de l'eau (notamment par la récupération et l'infiltration des eaux pluviales), la préservation et l'aménagement qualitatif des espaces verts, la protection et le renforcement de la biodiversité locale, mais aussi l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments (via l'isolation thermique ou l'optimisation des matériaux utilisés). Elle contribue également à une meilleure prise en compte de la gestion des déchets de chantier et de ceux générés par les futures activités ou habitants, garantissant ainsi une approche plus respectueuse des ressources naturelles et des cycles écologiques.

De plus, l'OAP relative à la définition de densités favorise une densification raisonnée et cohérente du tissu urbain. En encourageant une occupation plus compacte et mieux structurée de l'espace, elle permet de limiter l'étalement urbain et ses impacts négatifs, comme l'imperméabilisation excessive des sols, la fragmentation des habitats naturels ou encore l'augmentation des déplacements motorisés. Cette logique de densification s'accompagne de bénéfices directs sur l'environnement, notamment par la préservation d'espaces naturels ou agricoles, mais aussi par la réduction des surfaces artificialisées.

La création d'OAP sectorielles sur trois secteurs spécifiques vient renforcer cette dynamique : en imposant le développement de la biodiversité et de la nature en ville, elles ouvrent la voie à des projets qui favorisent la reconstitution d'écosystèmes urbains, la création de corridors écologiques et une meilleure qualité de vie pour les habitants grâce à des espaces de respiration et de fraîcheur.

Par ailleurs, la mise en place d'une nouvelle orientation thématique dédiée à la préservation du patrimoine végétal représente un outil complémentaire en faveur de l'environnement. En s'attachant à protéger les arbres remarquables, les haies, bosquets et autres éléments constitutifs de la trame verte et bleue, elle participe activement au maintien des continuités écologiques, essentielles au déplacement des espèces et au bon fonctionnement des écosystèmes. Cette mesure s'inscrit également dans une perspective d'adaptation au changement climatique, en conservant des îlots de fraîcheur et en limitant les effets d'îlots de chaleur urbains.

Concernant le règlement, certaines modifications vont également dans le sens d'une meilleure prise en compte environnementale. Ainsi, la décision de ne plus comptabiliser les stationnements engazonnés dans les espaces en pleine terre vise à préserver la véritable porosité des sols et leur capacité d'infiltration. Cette mesure permet de maintenir des surfaces végétalisables réellement efficaces pour le cycle de l'eau, tout en contribuant à la lutte contre les îlots de chaleur et au développement de la biodiversité.

Enfin, l'adaptation des règles relatives à l'implantation de capteurs solaires en zone UX s'inscrit pleinement dans une démarche de transition énergétique. En facilitant et en encourageant l'usage des énergies renouvelables, notamment le solaire, le règlement favorise la réduction de la dépendance aux énergies fossiles et des émissions de gaz à effet de serre, contribuant ainsi aux objectifs de neutralité carbone et à une gestion plus durable des ressources énergétiques.

## Incidence des modifications apportées à la zone naturelle



La création d'un secteur Njf sur le secteur des Guidouche, qui était classé en zone naturelle et qui englobe déjà des jardins familiaux présente une incidence positive sur l'environnement, puisque l'objectif est d'améliorer la qualité des cabanes de jardin qui y sont implantées, en remplaçant les cabanes existantes par des abris plus qualitatifs sur le plan paysager et permettant une réutilisation systématique des eaux de pluie.

Les secteurs de zones humides avérées situés aux abords du site sont maintenus en secteur Nzh pour une préservation de ces espaces à enjeux écologiques (voir extrait de plan de zonage ci-avant).



Concernant la création d'un secteur Njf au Sud de la voie ferrée, celle-ci présente une amélioration sensible des incidences du PLU sur l'environnement puisque ce secteur était constructible dans le cadre du PLU approuvé, avec une vocation dominante d'habitat et d'équipements (zone UL). Son classement en zone naturelle ne permet plus désormais l'urbanisation de ce secteur, avec pour corollaire une limitation de l'imperméabilisation des sols, puisque des jardins y seront créés ainsi qu'un parc de stationnement paysager perméable.

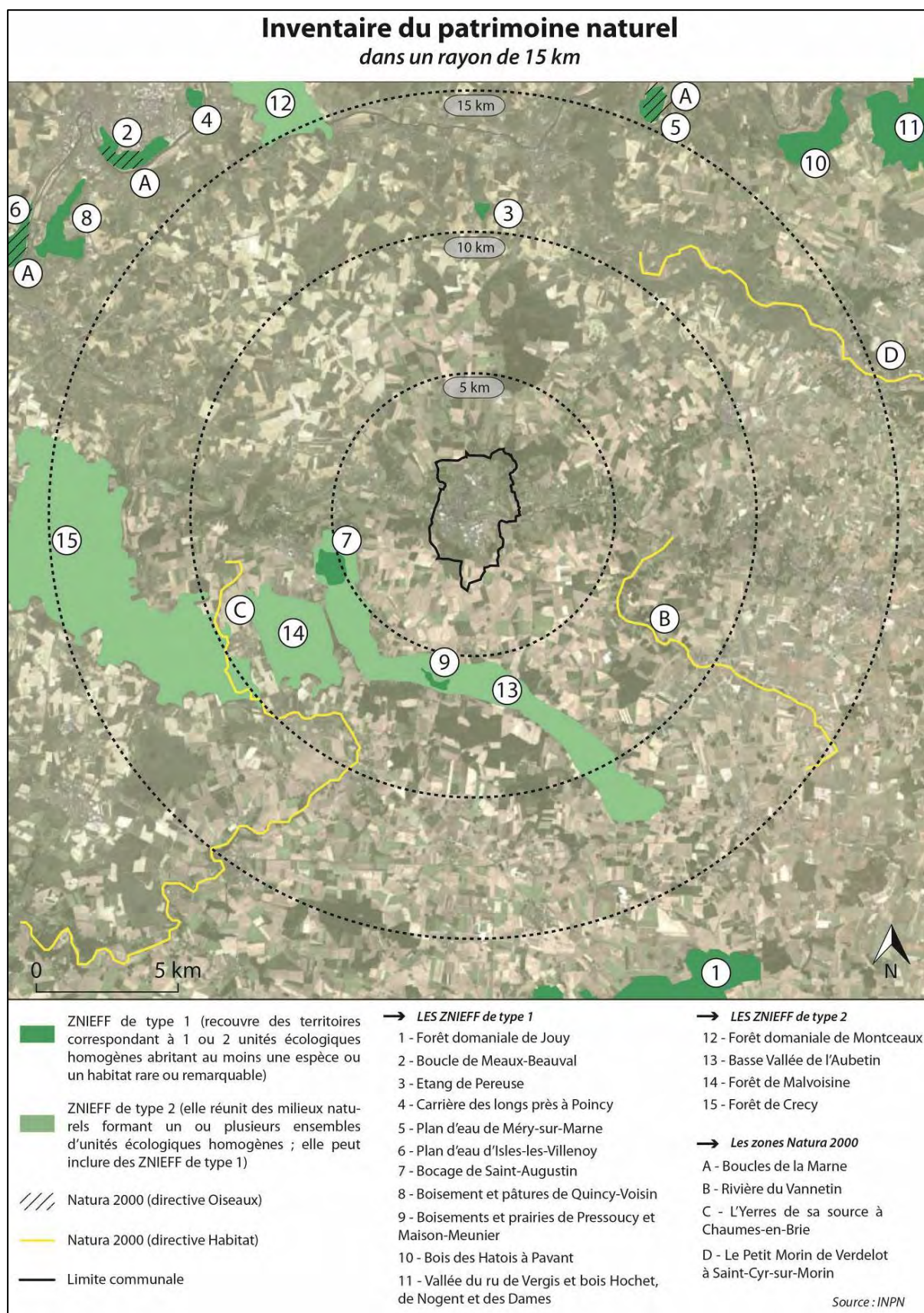
Le règlement créé pour le secteur Njf et l'ajout concernant l'article N 5 visent une intégration optimale des constructions dans l'environnement (abris de jardin et constructions forestières) en encadrant leur emprise au sol, hauteur et leur aspect.

### Incidences des autres modifications apportées au plan de zonage et aux annexes

Comme vu précédemment, un ER est créé sur le secteur Njf situé au Sud du territoire, avec une vocation jardins familiaux / stationnement. Cette vocation présente de meilleurs avantages pour la sauvegarde de l'environnement par rapport à l'urbanisation antérieurement prévue. Un ER est également créé le long de la promenade du bord de l'eau, afin de l'élargir. Les clôtures étant déjà reculées à l'heure actuelle par rapport à la limite d'emprise de la voie, l'occupation du sol ne sera que peu modifiée, il s'agira simplement de l'aménagement des accotements de voirie.

La création de l'ER (20) sur la sente reliant l'avenue Jehan de Brie à l'avenue Gastellier, afin de pérenniser cet itinéraire ne présente pas d'incidence puisque cela vise à pérenniser la situation existante.

L'ajout d'annexes au PLU concernant les projets urbains partenariaux est sans incidence. L'ajout d'une annexe concernant le plan délimité des abords, et plus généralement la démarche de réflexion autour de la préservation du patrimoine bâti aura une incidence positive sur la préservation des paysages urbains.



## 2) Incidences et mesures de la modification sur le milieu naturel et conséquences sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement

### a) Incidences sur le réseau NATURA 2000 (Source : INPN)

La commune de Coulommiers ne compte aucun site Natura 2000 sur son territoire.

Néanmoins, quatre zones Natura 2000 se trouvent dans un rayon de 15 km. Les plus proches sont :

- La zone Natura 2000 « **Rivière du Vannetin** » (FR1102007) se situe à environ 8 km au Sud-Est de Coulommiers et est un site de la directive "Habitats, faune, flore". La rivière du Vannetin est classée en première catégorie piscicole. Située dans un contexte agricole encore varié et extensif, le Vannetin a conservé des écosystèmes naturels particulièrement riches pour la région Ile-de-France. Ce cours d'eau accueille des populations de Lamproie de Planer et de Chabot. La Loche de rivière a aussi été observée sur le site.

- La zone Natura 2000 « **L'Yerres de sa source à Chaumes-En-Brie** » (FR1100812) est un Site de la directive "Habitats, faune, flore" et se situe à environ 10 km à l'Ouest de Coulommiers. Le site concerne un tronçon de rivière dont les eaux sont de bonne qualité. Il héberge une faune piscicole et une végétation aquatique devenues rares en Ile-de-France.

- La zone Natura 2000 « **Le Petit Morin de Verdelot à Saint-Cyr-sur-Morin** » (FR1100814) de la directive "Habitats, faune, flore" se situe à environ 10 km à l'Est de la commune. Le Petit Morin de Verdelot à Saint-Cyr-sur-Morin accueille la plus grosse population d'Ile-de-France du cuivré des marais et la deuxième plus grosse population d'Ile-de-France du sonneur à ventre jaune. Le maintien des espaces ouverts notamment des parcelles agricoles en prairies contribue à la viabilité des populations de ces deux espèces ainsi que de l'habitat prairies maigres de fauche de basse altitude. Cette partie du Petit Morin est également l'un des cours d'eau franciliens les plus importants pour deux espèces de poissons et un mollusque aquatique figurant à l'annexe II de la directive, caractéristiques des eaux courantes, peu profondes, claires et bien oxygénées.

- La zone Natura 2000 « **Boucles de la Marne** » (FR1112003) à environ 15 km au Nord de la commune : ce site de la directive "Oiseaux" accueille au long de l'année tout un cortège d'espèces d'oiseaux, 252 à ce jour, qui y trouvent une diversité de milieux répondants à leurs exigences propres. Le réseau de zones humides notamment, offre de nombreux sites favorables, interdépendants du point de vue de leur utilisation par l'avifaune nicheuse, hivernante ou migratrice.

#### Incidences

##### Absence d'incidence / mesures :

Les espaces concernés par la modification sont éloignés d'au moins 10 km des sites Natura 2000 présentés ci-avant. La modification est donc sans incidence sur les zones Natura 2000.

De plus, les principaux secteurs faisant l'objet de la modification ne présentent pas les mêmes enjeux que les zones NATURA 2000, dans le sens où celles-ci sont directement liées à des cours d'eau tandis que la modification du PLU n'a aucune incidence sur les cours d'eau du territoire communal.

**Aux abords du nouveau secteur Njf Nord, le cours d'eau reste protégé par un zonage spécifique Nzh au sein duquel seule la préservation des zones humides n'est autorisée.**

**En outre la ripisylve accompagnant ce cours d'eau reste protégée par des espaces boisés classés et une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.**

## b) Incidences sur les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

La commune ne comprend aucune Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique. Les ZNIEFF les plus proches de la commune se situent à environ 5 km et sont les suivantes :

### ZNIEFF de type 1 :

- **« Bocage de Saint-Augustin »** (110020128) : La ZNIEFF se situe sur les communes de Saint-Augustin et de Pommeuse et s'étale sur 132,18 ha. Le secteur a été identifié en raison de la présence de l'oiseau Pie-grièche écorcheur et de la plante Sison. Les habitats caractéristiques de la zone sont les prairies mésophiles et humides.
- **« Boisements et Prairies de Pressoucy et Maison-Meunier »** (110020127) : La ZNIEFF se situe sur les communes de Beauthel et Saints. Les 30,66 ha de la ZNIEFF se caractérisent notamment par la présence de prairies (de fauche, humide, mésophile) ainsi que d'eaux douces stagnantes. Ces habitats permettent la présence de plusieurs espèces végétales et animales : Pie-grièche écorcheur, Laîche maigre, Truite...

