

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL
MUNICIPAL DE LA VILLE DE
COULOMMIERS**

Séance du lundi 29 septembre 2025

Le Conseil Municipal de la ville de Coulommiers, légalement convoqué le 23 septembre 2025, s'est réuni Salle des Mariages à l'Hôtel de Ville sous la présidence de Madame Laurence PICARD, Maire.

En exercice : 33

Présents : 25

Absents représentés : 4

Absents excusés : 8

Absents : 0

Votants: 29

Présents : Laurence PICARD, Pascal FOURNIER, Sophie DELOISY, Daniel BOULVRAIS, Sarah ESMIEU, Jean BARDET, Gaby SAVANNE, Matthieu BRUN, Sylviane PERRIN, Eric DAMET, Mohammed MARWANE, Alain LIVACHE, Christine DARRAS, Patrick ASHFORD, Michèle KIT, Sonia ROMAIN, Xavier PIERRETTE, Kevin CHEVRIER, Pascal THIERRY, Emilie THEBAULT, Valérie MARTINAUD, Valentin OUSSELIN, Elianne SABATE-DOMENECH, Sandrine KUHN, Frédéric MAYOL.

Ont donné procuration : Franck RIESTER pouvoir à Laurence PICARD, Bastien GIBAUT pouvoir à Jean BARDET, Aude CANALE pouvoir à Pascal THIERRY, Carole JANKLEWICZ pouvoir à Michèle KIT.

Absents excusés : Brigitte DOZINEL, Franck RIESTER, Bertrand POULMAIRE, Milca DEL ZOTTO, Bastien GIBAUT, Aude CANALE, Coralie CHAMOIS, Carole JANKLEWICZ

Madame Sylviane PERRIN, secrétaire de séance.

**3 - PLAN LOCAL D'URBANISME DE COULOMMIERS - DELIBERATION
PREALABLE A L'APPROBATION DE LA MODIFICATION PAR LE CONSEIL
COMMUNAUTAIRE**

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.5211-57,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-1 et suivants,

VU le Plan Local d'urbanisme approuvé le 27/02/2020,

VU la délibération du conseil municipal 2021-DEL-080 de la commune de Coulommiers du 5 décembre 2021 sollicitant la Communauté d'Agglomération COULOMMIERS PAYS DE BRIE afin de mettre œuvre une procédure d'évolution du PLU,

VU la délibération n°2023-098 en date du 29 juin 2023 de la Communauté d'Agglomération COULOMMIERS PAYS DE BRIE prescrivant la modification du PLU de la commune de COULOMMIERS,

VU les remarques émises par les Personnes Publiques Associées (PPA) dans le cadre de leur consultation,

VU l'arrêté n° 277-2025 en date du 13 mai 2025 de Monsieur le Président de la CA Coulommiers Pays de Brie soumettant le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme à enquête publique,

VU le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur et l'avis favorable qu'il émet sur le projet de modification du PLU, assorti de recommandations,

CONSIDERANT les réponses apportées aux recommandations du commissaire enquêteur et les adaptations apportées au projet de modification qui ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie générale du projet de modification (voir mémoire en réponse annexé à la présente délibération),

CONSIDERANT le projet de PLU modifié,

PROPOSE

- Emet un avis favorable sur le projet de PLU modifié et valide les réponses apportées aux recommandations du commissaire enquêteur ;
- Sollicite la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie afin qu'elle approuve la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Coulommiers ;
- DONNE pouvoir à Madame le Maire pour mener la finalisation de la procédure.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal

DECIDE

- Emet un avis favorable sur le projet de PLU modifié et valide les réponses apportées aux recommandations du commissaire enquêteur ;
- Sollicite la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie afin qu'elle approuve la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Coulommiers ;
- DONNE pouvoir à Madame le Maire pour mener la finalisation de la procédure.

La délibération est approuvée à la majorité par 26 voix pour et 3 abstentions (Pascal THIERRY, Aude CANALE, Emilie THEBAULT) .

à Coulommiers, le 29 septembre 2025,
Ont signé au registre, les membres présents.