### ZNIEFF de type 2 :

- **« Basse Vallée de L'Aubetin »** (110020149) : Cette ZNIEFF de 2376,41 ha s'étale sur huit communes (Dagny, Beauthel, Amillis, Saint-Augustin, Mauperthuis, Saints, Pommeuse). Celle-ci comprend des habitats variés (Aulnaies, végétation de ceinture des bords des eaux, prairies, zones à truites...). Ces habitats permettent la présence d'espèces d'oiseaux (Martin-pêcheur d'Europe, Pie-grièche écorcheur, Bergeronnette des ruisseaux), d'espèces végétales (Sison, Laîche maigre) ainsi que de truites.

(Source : INPN)

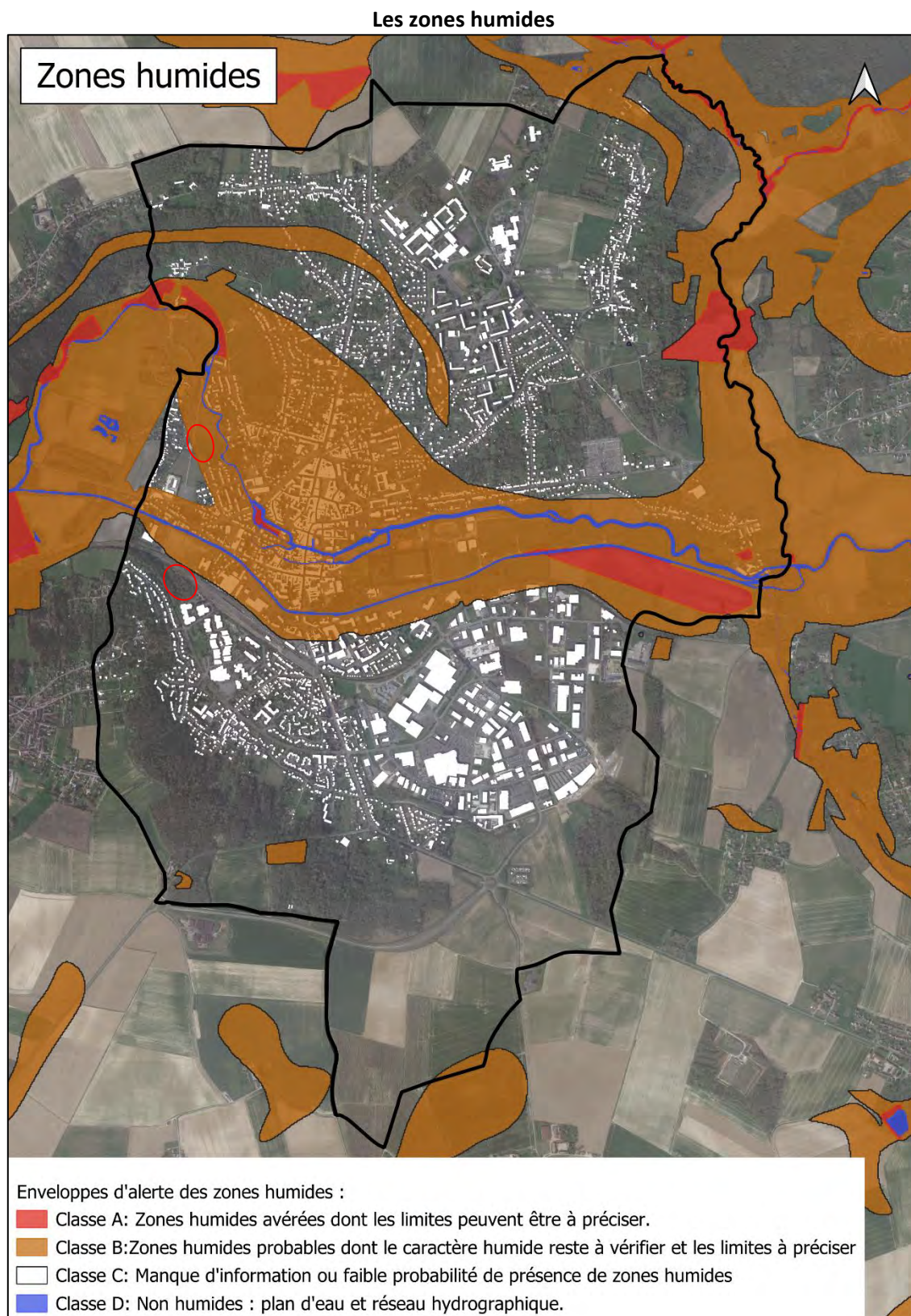
## c) Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)

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.

Incidences	Mesures envisagées
<u>Absence d'incidence :</u> Les espaces concernés par la modification sont éloignés des ZNIEFF présentées ci-avant et sont séparés de la commune par diverses entités urbanisées. La modification est donc sans incidence sur les ZNIEFF de type 1 et 2. Aucun ENS n'est recensé sur la commune.	

#### d) Incidences sur les milieux humides

Les zones humides identifiées par la DRIEAT sur le territoire de Coulommiers sont représentées sur la carte ci-dessous.



Source : DRIEAT

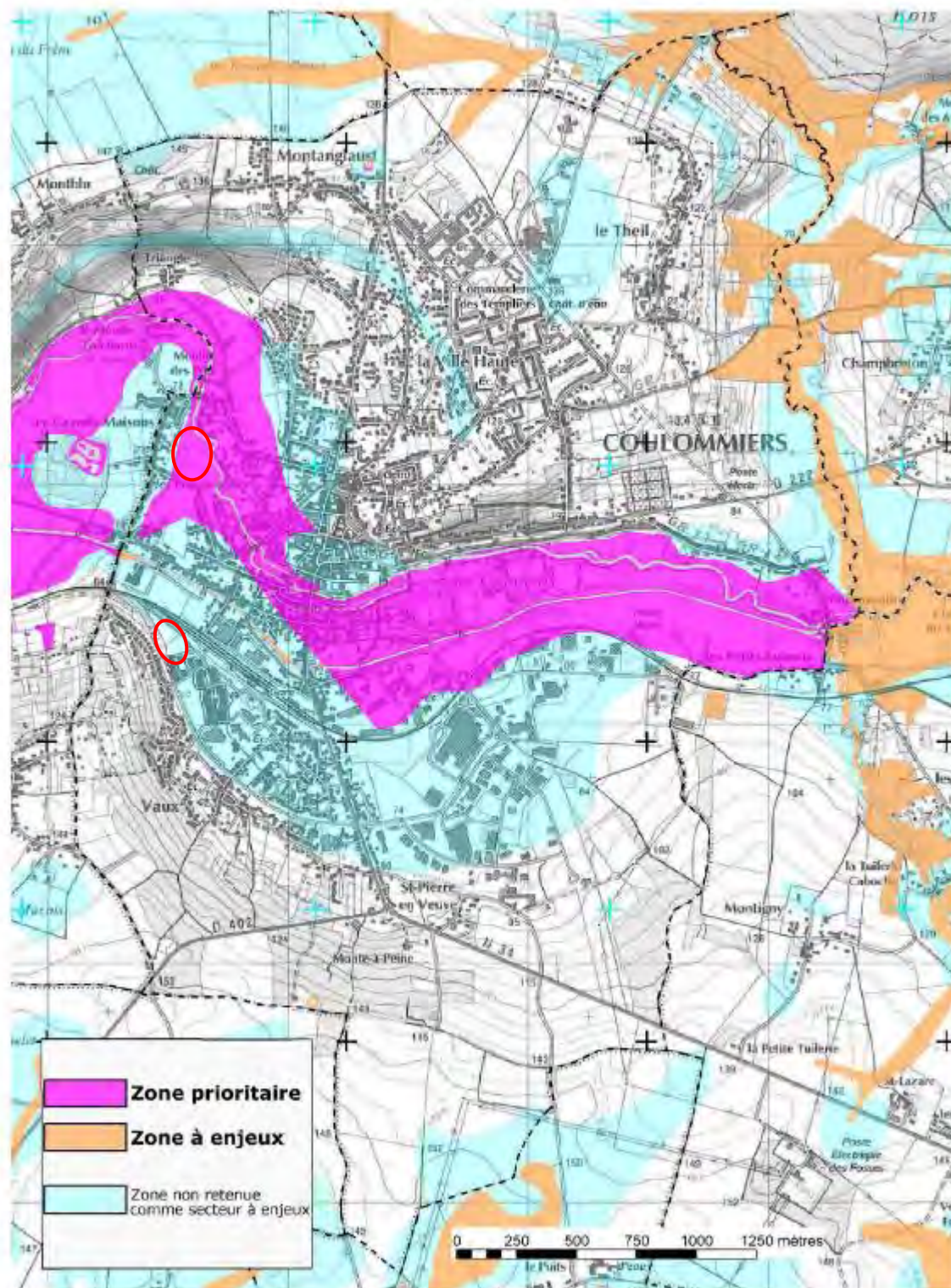
Le centre de la commune est concerné par une enveloppe d'alerte de zone humide potentielle ainsi que des zones humides avérées aux abords du Grand Morin. Le secteur Njf Nord est concerné par une zone humide potentielle.

En complément de l'étude de la DRIEAT, 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.

Ainsi, sur le territoire de Coulommiers sont identifiées :

- Une zone prioritaire le long du Grand Morin et de la Fausse Rivière qui comprend le secteur Njf Nord
- 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



## Incidences et mesure envisagée

### Incidence neutre et mesures

Seul le secteur Njf au Nord est concerné par une zone humide potentielle. Cependant, le règlement graphique identifie toujours ces zones potentielles et le règlement écrit rappelle la réglementation afférente : « Sur les espaces identifiés par le SAGE comme secteurs à enjeux pour la préservation des zones humides et sur les secteurs de classe 3 définis par la DRIEE, (tous deux identifiés comme « zone humide » sur les documents graphiques), le pétitionnaire de tout nouveau projet d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation ou de remblais soumis à autorisation ou déclaration, doit démontrer l'absence de zones humides. Les secteurs concernés sont identifiés et localisés sur le document graphique. Dans le cas où le caractère humide est avéré, la démarche « éviter, réduire, compenser » doit être appliquée. »

Ainsi dans le cadre de l'aménagement de ce site, si la Municipalité se trouve dans un des cas prévus par la réglementation, elle réalisera préalablement une étude afin d'avérer ou non la présence de zone humide. Au stade de la présente modification du PLU, il est envisagé la réhabilitation des jardins familiaux existants avec le remplacement des abris de jardins (dont l'emprise au sol est désormais limitée), il n'y a donc pas d'impact sur les zones humides potentielles.

De plus, les secteurs de zones humides avérées situés aux abords du site sont maintenus en secteur Nzh pour une préservation de ces espaces à enjeux écologiques.

### e) Incidences sur le milieu naturel

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

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

- Le milieu naturel et les continuités écologiques



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 continuités écologiques

Les continuités écologiques se situent majoritairement au droit des cours d'eau, sous la forme de corridors alluviaux le long du Grand Morin et du ru du Rognon, identifiés sur la carte milieu naturel ci-avant.

#### 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.

#### o 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 espaces concernés par la modification sont, soit :

- Des espaces urbanisés qui peuvent comprendre une petite faune et flore, dans les jardins et les espaces publics notamment, mais non des espèces protégées telles que listées ci-dessus. Ces espaces ne présentent donc que peu d'enjeux en matière de préservation de la biodiversité. L'OAP de préservation du patrimoine bâti et végétal et les OAP sectorielles visent justement à préserver voire renforcer la biodiversité dans ces espaces.
- Des espaces péri-urbains (secteurs Njf) sur lesquels la modification du PLU permettra de réhabiliter ou développer des jardins familiaux ainsi qu'un parc de stationnement dans la partie Sud, mais de manière encadrée (limitation de l'emprise des abris, perméabilité du stationnement). Sur cet espace Sud, occupé par de la végétation spontanée qui s'est développée récemment, la création des jardins familiaux pourra entraîner une nécessité de défrichage.

-

Incidences	Mesures envisagées
<p><u>Faible incidence et incidence positive</u></p> <p>La création d'un secteur de jardins familiaux au Nord est sans incidence puisque des jardins y existaient déjà. Le cours d'eau et ses abords restent préservés au PLU par un zonage Nzh (protection de zones humides) et une protection de la ripisylve. La préservation du corridor alluvial n'est donc pas remise en cause.</p> <p>Au Sud le défrichement aura un impact sur la végétation spontanée s'étant développée ces dernières années, mais cette végétation ne présente pas de richesse écologique particulière.</p> <p>En outre ces espaces sont situés à proximité immédiate de l'urbanisation, ce qui freine les continuités écologiques, comme la proximité immédiate de la voie ferrée au Sud qui constitue une barrière pour le déplacement de la faune.</p> <p>La protection de la végétation existante à travers une OAP thématique dédiée et la limitation des espaces imperméabilisés vont permettre en outre de favoriser la biodiversité.</p>	

### 3) Incidences et mesures de la modification sur le milieu physique

#### a) La topographie

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

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.

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).

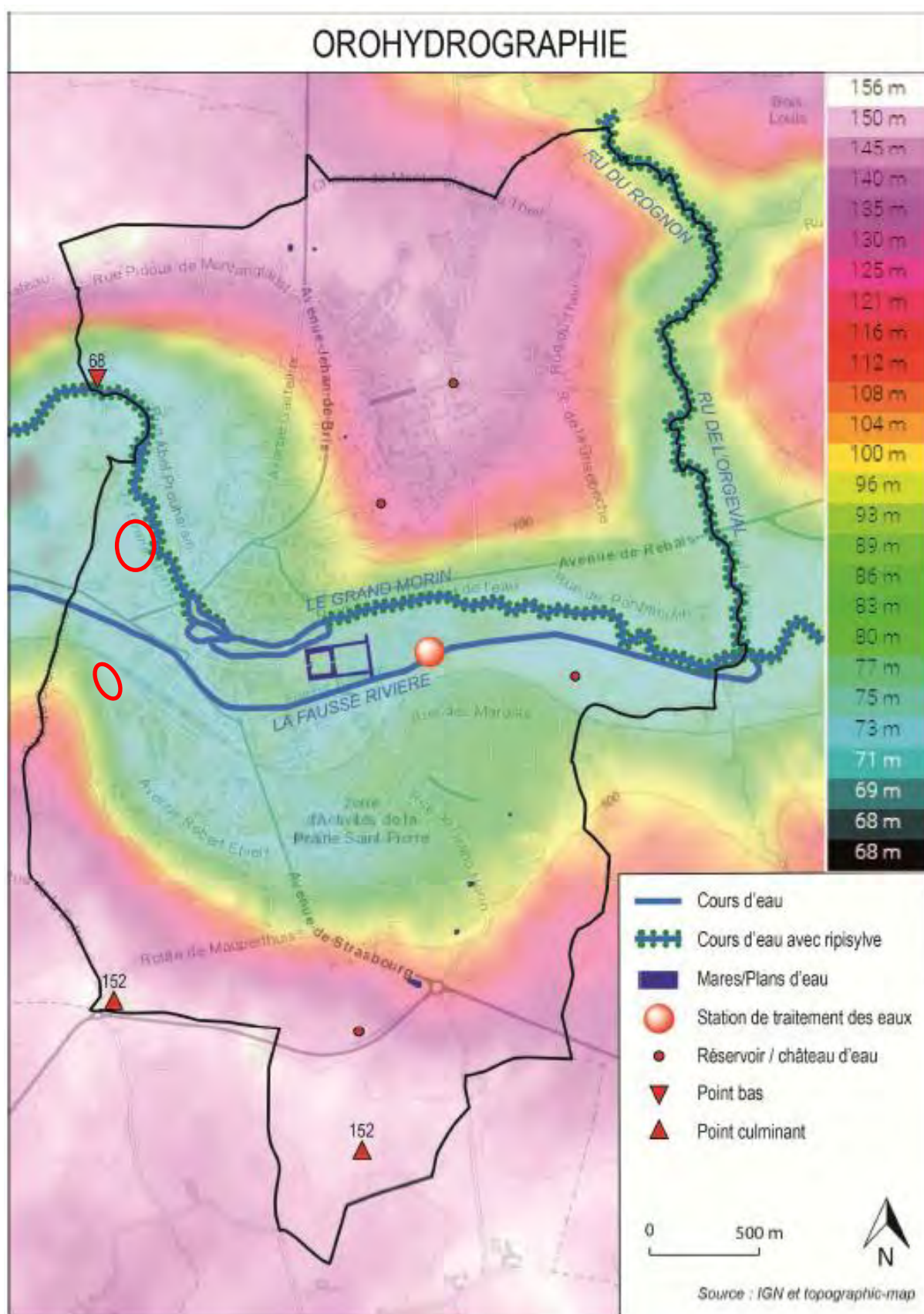
Incidences	Mesures envisagées
<u>Absence d'incidence</u> La modification n'a pas pour conséquence de modifier la topographie du terrain, ainsi elle ne présente pas d'incidence sur le relief de la Ville.	

#### b) L'hydrologie et la gestion des eaux pluviales

Le réseau hydrographique de Coulommiers est marqué par le Grand Morin, sous-affluent de la Seine par la Marne. La rivière traverse le centre de la commune d'Est en Ouest. Le réseau hydrographique de la commune est imbriqué à l'entité urbaine de Coulommiers. De plus, en rive gauche se trouve la fausse rivière qui servait à ceinturer les douves du château et à les remplir.

Le secteur Njf Nord se situe à proximité du Grand Morin sans que celui-ci n'impacte le cours d'eau dont les abords sont classés en secteur Nzh, ripisylve protégée et espaces boisés classés). La création du secteur permet par ailleurs d'intégrer une gestion des eaux pluviales plus durable dans la mesure où le renouvellement des abris de jardin intégrera systématiquement une installation de récupération des eaux pluviales.

L'OAP pour la définition des densités, la modification de l'article 6 en zone urbaine ainsi que la limitation des extensions en zone N permettent de limiter l'imperméabilisation du sol et donc de favoriser l'infiltration des eaux pluviales. La modification ne remet pas en cause les dispositions en la matière que comprenait déjà le PLU approuvé, et qui permettent la mise en œuvre des objectifs du SDAGE et du SAGE.



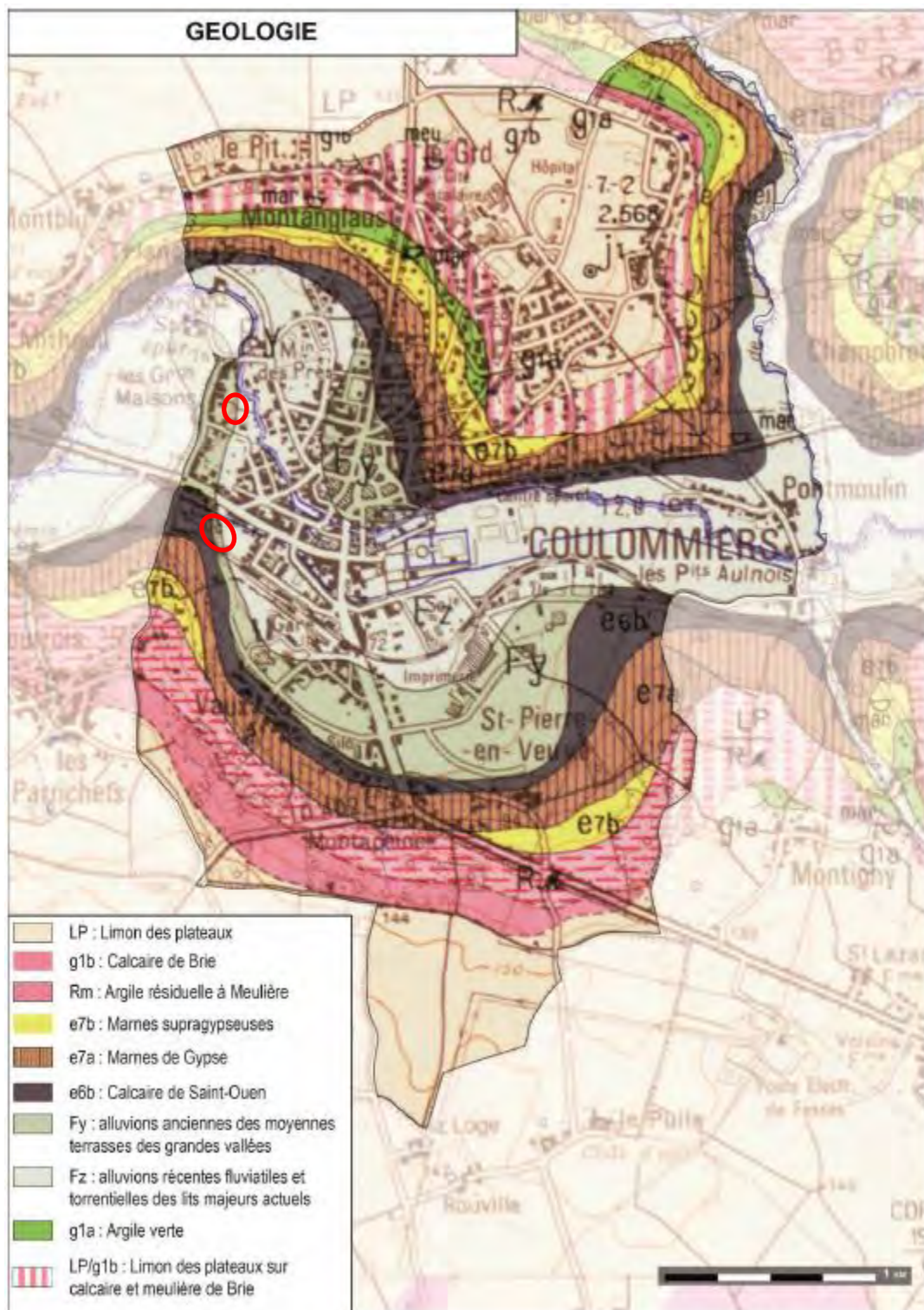
Incidences	Mesures envisagées
<p><u>Absence d'incidence – incidence positive</u></p> <p>Les modifications apportées n'ont pas d'incidences sur le réseau hydrographique de la commune.</p> <p>La création du secteur Njf permettra de mettre en place systématiquement la réutilisation des eaux pluviales.</p> <p>De plus, aucune modification n'est apportée concernant la gestion des eaux pluviales à la parcelle, et le règlement du PLU approuvé comprenait déjà des dispositions compatibles avec le SDAGE et le SAGE en la matière.</p> <p>La modification vise à limiter l'imperméabilisation des sols ceci allant dans le sens de favoriser l'infiltration des eaux de pluie.</p>	

### c) Les sols et les sous-sols

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 gypse intercalés. Le Grand Morin entaille les formations jusqu'au Calcaire de Saint-Ouen que l'on trouve sous les alluvions.



(Source : BRGM)

Incidences	Mesures envisagées
<p><u>Absence d'incidence</u></p> <p>Il n'est pas envisagé de modifier la nature du sous-sol dans le cadre de la présente modification.</p>	

#### d) L'hydrogéologie

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.

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 outre, 34 points d'eau sont référencés sur le territoire communal (forages, piézomètres, puits, sources...). Ces données sont issues de la base de données BSS Eau du BRGM dans laquelle chaque ouvrage dispose d'un identifiant national : le code BSS (Banque de données du Sous-Sol).

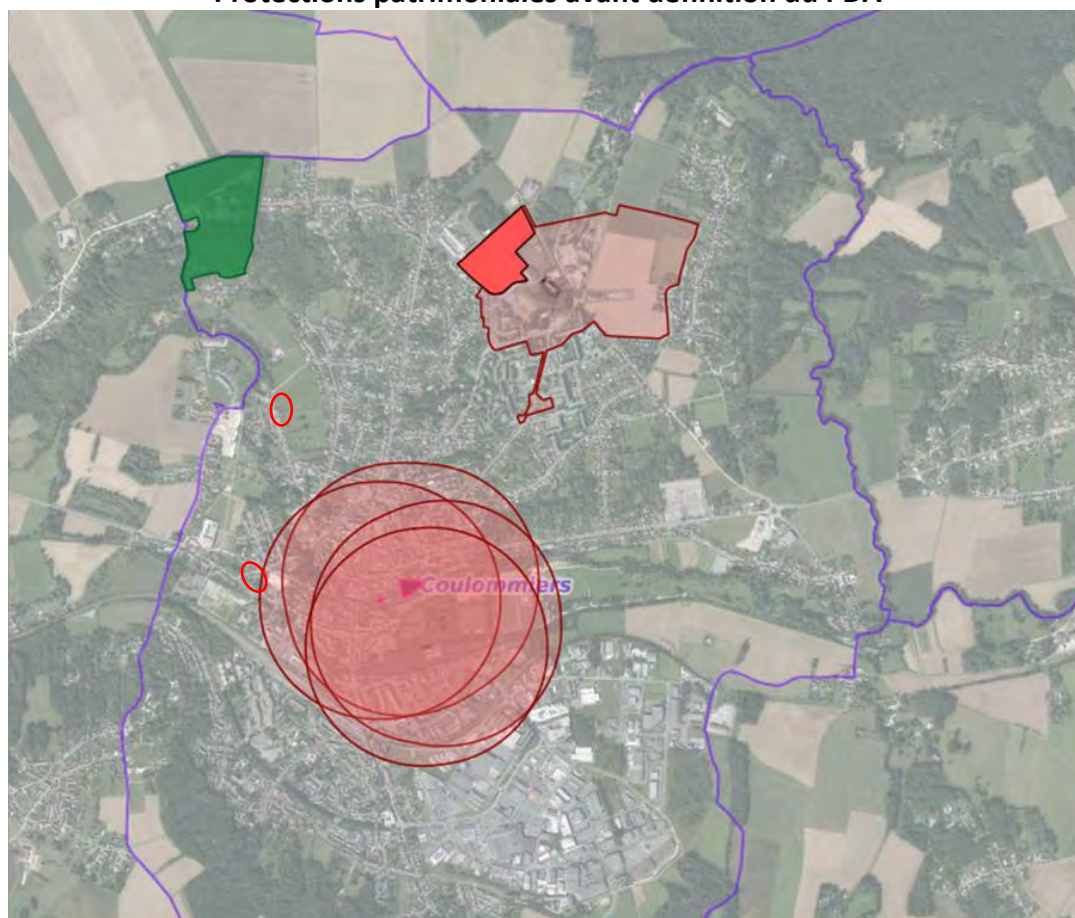
Incidences	Mesures envisagées
<u>Absence d'incidence</u>  Il n'est pas envisagé de modifier la nature du sous-sol, la présente modification est donc sans impact sur l'hydrogéologie.	