PUBLIÉ LE - 2 OCT. 2025

Madame le Maire,



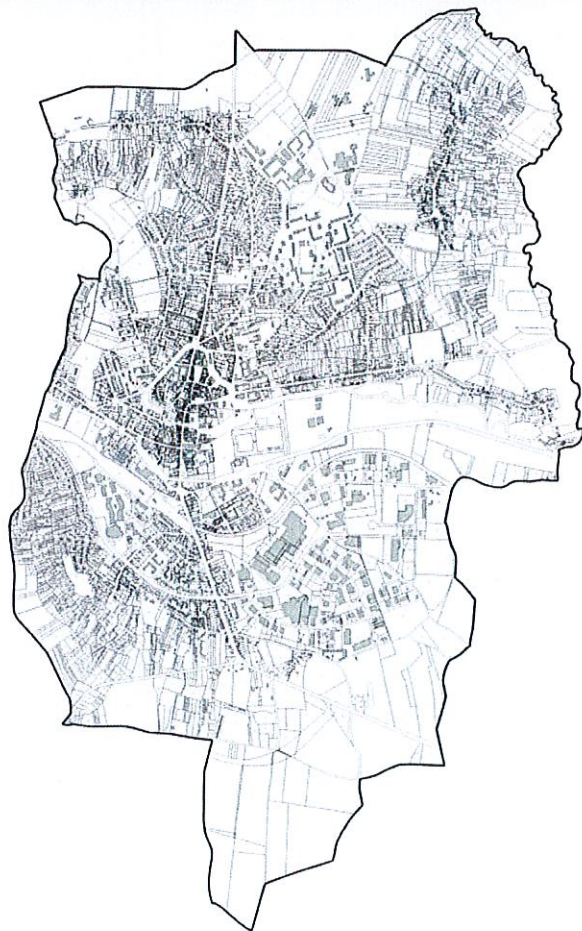
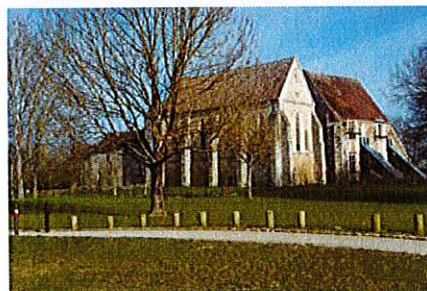
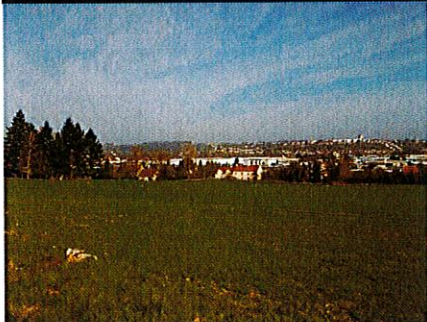
Accusé de réception en préfecture
077-217701317-20251002-2025-DEL-052-DE
Date de télétransmission : 02/10/2025
Date de réception préfecture : 02/10/2025

Département de Seine-et-Marne

Commune de **COULOMMIERS**

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1



PLU approuvé le 27/02/2020

Modification n°1 approuvée le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

IngESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements

Siège social : 23 rue Alfred Nobel, 77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.03.77
Date de réception préfecture : 02/10/2025

Accuse de réception en préfecture
037-217791317-20251002-2025-DEL-052-DE
Date de télétransmission : 02/10/2025
Date de réception préfecture : 02/10/2025

PLAN LOCAL D'URBANISME DE COULOMMIERS - DELIBERATION PREALABLE A L'APPROBATION DE LA MODIFICATION PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Par délibération en date du 2021-DEL-080 du 5 décembre 2021 la commune de Coulommiers, avait sollicité la Communauté d'Agglomération afin que soit mis en œuvre une procédure d'évolution du Plan Local d'urbanisme actuellement en vigueur.