#### 4) Incidences et mesures de la modification sur l'architecture et le paysage

##### a) L'architecture

La commune de Coulommiers compte 4 bâtiments classés ou inscrits aux Monuments Historiques sur son territoire communal (le théâtre municipal, l'ancienne prison, l'ancienne commanderie des Templiers, l'ancien couvent des Capucins). De plus, la commune comprend un site classé « Parc du château de Montanglaust et ses perspectives ». En parallèle de la présente modification du PLU, la ville a mené un travail de définition d'un plan délimité des abords afin d'améliorer la prise en compte de ces monuments dans l'environnement coulumérien.

##### Protections patrimoniales avant définition du PDA



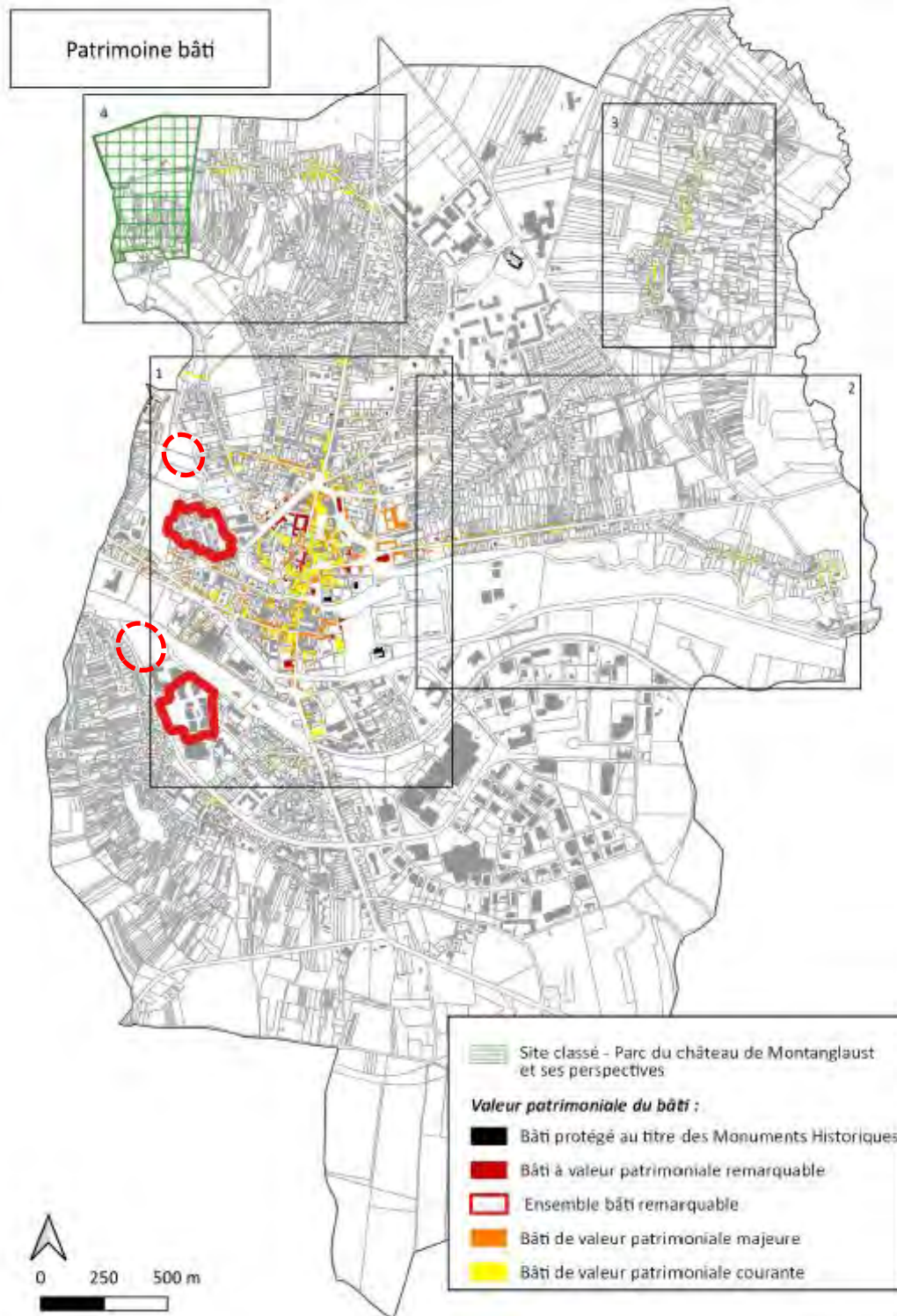
-  Périmètre des abords de Monuments Historiques
-  Label « Architecture Contemporaine Remarquable »
-  Site Classé

(Source : Atlas des patrimoines – ministère de la Culture)

En plus des monuments historiques et du site classé, la commune dispose d'une richesse patrimoniale au sein de son enveloppe urbaine. Plusieurs modifications présentées ci-après visent à protéger ce patrimoine.

Une étude fine du patrimoine a été menée sur la commune de Coulommiers et a permis d'identifier le bâti présentant des enjeux de protection. La modification du PLU vise à apporter une protection adaptée au caractère remarquable du bâti à travers l'OAP thématique de préservation du patrimoine bâti et végétal. Les cartes réalisées dans le cadre de cette OAP présentent une hiérarchisation du bâti remarquable sur la commune. Sont ainsi repérés des éléments de bâti à valeur patrimoniale courante, majeure et remarquable. En outre, des ensembles bâtis remarquables dont l'intérêt réside essentiellement dans leur composition d'ensemble sont aussi identifiés.

Carte du bâti identifié dans l'OAP



La création de l'OAP sectorielle sur le site de l'Hôpital Abel Leblanc permet la prise en compte de la richesse patrimoniale du site. Des orientations ont été définies afin de prendre en compte l'avis du Service Départemental Architecture et Patrimoine ainsi que celui d'un architecte du patrimoine ayant réalisé une étude spécifique sur ce secteur. Les orientations visent donc la préservation de la qualité architecturale et urbaine du site avec notamment la préservation du patrimoine exceptionnel que représente l'ancien hôpital.

Concernant les OAP sectorielles des Templiers, de l'Orme Chaumont et de l'Hôtel de Ville, la modification du PLU permet d'intégrer des orientations en faveur de l'intégration architecturale (épannelage des hauteurs, orientations pour la préservation architecturale et urbaine...). La modification de l'échéancier de l'OAP des Templiers permet par ailleurs de prioriser la réhabilitation de bâti existant.

L'OAP thématique pour la définition de densités de logements compatibles avec la morphologie du tissu urbain participe à l'intégration architecturale des opérations. Les entités urbaines définies par l'OPAH et que reprend l'OAP se basent sur des caractéristiques urbaines propres, liées notamment aux normes architecturales ou à la composition du parcellaire. Ainsi, les densités établies dans l'OAP se déclinent en orientations qui visent le respect des caractéristiques du tissu existant et qui donc favorise l'intégration architecturale.

L'autorisation des balcons en zone UA aura un impact positif sur l'architecture puisque celle-ci vise le bien-être des occupants.

La modification visant à autoriser les capteurs solaires en zone UX est sans incidence dans la mesure où leur intégration dans la zone d'activité ne pose pas de problème.

Enfin, la modification permettra d'annexer au PLU le plan délimité des abords, pour une meilleure prise en compte des enjeux patrimoniaux sur la Ville, en lien avec le SDAP.

## **b) Le paysage**

Les caractéristiques paysagères de Coulommiers et des sites concernés par la modification sont présentées en pages 6 à 11 du présent document.

La modification porte principalement sur l'espace urbanisé de la commune et n'a pas d'incidence sur les espaces agricoles et boisés.

Les OAP de préservation du patrimoine bâti et végétal ainsi que l'OAP pour la définition des densités de logement permettent de garantir une évolution de la commune respectueuse de son caractère paysager. En effet, celles-ci permettent d'une part de limiter la dénaturation du paysage communal par des opérations de construction en désaccord avec leur contexte et d'autre part de préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue ainsi que le patrimoine bâti qui caractérise le paysage de Coulommiers.

Concernant le secteur Njf Nord, la modification du PLU n'a pas vocation à modifier les caractéristiques du site puisque son usage de changera pas. La création du secteur Njf permettra le renouvellement des constructions existantes par des cabanes limitées en surface, de meilleure qualité et en bois. Cela conduira alors une meilleure intégration paysagère des jardins familiaux dans cet environnement naturel. Concernant le secteur Njf au Sud, la modification du PLU permet de limiter l'urbanisation et l'imperméabilisation du sol de la commune car elle permet de reclasser cet espace urbanisable en zone naturelle tout en lui donnant un usage bénéficiant aux Columériens et dans un cadre paysager encadré par le règlement du secteur Njf.

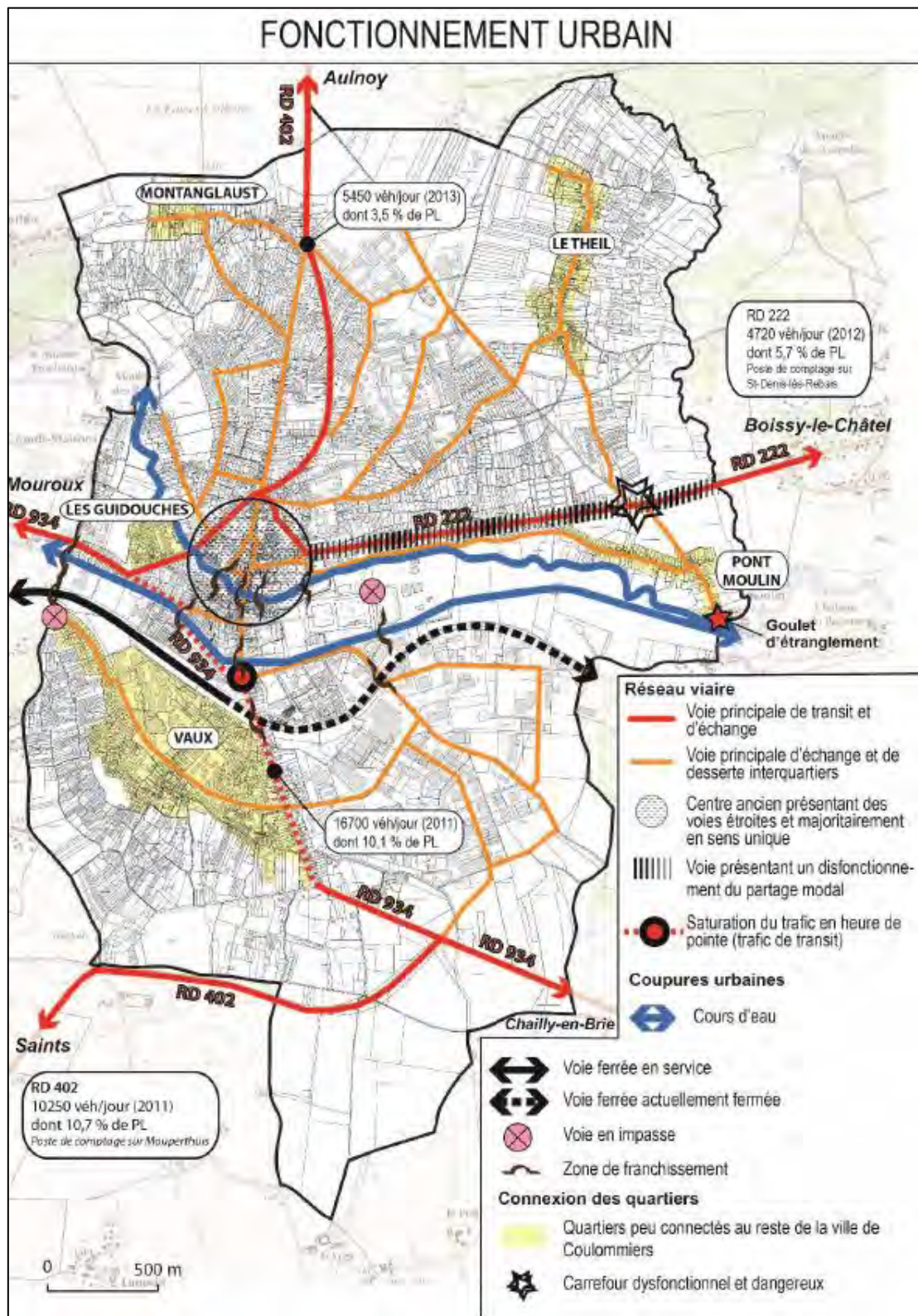
La végétation spontanée existant sur l'ancienne zone UL sera pour tout ou partie supprimée, mais celle-ci ne présentait pas de qualité paysagère déterminante.

Les autres modifications n'impactent pas le paysage communal.

Incidences	Mesures envisagées
<p><u>Incidence positive sur l'architecture et le paysage</u></p> <p>La modification permet une plus grande et plus précise protection et prise en compte du patrimoine bâti de la commune ainsi qu'une meilleure intégration architecturale des opérations à travers les OAP thématiques et sectorielles. Les autres modifications sont sans incidences négatives sur l'architecture.</p> <p>La modification aura une incidence positive sur le paysage puisque l'objectif recherché est de favoriser la préservation des éléments végétaux existants (OAP) et d'améliorer la qualité des abris de jardin des jardins familiaux.</p> <p>La végétation spontanée existant sur l'ancienne zone UL sera pour tout ou partie supprimée, mais celle-ci ne présentait pas de qualité paysagère déterminante et l'ancien PLU y autorisait des constructions à vocation d'habitat, donc le caractère paysager du site était alors fortement remis en cause.</p>	

## 5) INCIDENCES ET MESURES DE LA MODIFICATION SUR LES DEPLACEMENTS, LES RISQUES, LES NUISANCES, LES DECHETS ET L'ÉNERGIE

### a) Les voies de communication et les déplacements



Source : Rapport de présentation du PLU de Coulommiers approuvé en 2020

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

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

L'OAP pour la définition de densités permet de limiter les futurs déplacements en favorisant le développement de l'habitat en centre-ville à proximité des équipements et des transports en commun. De plus la création des emplacements réservés pour la promenade et la sente permettent de favoriser les mobilités douces.

L'augmentation de la densité au sein du secteur de l'Orme Chaumont permet la création de 6 logements supplémentaires par rapport au PLU approuvé, ce qui pourrait légèrement impacter localement le fonctionnement urbain de la commune. La création d'une OAP sur le site de l'hôpital permet quant à elle de limiter la densité de ce secteur qui pouvait déjà être transformé en habitation, mais sans limite de densité dans le PLU approuvé. De plus, cette OAP intègre des principes de desserte optimale pour limiter les dysfonctionnements urbains. D'ailleurs, l'ensemble des OAP intègrent des orientations visant un fonctionnement urbain optimal ce qui concourt également à ne pas impacter négativement la mobilité sur le territoire de la commune.

Incidences	Mesures envisagées
<u>Incidences positives et faible incidence</u>  La modification du PLU pourra avoir une faible incidence sur les voies de communication et les déplacements en raison de l'augmentation de la programmation de logements sur le site de l'Orme Chaumont (+ 6 logements, soit 46 logements réalisables au maximum).  La modification des OAP sectorielles permet d'intégrer des orientations visant à garantir des déplacements et une accessibilité de qualité.  L'OAP pour la définition des densités permet de limiter les futurs déplacements en favorisant le développement de l'habitat en centre-ville à proximité des équipements et des transports en commun. De plus la création des emplacements réservés pour la promenade et la sente permettent de favoriser les mobilités douces.	La modification de cette OAP sectorielle permet d'intégrer des orientations visant à garantir des déplacements et une accessibilité de qualité.

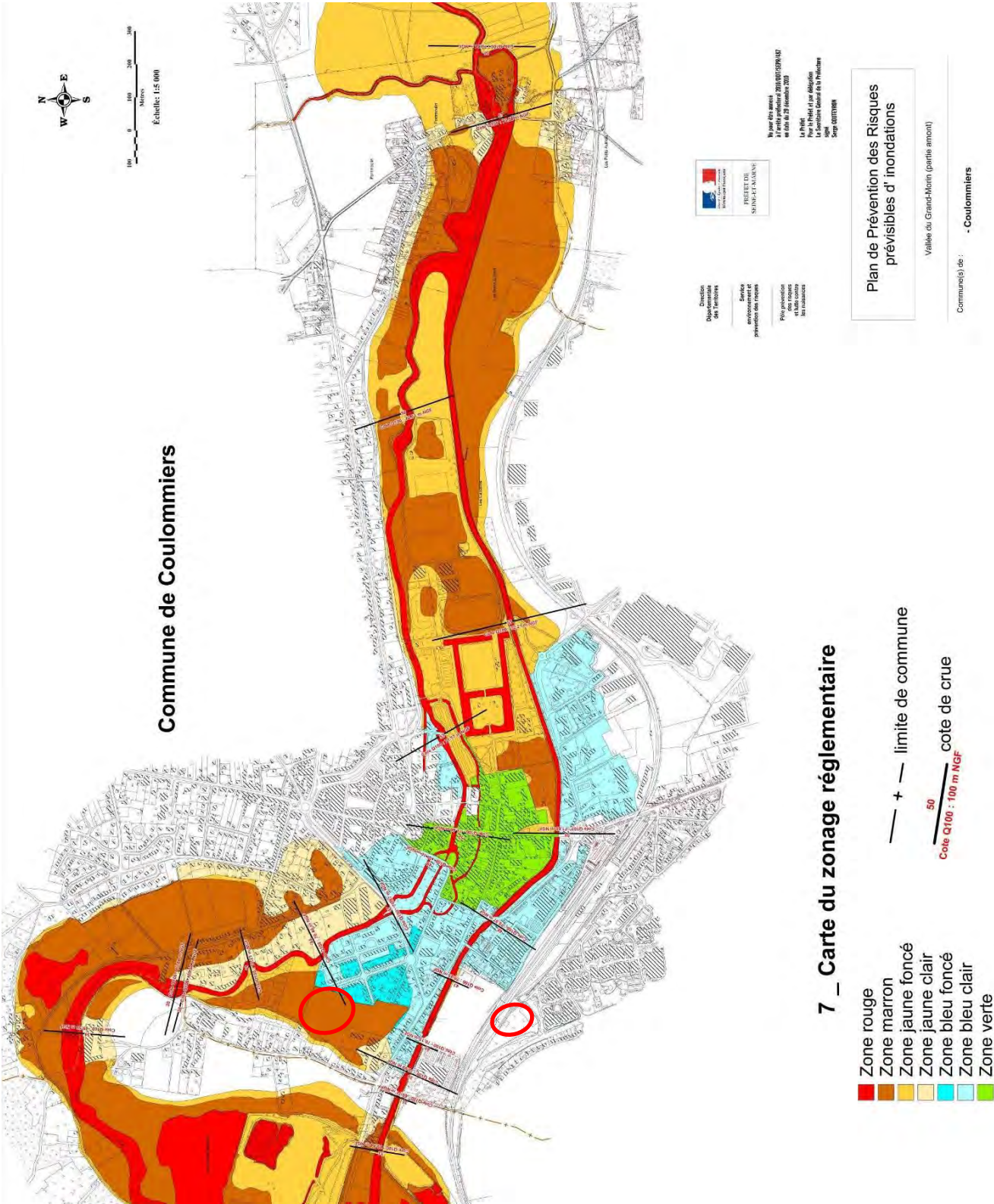
## b) Les risques naturels

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, il est indiqué que la commune a fait l'objet de 21 arrêtés de catastrophe naturelle dont 9 liés à l'argile, ce risque est donc bien présent sur la commune de Coulommiers.

Le risque inondation :

Plan de prévention des Risques Inondation à Coulommiers



### 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.

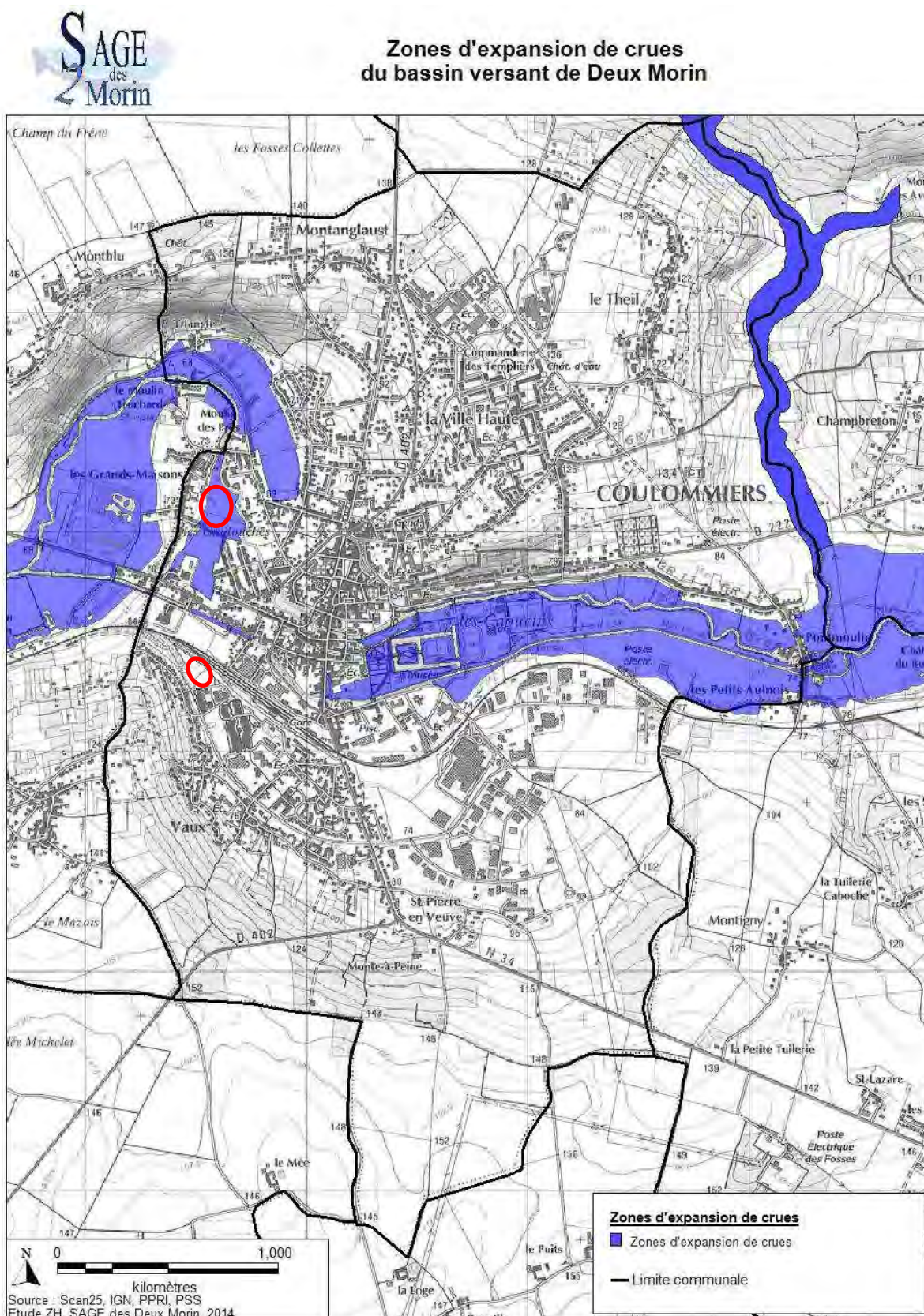
**Dans les trois zones décrites ci-avant, sont interdites les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autres que celles mentionnées à l'article 2 du règlement du PPRI (extension des constructions existantes, logements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

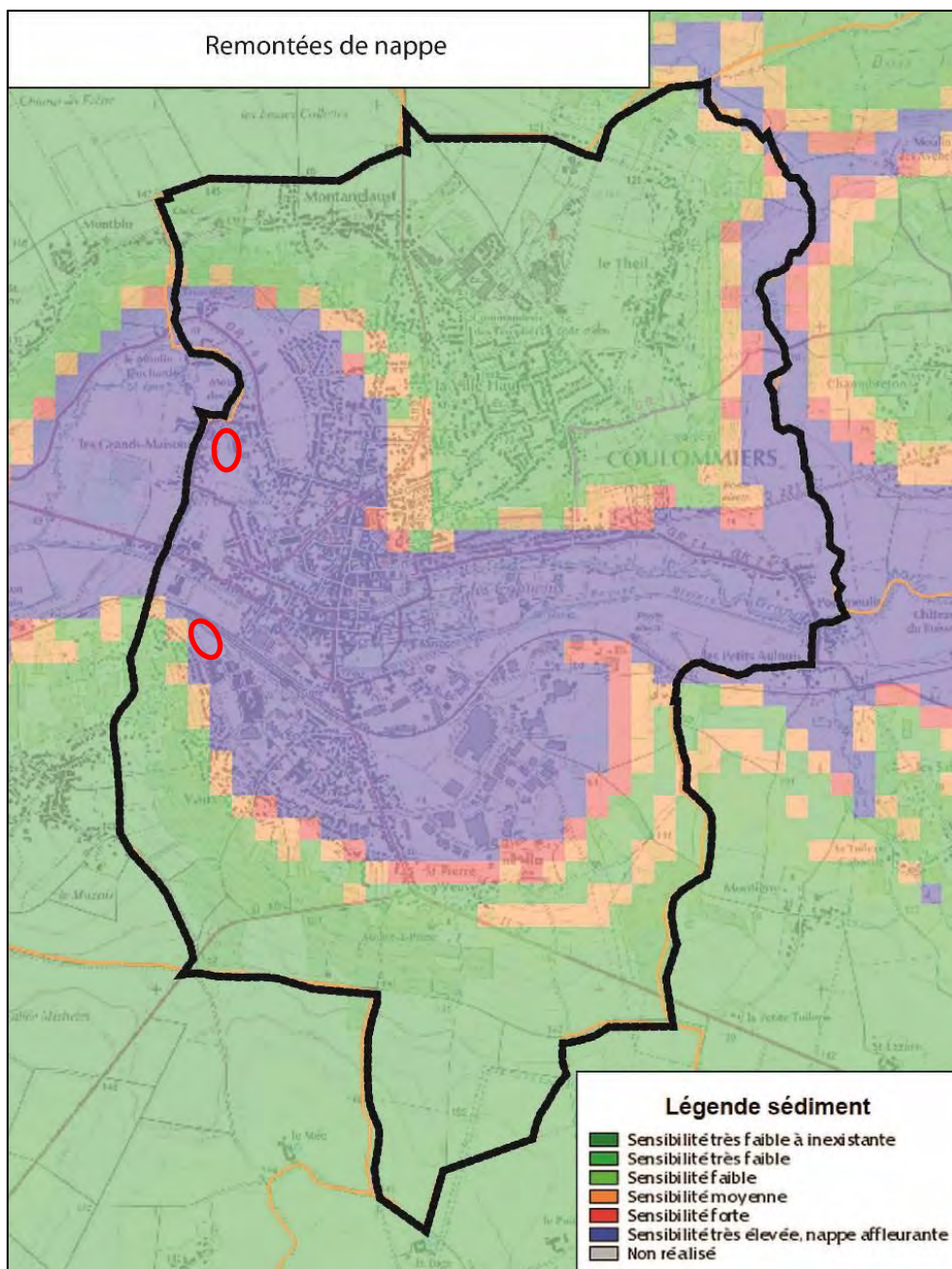


La commune est concernée par le risque d'inondation par débordement des cours d'eau aux abords de la vallée du Grand Morin. Cela comprend des espaces bâtis ainsi que le secteur Njf créé au Nord sur le site des jardins familiaux existants. Ce secteur est situé en zone marron du PPRI qui correspond à des 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.