Pour mémoire le PLU révisé en 2020 s'appuyait sur les objectifs d'aménagement et de développement suivants définis dans le PADD et reposant sur les orientations suivantes :

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

La mise en œuvre de ces objectifs se traduit à l'échelle de la commune sur un vaste projet de restructuration de la trame urbaine afin de favoriser à l'échelle de la ville, la mixité sociale, faciliter le parcours résidentiel, tout en confortant l'offre de commerces et de services. Ce projet urbain s'appuie également sur une perspective d'extension de l'urbanisation, en particulier dans le cadre des actions de valorisation des espaces urbains et plus particulièrement la mise en œuvre d'un programme de renouvellement urbain à l'échelle du quartier des Templiers.

Le projet communal basé sur l'association de la mobilisation du foncier, disponible au sein du tissu existant, et la définition de nouveaux espaces d'urbanisation, s'est traduit par la définition d'espaces préférentiels de développement, encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces Orientations sont destinées à apporter une cohérence opérationnelle et géographique à l'évolution de la commune.

Coulommiers bénéficie aujourd'hui d'une attractivité résidentielle croissante, qui s'est traduite au cours des dernières années par un fort développement du parc de logements. Ce sont près de 300 nouveaux logements qui ont été créés depuis l'approbation du PLU.

Ce fort développement du parc de logements concerne non seulement les espaces de développement identifiés dans le cadre du projet de PLU, mais également d'autres secteurs au sein desquels se développent des programmes peu en adéquation avec le tissu bâti environnant.

Afin de conforter les objectifs en matière de valorisation et de préservation de la qualité urbaine, des paysages et de l'environnement définis dans le PLU approuvé, il apparaît nécessaire de renforcer les conditions d'application de ces objectifs, ceci afin de tendre vers le double objectif d'accompagnement du développement urbain et de valorisation des trames vertes au sein du tissu bâti ; et ainsi renforcer la place de la nature en ville.

En parallèle à cette nécessaire prise en compte et valorisation de la trame verte urbaine, il s'avérerait également nécessaire de réorganiser les conditions du développement urbain tant à l'échelle des espaces de densification qu'au niveau des emprises prévues pour l'extension de l'urbanisation. Cette reprise des dispositions du PLU a également pour objet de clarifier certaines dispositions réglementaires

C'est dans ce cadre qu'a été instauré la procédure de modification du PLU de Coulommiers. Cette procédure a été prescrite par délibération de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie, compétente en matière de documents d'urbanisme, le 29 juin 2023.

Les changements apportés au PLU concernent plus précisément les points suivants :

- La mise en place d'une OAP thématique afin de prendre en compte de manière plus efficiente le développement durable dans les différents projets urbains et de construction ;
- La création d'une OAP thématique relative à l'organisation des densités urbaines en cohérence avec la morphologie du tissu bâti ;
- La création d'une orientation thématique renforçant les dispositions du PLU en matière de préservation du patrimoine bâti et végétal au sein des espaces urbains ;
- L'actualisation des OAP sectorielles (secteur des Templiers, de l'Orme Chaumont, de l'Hôtel de Ville, ...) ;
- La création d'une OAP sectorielle au droit de l'hôpital Abel Leblanc en cœur de Ville ;
- L'adaptation des règlements écrits et graphiques :
 - o La clarification de certaines dispositions du règlement écrit ;
 - o La création de secteurs spécifiques dédiés aux jardins familiaux ;
 - o L'actualisation de certains emplacements réservés.

Le projet de modification a été soumis à enquête publique du 2 juin au 4 juillet 2025, 56 personnes ont consulté le dossier par voie électronique, et plus d'une dizaine de personnes ont consulté le dossier en Mairie. Ces consultations ont fait l'objet de 21 observations, quelquefois identiques.

Au total ce sont 14 personnes et associations qui se sont exprimées (5 sur le registre électronique, 1 sur le registre papier et 9 oralement lors des permanences du commissaire enquêteur).

Le commissaire enquêteur au terme de son rapport et de ses conclusions donne un avis favorable à cette enquête assortie de recommandations.