Ces dispositions s'imposent au PLU et aux projets sur le secteur Njf, puisque le PPRI annexé au PLU s'impose en tant que servitude d'utilité publique. La réhabilitation des jardins familiaux existants respectera les dispositions du PPRI.

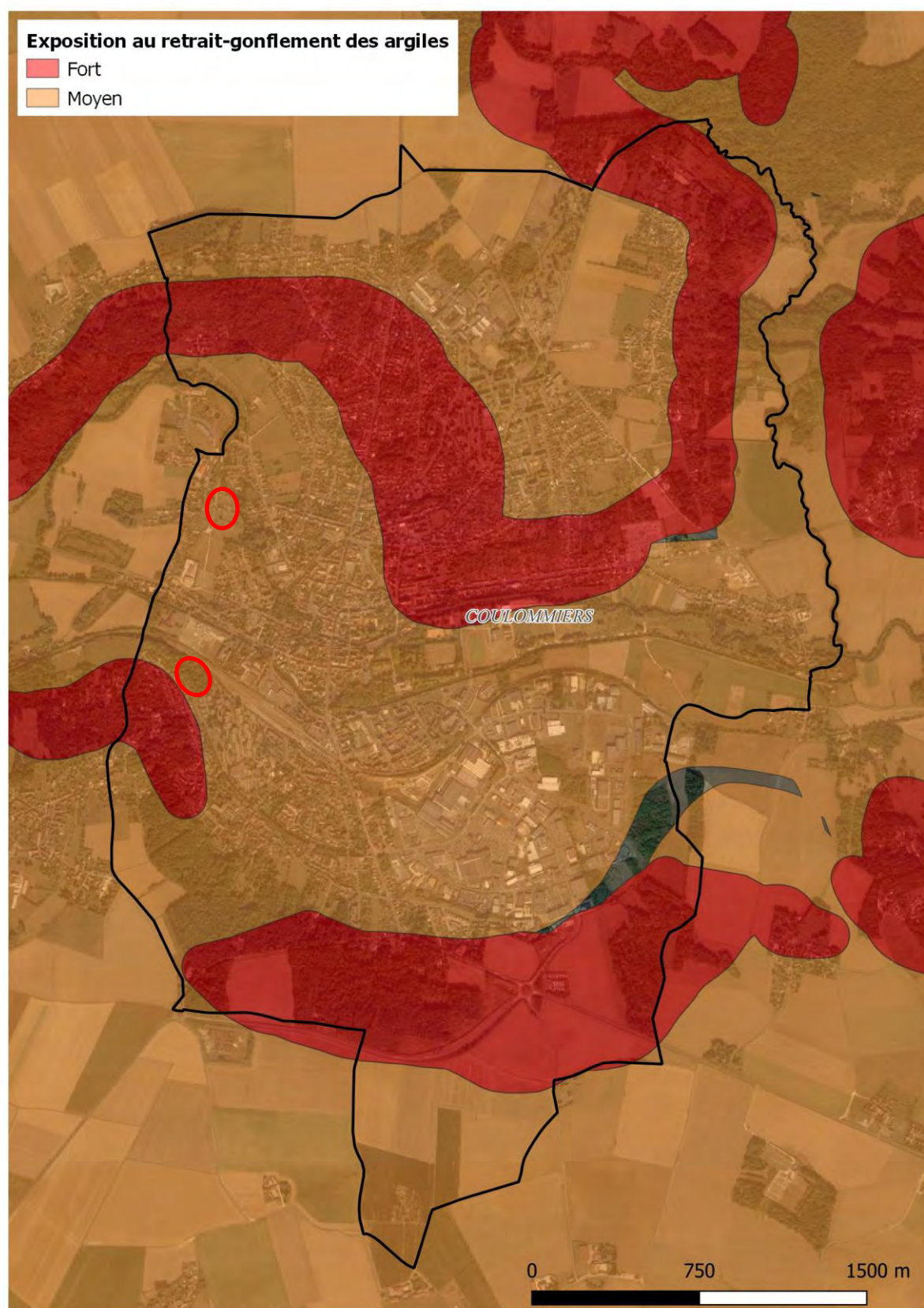


(Source : géorisques.gouv.fr)

#### Remontées de nappes :

Coulommiers est également concerné par le risque de remontées de nappe. Les parties urbanisées de la Ville sont concernées par une exposition très élevée au risque, hormis quelques poches de plus faible exposition.

## Retrait gonflement des sols argileux



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

La majeure partie du territoire urbanisé est située en zone d'aléa faible, ainsi que les deux secteurs Njf créés par la modification du PLU.

Incidences	Mesures envisagées
<p><u>Absence d'incidence</u></p> <p>La modification du PLU est sans incidences sur les risques naturels. Ces risques sont déjà pris en compte dans le PLU approuvé, compatible avec le PPRI. Les OAP concernées par le PPRI intègrent déjà des orientations en accord avec le PPRI. Concernant les remontées de nappe et le retrait-gonflement des argiles, le règlement recommande des études de sol avant toute construction.</p> <p>Le secteur Njf créé sur le site des jardins familiaux existants se situe pour partie en zone inondable, mais cela n'augmente pas l'exposition des populations et des biens au risque dans la mesure où le site ne sera occupé que ponctuellement pour le jardinage et que la surface des abris reste limitée.</p> <p>De plus, la modification a pour objet de limiter l'imperméabilisation des sols, ce qui favorisera l'infiltration des eaux pluviales et réduira donc les risques d'inondation.</p>	

La commune de Coulommiers compte 5 Secteurs d'Information sur les Sols (SIS), 8 sites pollués ou potentiellement pollués et 100 anciens sites industriels et activités de service susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols.

---

Évaluation environnementale

### Liste des installations classées pour la protection de l'environnement sur Coulommiers

Nom établissement	Régime en vigueur	Statut SEVESO
AUTOCARS DARCHE GROS	Autres régimes	
BERNARD FER ET METAUX	Autres régimes	
BOUCHE DISTRIBUTION leclerc	Autres régimes	
BOUCHE DISTRIBUTION LECLERC	Autres régimes	
BRIE SANDERS	Autorisation	Non Seveso
BRODARD GRAPHIQUE	Autorisation	Non Seveso
CANARD BATIMENT	Autorisation	Non Seveso
CENTRE HOSPITALIER DE COULOMMIERS	Autres régimes	
CPE ex FRANCILIENNE CONFORT exSCP PATIN	Autres régimes	
DALKIA FRANCE	Autres régimes	
ECLAIR Pressing (Galerie du Leclerc)	Autres régimes	
EURO CASSE	Enregistrement	Non Seveso
FAERBER Roland	Enregistrement	Non Seveso
IMPRIMERIE BEAUDOIN	Autres régimes	
LEBEL METAUX	Enregistrement	Non Seveso
NEWPLAST JOINT GE BARTHELEMY	Autres régimes	
POMPES FUNEBRES GENERALES	Autres régimes	
SAVERPLUS (ex. VERRE PLUS)	Autorisation	Non Seveso
SMITOM du Nord Seine-et-Marne	Autorisation	Non Seveso
SODEF	Enregistrement	Non Seveso
SPS MEDICAL	Autorisation	Non Seveso
STRATIME CAPELLO	Autres régimes	
TOTAL MARKETING FRANCE Direction Réseau	Autres régimes	
TOTAL MARKETING FRANCE Direction Réseau	Autres régimes	
TOURNEUR FRERES ET SICTOM	Autorisation	Non Seveso
TRANSGOURMET Coulommiers	Autres régimes	
VALFRANCE (ex CAB à Coulommiers)	Autres régimes	
VERMILION REP	Autres régimes	

Il existe 28 ICPE sur le territoire, dont 7 soumises à autorisation et 4 à enregistrement. Parmi ces 11 activités, aucune n'est classée SEVESO. Ces activités sont situées au sein de la ZAC de la prairie St Pierre et aux abords de la RD 402 (SMITOM,...).

Incidences	Mesures envisagées
<u>Absence d'incidence</u> La modification du PLU est sans incidences négatives sur la pollution des sols, puisqu'elle ne vise pas la création d'activités polluantes. Le PLU approuvé vise une bonne information des pétitionnaires en listant et en cartographiant les anciens sites industriels susceptibles de contenir une pollution.	

#### **d) Les nuisances et la qualité de l'air**

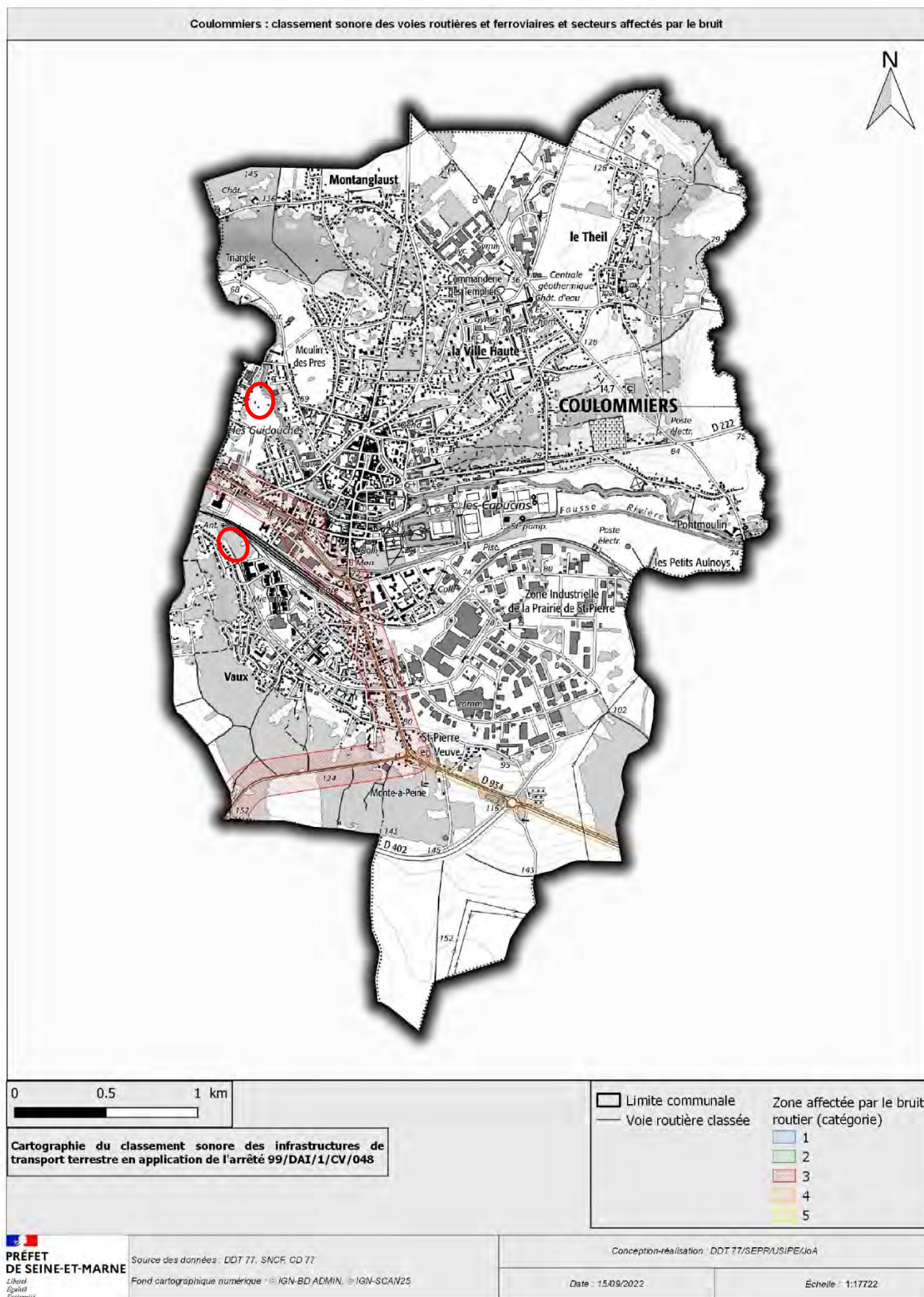
Sur le territoire de Coulommiers trois infrastructures de transport terrestres sont classées comme étant bruyantes en fonction des niveaux sonores diurnes et nocturnes. Les voies de circulation terrestres classées bruyantes sont : la RD 934, la RD 2402, et RD934.

L'augmentation de la densité au sein du secteur de l'Orme Chaumont permet la création de 6 logements supplémentaires par rapport au PLU approuvé, ce qui pourrait localement créer de légères nuisances et pollutions liées aux déplacements automobiles. La création d'une OAP sur le site de l'hôpital permet quant à elle de limiter la densité de ce secteur qui pouvait déjà être transformé en habitation, mais sans limite de densité dans le PLU approuvé. Ainsi les nuisances potentielles sont réduites par rapport à la situation antérieure.

La modification vise aussi à favoriser la densification en centre-ville à proximité des équipements, des commerces et des transports en commun ce qui limitera le recours à la voiture et donc réduira les nuisances sonores et la pollution.

De plus, la modification, qui vise à globalement à organiser une densification raisonnée du tissu urbain, aura aussi pour corolaire un ralentissement de l'augmentation des flux de véhicules sur l'ensemble du territoire.

Enfin, la création du secteur Njf au Sud en lieu et place de la zone de logements collectifs UL permet d'éviter l'urbanisation aux abords de la voie ferrée ce qui évite d'exposer une plus grande part de la population aux nuisances sonores.



Incidences	Mesures envisagées
<p><u>Faible incidence</u></p> <p>Possible augmentation de trafic en lien avec l'OAP de l'Orme Chaumont, induisant localement des nuisances sonores et de la pollution atmosphérique.</p> <p><u>Incidence positive</u></p> <p>La modification, qui vise à freiner la densification anarchique du tissu urbain, aura aussi pour corolaire un ralentissement de l'augmentation des flux de véhicules sur le territoire.</p> <p>La modification permet d'intégrer des orientations de déplacement et d'accessibilité qui permettent de favoriser les mobilités douces et donc de limiter les nuisances sonores et d'améliorer la qualité de l'air.</p> <p>La création du secteur Njf au Sud en lieu et place de la zone de logements collectifs UL permet d'éviter l'urbanisation aux abords de la voie ferrée ce qui évite d'exposer une plus grande part de la population aux nuisances sonores.</p>	<p>Le site d'accueil du projet est localisé en centre-ville pour favoriser l'usage des transports en communs et modes doux et limiter les pollutions atmosphériques.</p>

## V. Résumé non technique du dossier de modification du PLU

### 1) Objet de la modification du PLU et présentation du projet

La Municipalité de Coulommiers a la volonté de modifier son Plan Local d'Urbanisme (PLU), afin de :

- Revoir quelques points règlementaires
- Apporter des modifications aux OAP et créer des OAP thématiques
- Apporter des modifications aux documents graphiques permettant la réalisation de projets communaux
- Mettre à jour les annexes (Plan délimité des abords, plan des secteurs soumis à réflexion pour la convention d'un éventuel projet urbain partenarial avec la Ville).

Cette modification porte uniquement sur le règlement, les OAP, les documents graphiques et les annexes du PLU et elle n'est pas de nature à modifier les orientations du PADD.

Elle a pour conséquence de modifier les possibilités de construire et doit donc entrer dans le cadre d'une modification avec enquête publique conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

### 2) Articulation de la modification du PLU avec les autres documents d'urbanisme

La modification du PLU est compatible avec les dispositions du PDUIF, du Schéma De Cohérence Territoriale Du Bassin de Vie de Coulommiers (qui est la traduction locale du SDRIF), du SRCE, du SDAGE et du SAGE des Deux Morins.

### 3) Analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement

La modification du PLU porte sur l'ensemble du territoire urbanisé de la commune de Coulommiers avec notamment des modifications règlementaires concernant l'ensemble des zones urbaines. La modification porte également sur une partie de la zone N (création de deux secteurs Njf voués à la réhabilitation et à la création de jardins familiaux, ainsi qu'à un parc de stationnement perméable, en ce qui concerne le secteur Sud).

#### a) Description de l'état initial de l'environnement des principaux sites concernés par la modification

Le secteur le plus au Nord (« Les Guidouches ») était classé en zone naturelle au PLU approuvé et accueille déjà actuellement des jardins familiaux et des cabanes de jardin en mauvais état.

À l'Ouest les jardins sont bordés par de l'habitat individuel, au Nord par un secteur soumis à OAP (en construction), à l'Est le secteur est bordé par le Grand Morin et sa ripisylve et au Sud par un espace naturel ouvert.

Le secteur Njf Sud était quant à lui précédemment classé en zone UL en vue d'y développer l'habitat dans le prolongement des constructions existantes. Il se situe entre les voies ferrées au Nord, un boisement à l'Ouest, un quartier d'habitat individuel au Sud et un quartier d'habitat collectif à l'Est.

Le secteur est actuellement occupé par une friche s'étant développée récemment comme en témoignent les photographies aériennes.

En outre, les OAP sectorielles sont modifiées.

**OAP des Templiers :** L'épannelage des hauteurs est modifié, pour une meilleure intégration urbaine et pour tenir compte des pavillons riverains. Suite à l'évolution du projet, la Ville souhaite lancer la réhabilitation du quartier existant en priorité, ce qui nécessite donc de revoir **l'échéancier et l'obligation d'opération d'ensemble**.

**OAP de l'Orme Chaumont, de l'hôpital Abel Leblanc et de l'hôtel de ville :** les orientations définies visent la préservation de la qualité architecturale et urbaine du site, avec notamment la préservation de patrimoine bâti remarquable et l'intégration des nouvelles constructions à réaliser. De plus, des orientations visant le développement de la biodiversité et le paysagement des sites sont prévues. Enfin, des orientations sont fixées en vue d'un fonctionnement urbain optimal (déplacements et accessibilité).

Ces 3 OAP se situent dans l'hyper centre :



#### b) Perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement

La modification du PLU vise une meilleure prise en compte du patrimoine naturel notamment à travers l'OAP thématique. En l'absence de celle-ci on peut penser que les éléments constitutifs de la trame verte et bleue seraient plus vulnérables, en particulier au sein des cœurs d'îlots qui auraient pu être bâtis.

L'OAP thématique de préservation du patrimoine végétal, l'encadrement des densités, la modification de l'article 6 en zone urbaine ainsi que le reclassement de la zone UL en Njf permettent de limiter l'imperméabilisation du sol. En l'absence de modification, l'imperméabilisation des sols de la commune aurait donc été plus conséquente.

L'OAP pour la définition de densités permet d'éviter une densification anarchique et décorrélée du contexte urbain qui aurait eu lieu en l'absence de la modification.

De même en l'absence de création du secteur Njf pour les jardins familiaux on peut supposer que les cabanes des jardins existantes se seraient d'autant plus dégradées. Au Sud, sans modification le secteur aurait pu être urbanisé puisqu'il était classé en zone urbaine.

L'OAP des Templiers n'aurait pas pu s'adapter aux contraintes opérationnelles ce qui aurait mis en péril la priorité de la réhabilitation du quartier existant. De plus, sans la création de l'OAP du Site de l'Hôpital Abel Leblanc l'aménagement du secteur aurait pu impacter négativement le patrimoine bâti

de ce secteur et aboutir à une densité de logements trop importante, avec des effets néfastes sur le fonctionnement urbain, les nuisances et la qualité de l'air.

Sans les modifications apportées aux autres OAP sectorielles qui existaient dans le PLU on peut supposer que la réalisation des opérations n'aurait pas intégré une prise en compte architecturale et environnementale suffisante au regard des enjeux des secteurs.

Enfin, en l'absence de modification on peut supposer que le patrimoine architectural serait plus vulnérable et moins pris en compte dans les opérations.

Les autres modifications apportées au PLU sont sans effet sur l'état initial du site, le scénario au fil de l'eau conduit donc à une évolution similaire en la matière avec ou sans modification du PLU.

#### **4) Justification des choix retenus pour établir le projet de modification au regard des objectifs de protection de l'environnement**

C'est globalement l'ambition d'un développement durable du territoire qui a guidé la rédaction de la modification du PLU, en veillant à répondre de façon équilibrée aux enjeux environnementaux et sociétaux.

Il s'agit notamment d'apporter une réponse équilibrée aux objectifs de protection de l'environnement établis aux niveaux international, communautaire et national, grâce aux choix retenus et leurs incidences qui sont détaillés dans les chapitres suivants.

Les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables sont notamment les suivantes.

Cette modification porte notamment **sur des secteurs soumis à OAP déjà définis dans le cadre du PLU approuvé en 2020**, PLU qui avait fait l'objet d'une évaluation environnementale, visant à justifier notamment le choix de ces secteurs au regard de solutions de substitution.

La nouvelle OAP sectorielle vise la préservation d'un patrimoine bâti exceptionnel, à savoir celui de l'hôpital Abel Leblanc, ancien hôtel Dieu, il n'y a donc pas de solution de substitution. De la même manière, le secteur Njf Nord englobe des jardins familiaux existants afin d'améliorer le traitement de cet espace déjà anthropisé.

En ce qui concerne le secteur Njf Sud, il vise à limiter l'artificialisation d'un espace anciennement classé en zone urbaine constructible. C'est un espace occupé par une friche en voie de boisement dont le caractère perméable sera majoritairement maintenu puisque l'objectif est d'y créer des jardins familiaux ainsi qu'un parc de stationnement paysager perméable. Ce sont donc ces motifs qui ont conduit à choisir cet espace.

### 5) Description et incidences du projet de modification sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de sa mise en œuvre sur l'environnement

Pour rappel, ce chapitre présente essentiellement les incidences de la modification du PLU concernant les secteurs Njf et les OAP.

THEMATIQUES	INCIDENCES	MESURES
<b>Natura 2000</b>	<p><b>ABSENCE D'INCIDENCE</b></p> <p>Les espaces concernés par la modification sont éloignés d'au moins 10 km des sites Natura 2000 présentés ci-avant. La modification est donc sans incidence sur les zones Natura 2000.</p> <p>De plus, les principaux secteurs faisant l'objet de la modification ne présentent pas les mêmes enjeux que les zones NATURA 2000, dans le sens où celles-ci sont directement liées à des cours d'eau tandis que la modification du PLU n'a aucune incidence sur les cours d'eau du territoire communal.</p>	<p>Aux abords du nouveau secteur Njf Nord, le cours d'eau reste protégé par un zonage spécifique Nzh au sein duquel seule la préservation des zones humides n'est autorisée.</p> <p>En outre la ripisylve accompagnant ce cours d'eau reste protégée par des espaces boisés classés et une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p>

<b>ZNIEFF et ENS</b>	<p><b>ABSENCE D'INCIDENCE</b></p> <p>Les espaces concernés par la modification sont éloignés des ZNIEFF présentées ci-avant et sont séparés de la commune par diverses entités urbanisées. La modification est donc sans incidence sur les ZNIEFF de type 1 et 2. Aucun ENS n'est recensé sur le territoire communal.</p>	
<b>Les milieux humides</b>	<p><b>ABSENCE D'INCIDENCE</b></p> <p>Seul le secteur Njf au Nord est concerné par une zone humide potentielle. Cependant, le règlement graphique identifie toujours ces zones potentielles et le règlement écrit rappelle la réglementation afférente : « Sur les espaces identifiés par le SAGE comme secteurs à enjeux pour la préservation des zones humides et sur les secteurs de classe 3 définis par la DRIEE, (tous deux identifiés comme « zone humide » sur les documents graphiques), le pétitionnaire de tout nouveau projet d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation ou de remblais soumis à autorisation ou déclaration, doit démontrer l'absence de zones humides. Les secteurs concernés sont identifiés et localisés sur le document graphique. Dans le cas où le caractère humide est avéré, la démarche « éviter, réduire, compenser » doit être appliquée. »</p>	<p>Dans le cadre de l'aménagement de ce site, si la Municipalité se trouve dans un des cas prévus par la réglementation, elle réalisera préalablement une étude afin d'avérer ou non la présence de zone humide. Au stade de la présente modification du PLU, il est envisagé la réhabilitation des jardins familiaux existants avec le remplacement des abris de jardins (dont l'emprise au sol est désormais limitée), il n'y a donc pas d'impact sur les zones humides potentielles.</p> <p>De plus, les secteurs de zones humides avérées situés aux abords du site sont maintenus en secteur Nzh pour une préservation de ces espaces à enjeux écologiques.</p>

<b>Le milieu naturel</b>	<p><b>FAIBLE INCIDENCE</b></p> <p>La création d'un secteur de jardins familiaux au Nord est sans incidence puisque des jardins y existaient déjà. Le cours d'eau et ses abords restent préservés au PLU par un zonage Nzh (protection de zones humides) et une protection de la ripisylve. La préservation du corridor alluvial n'est donc pas remise en cause.</p> <p>Au Sud le défrichement aura un impact sur la végétation spontanée s'étant développée ces dernières années, mais cette végétation ne présente pas de richesse écologique particulière.</p> <p>En outre ces espaces sont situés à proximité immédiate de l'urbanisation, ce qui freine les continuités écologiques, comme la proximité immédiate de la voie ferrée au Sud qui constitue une barrière pour le déplacement de la faune.</p> <p><b>INCIDENCE POSITIVE</b></p> <p>La protection de la végétation existante à travers une OAP thématique dédiée et la limitation des espaces imperméabilisés vont permettre en outre de favoriser la biodiversité.</p>	
<b>Topographie, sols et sous-sols</b>	<p><b>ABSENCE D'INCIDENCE</b></p> <p>La topographie n'est pas impactée par la modification du PLU.</p> <p>Le projet ne conduit pas à la modification du sous-sol, il est donc sans impact sur l'hydrogéologie.</p>	

<p><b>La ressource en eau, la gestion des eaux pluviales</b></p>	<p><b>ABSENCE D'INCIDENCE</b></p> <p>Les modifications apportées n'ont pas d'incidences sur le réseau hydrographique de la commune.</p> <p>La création du secteur Njf permettra de mettre en place systématiquement la réutilisation des eaux pluviales.</p> <p>De plus, aucune modification n'est apportée concernant la gestion des eaux pluviales à la parcelle, et le règlement du PLU approuvé comprenait déjà des dispositions compatibles avec le SDAGE et le SAGE en la matière.</p> <p><b>INCIDENCE POSITIVE</b></p> <p>La modification vise à limiter l'imperméabilisation des sols ceci allant dans le sens de favoriser l'infiltration des eaux de pluie.</p>	
<p><b>L'architecture et le paysage</b></p>	<p><b>INCIDENCE POSITIVE</b></p> <p>La modification permet une plus grande et plus précise protection et prise en compte du patrimoine bâti de la commune ainsi qu'une meilleure intégration architecturale des opérations à travers les OAP thématiques et sectorielles. Les autres modifications sont sans incidences négatives sur l'architecture.</p> <p>La modification aura une incidence positive sur le paysage puisque l'objectif recherché est de favoriser la préservation des éléments végétaux existants (OAP) et d'améliorer la qualité des abris de jardin des jardins familiaux.</p> <p>La végétation spontanée existant sur l'ancienne zone UL sera pour tout ou partie supprimée, mais celle-ci ne présentait pas de qualité paysagère déterminante et l'ancien PLU y autorisait des constructions à vocation d'habitat, donc le caractère paysager du site était alors fortement remis en cause. En ce sens la modification a donc une incidence positive sur le paysage.</p>	

<b>Les voies de communication et déplacements</b>	<p><b>FAIBLE INCIDENCE</b></p> <p>La modification du PLU pourra avoir une faible incidence sur les voies de communication et les déplacements en raison de l'augmentation de la programmation de logements sur le site de l'Orme Chaumont (+ 6 logements, soit 46 logements réalisables au maximum).</p> <p><b>INCIDENCES POSITIVES</b></p> <p>La modification des OAP sectorielles permet d'intégrer des orientations visant à garantir des déplacements et une accessibilité de qualité.</p> <p>L'OAP pour la définition des densités permet de limiter les futurs déplacements en favorisant le développement de l'habitat en centre-ville à proximité des équipements et des transports en commun. De plus la création des emplacements réservés pour la promenade et la sente permettent de favoriser les mobilités douces.</p>	<p>La modification de cette OAP sectorielle permet d'intégrer des orientations visant à garantir des déplacements et une accessibilité de qualité.</p>
---	--	--

<b>Les risques naturels</b>	<b>ABSENCE D'INCIDENCE</b>  La modification du PLU est sans incidences sur les risques naturels. Ces risques sont déjà pris en compte dans le PLU approuvé, compatible avec le PPRI. Les OAP concernées par le PPRI intègrent déjà des orientations en accord avec le PPRI. Concernant les remontées de nappe et le retrait-gonflement des argiles, le règlement recommande des études de sol avant toute construction.  Le secteur Njf créé sur le site des jardins familiaux existants se situe pour partie en zone inondable, mais cela n'augmente pas l'exposition des populations et des biens au risque dans la mesure où le site ne sera occupé que ponctuellement pour le jardinage et que la surface des abris reste limitée.  De plus, la modification a pour objet de limiter l'imperméabilisation des sols, ce qui favorisera l'infiltration des eaux pluviales et réduira donc les risques d'inondation.	
<b>La pollution des sols</b>	La modification du PLU est sans incidences négatives sur la pollution des sols, puisqu'elle ne vise pas la création d'activités polluantes. Le PLU approuvé vise une bonne information des pétitionnaires en listant et en cartographiant les anciens sites industriels susceptibles de contenir une pollution.	

<b>Les nuisances et la qualité de l'air</b>	<p><b>FAIBLE INCIDENCE</b></p> <p>Possible augmentation de trafic en lien avec l'OAP de l'Orme Chaumont, induisant localement des nuisances sonores et de la pollution atmosphérique.</p> <p><b>INCIDENCE POSITIVE</b></p> <p>La modification, qui vise à freiner la densification anarchique du tissu urbain, aura aussi pour corolaire un ralentissement de l'augmentation des flux de véhicules sur le territoire.</p> <p>La modification permet d'intégrer des orientations de déplacement et d'accessibilité qui permettent de favoriser les mobilités douces et donc de limiter les nuisances sonores et d'améliorer la qualité de l'air.</p> <p>La création du secteur Njf au Sud en lieu et place de la zone de logements collectifs UL permet d'éviter l'urbanisation aux abords de la voie ferrée ce qui évite d'exposer une plus grande part de la population aux nuisances sonores.</p>	<p>Le site d'accueil du projet est localisé en centre-ville pour favoriser l'usage des transports en communs et modes doux et limiter les pollutions atmosphériques.</p>
---	---	--

## VI. Méthodologie suivie pour l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale a été effectuée par recueil des données disponibles auprès des différents détenteurs d'information, par des investigations de terrain et par des analyses documentaires.

Ont notamment été consultés :

- Le Schéma De Cohérence Territoriale Du Bassin de Vie de Coulommiers
- Le Schéma Directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)
- Le SAGE des Deux Morins
- Le PDUIF
- L'inventaire National du Patrimoine Naturel
- Carte topographique (source : topographic-map.com)
- Carte géologique (source : BRGM)
- L'atlas des paysages de Seine-et-Marne
- Atlas des patrimoines du ministère de la Culture
- Le site « Géorisques » <https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi> - BRGM
- SIGES Seine Normandie (réseau hydrographique et zones humides)
- La carte de classement sonore des infrastructures de transport terrestre (Préfecture de Seine-et-Marne)
- Photographies aérienne (source : Géoportail)
- Le PLU en vigueur (approuvé en 2020).

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

L'évaluation environnementale de la modification du PLU s'est ainsi efforcée d'apporter les réponses suivantes :

- la présentation du projet et les mesures prises en termes de préservation de l'environnement,
- l'analyse des incidences de la modification du PLU sur les milieux naturels, en particulier les zones protégées (zones NATURA 2000, ZNIEFF) et les milieux humides
- la justification de la prise en compte de la qualité de l'air et des nuisances sonores,
- la justification des incidences du projet sur la gestion des eaux,...

Aucun inventaire faune/flore n'a été réalisé, en application du principe d'adaptation du dispositif en fonction des enjeux et des impacts du projet envisagé.

## VII. Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan

Thématiques	Critères et Indicateurs
La ressource en eau – la gestion de l'eau	Suivi de la consommation en eau et de la qualité des rejets Données sur la qualité des masses d'eaux souterraines réalisées dans le cadre du SDAGE ou du SAGE Évolution des surfaces perméables
Naturalisation des sites	Recensement des impacts éventuels sur les espaces protégés les plus proches du territoire communal Bilan de la naturalisation sur la biodiversité : Nombre de spécimens plantés sur le site Nombre d'espèces implantées sur le site Inventaire de la faune et de la flore à terme
Risques et nuisances - qualité de l'air	Évolution des risques sur la commune (retrait gonflement des argiles et inondation)  Suivi de l'évolution du bruit, de la qualité de l'eau et de l'air (évolution des indices de qualité de l'air (ATMO))

Thématiques	Indicateurs	Référence	Objectif/ Valeur cible 2034	Source
Population	<b>Nombre d'habitants</b>	2024 : 15 550 habitants	17 800 habitants en 2034	INSEE, PADD du PLU approuvé en 2020
	<b>Nombre de logements</b>	2020 : 7945 logements	+2500 logements en 2034	INSEE
Logement	<b>Nombre de logements vacants</b>	2020 : 807 (10,1 %)	Objectif de requalification non chiffré	INSEE
	<b>Nombre de logements sociaux</b>	2020 : 2197 logements sociaux	Pérenniser la diversité du parc	Ministère de la Cohésion des Territoires Commune
	<b>Part des logements locatifs – Logements locatifs créés</b>	2020 : 57,8 %	Pérenniser la diversité du parc	INSEE
	<b>Répartition par type de logements (maisons et appartements)</b>	En 2020 : 34,5 % de maisons 64,1% d'appartements	Pérenniser la diversité du parc	INSEE

Thématiques	Indicateurs	Référence	Objectif/ Valeur cible 2034	Source
Équipements, services et commerces	Evolution des équipements publics présents sur le territoire (Équipements créés, fermés...)	Voir diagnostic du PLU approuvé en 2020 (à partir de p.34)	Développement des équipements scolaires, du centre du Service Départemental d'Incendie et de Secours, d'une usine de production d'eau potable, d'une maison départementale des Solidarités ou encore d'un Foyer d'accueil Médicalisé pour les autistes.	Commune et PADD du PLU approuvé en 2019
	Nombre d'établissements actifs	Fin 2021 : 616 établissements		INSEE
Emplois et activité économique	Nombre d'emplois sur la commune	2020 : 7 810 emplois		INSEE
	Concentration d'emploi	2020 : 139,4 emplois pour 100 actifs		INSEE
	Nombre d'exploitations agricoles	2020 : 4 exploitants		Agrete - Recensement agricole 2020
	Superficie agricole utilisée	2020 : 241 ha		Agrete - Recensement agricole 2020
	Consommation d'espaces naturels et agricoles		43 ha (dans le cadre du PLU approuvé en 2020) – pas de consommation dans le cadre de la modification	PADD

Thématiques	Indicateurs	Référence	Objectif/ Valeur cible 2034	Source
Transports et déplacements	Nombre d'accidents	94 accidents entre 2013 et 2022		Ministère de l'Intérieur
	Trafic moyen journalier annuel	2019 RD934 : 17 050 véhicules/j, dont 3,5% de PL à l'Ouest 11 700 véhicules/j, dont 12,5% à l'Est		Conseil Départemental de Seine-et-Marne

Thématiques	Indicateurs	Référence	Objectif/ Valeur cible 2034	Source
	<b>Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail</b>	En 2020 : 64 % en voiture camion ou fourgonnette 22,1 % en transports en commun 9,3 % à pied 3,4 % sans transport 0,7 % en 2 roues 0,5 % en vélo	Réduction de la part de la voiture dans les transports	INSEE
	<b>Taux de motorisation des ménages</b>	2020 : 77,3 % des ménages possèdent au moins une voiture	Réduire le nombre de véhicules par ménages	INSEE
	<b>Linéaire créé de piste cyclable et/ou de cheminements</b>	Plusieurs liaisons douce existent	Développement d'autres liaisons, notamment en lien avec les ER créés dans le cadre de la modification n°1 du PLU	Rapport de présentation et PADD du PLU approuvé en 2020

Thématiques	Indicateurs	Référence	Objectif/ Valeur cible 2034	Source
Milieu naturel	<b>Nombre de sites Natura 2000</b>	Aucune zone Natura 2000 sur le territoire de la commune.		Inventaire National du Patrimoine Naturel
	<b>Nombre de ZNIEFF</b>	Aucune ZNIEFF		Inventaire National du Patrimoine Naturel
	<b>Nombre d'Espaces Naturels Sensibles</b>	Aucun ENS		Inventaire National du Patrimoine Naturel
	<b>Surface de la trame boisée (EBC)</b>	127 ha en 2020	Protection des EBC	PLU approuvé en 2020
	<b>Surface des zones humides avérées</b>	31 ha en 2020	Protection des zones humides	PLU approuvé en 2020
La ressource en eau – la gestion de l'eau	Qualité des masses d'eau souterraines	- Masse d'eau souterraines H103 « Tertiaire Brie-Champigny et du Soissonnais » - Masse d'eau souterraines H218 « Albien-néocomien captif »	Atteindre les objectifs fixés concernant la qualité des masses d'eau.	SIGES Seine- Normandie
Risques et nuisances - qualité de l'air	Qualité de l'Air	Cf. rapport de présentation page 53		AIRPARIF

Optimiser les réseaux d'énergie	Combustible principal des résidences principales	<b>En 2020 :</b> 43,4% à l'électricité 31,8% au gaz de ville ou de réseau 18,4 % autre 2,9 % au chauffage urbain 2,1 % au fioul 1,28% le gaz en bouteille ou en citerne	Augmenter le recours aux énergies renouvelables	INSEE
	Nombre de dispositifs mis en œuvre chez les particuliers ou entreprises (panneaux solaires, éoliennes domestiques...)	Non connu	Augmenter le recours aux énergies renouvelables	Commune (autorisation d'urbanisme)