Ses recommandations sont les suivantes (*nos réponses en italiques*) :

- 1- Compléter les documents graphiques en numérotant les OAP ;
Les plans de zonage seront complétés par les numéros des OAP permettant ainsi une meilleure lisibilité du dossier de PLU.

- 2- Améliorer la visibilité et l'information sur les risques d'inondation et de pollution dans le règlement ;
*Les documents du PLU comprennent déjà des informations quant au risque d'inondations ; le plan du PPRI et son règlement sont annexés au dossier de PLU. Concernant plus spécifiquement les études de sol (type G1) celles-ci sont rendues obligatoires par l'article L.132-4 et suivants du code de la Construction. Cette obligation ne relève pas des dispositions du code de l'urbanisme et s'applique à tous les terrains où l'aléas retrait-gonflement est estimé moyen à fort.
 Cette obligation d'étude de sols est indiquée à titre d'information dans les informations d'urbanisme (certificats d'urbanisme)*

- 3- Intégrer dans les annexes du règlement des exemples de dispositifs liés au risque d'inondation acceptables sur les secteurs concernés ;
Une information quant aux dispositifs de protection par rapport aux inondations est déjà présente dans le PLU au travers des obligations imposées dans le respect du règlement du PPRI. Concernant des aménagements éventuels

pour renforcer la protection des biens (batardeaux, ...), il ne semble pas nécessaire d'annexer ces éléments au règlement du PLU.

- 4- Définir l'emprise nécessaire à la desserte de l'OAP N°21 ;
Au regard de la nature de ce secteur il n'apparaît pas opportun à la commune de redéfinir le périmètre de l'OAP 21 ; en effet comme cela l'a été rappelé dans le procès verbal d'enquête, cette OAP a pour objet de définir un aménagement cohérent et permettre une densification douce de cet espace. Le principe général étant qu'aucun projet individuel ne puisse remettre en cause l'aménagement d'ensemble de ce secteur.
- 5- Supprimer l'ER20 dont l'utilité n'est pas démontrée et qui ne s'intègre pas dans un maillage de liaisons douces ;
L'ER 20 sera maintenu : la commune souhaite que cet axe reste une liaison douce, c'est pourquoi l'emplacement réservé a été créé pour renforcer la protection existante.
- 6- Étudier avec plus de précision l'emprise de l'ER4 afin de limiter au plus juste les contraintes supportées par les propriétaires ;
L'ER 4 est conservé dans son intégralité, afin de maintenir le principe d'un élargissement de la rue du Pré Meunier. Tel qu'il est dessiné actuellement, un élargissement de 5 m en parallèle de la voie est possible. La Ville n'envisage pas d'expropriation, mais souhaite simplement se laisser la possibilité d'acquérir du foncier dans le cas où des ventes de terrains s'effectueraient dans ce secteur.
- 7- S'assurer que l'interdiction de changement de destination pour l'artisanat, le commerce de détail et la restauration ne vienne pas se heurter aux contraintes économiques aboutissant à des locaux vides non viables ou au maintien d'activités non souhaitées.
Concernant le changement de destination des commerces en rez de chaussée, il a été décidé de le rédiger de la façon suivante afin de clarifier les dispositions réglementaires :
« ARTICLE UA-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Dans le périmètre identifié sur les documents graphiques en vertu de l'article L.151-16 du CU, correspondant au périmètre du secteur UAa, sont interdits pour les rez-de-chaussée :
 - *le changement de destination des locaux à vocation de commerce et activité de service vers une destination d'habitat, si ce changement de destination concerne un local présentant une vitrine en façade sur rue,*
 - *le changement de destination des locaux affectés à « l'artisanat et commerce de détail », vers toute autre destination ou sous destination. »*

En outre, en réponse à la demande de la commune de Coulommiers dans le cadre de l'enquête, le règlement a été modifié afin de se conformer à la Loi : « Les capteurs solaires ne doivent pas excéder le tiers de la surface de la toiture située en façade sur rue (hors cas visés par l'article 43 de la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables - Loi APER n°2023-175 du 10 mars 2023).

Il appartient au conseil municipal de se prononcer sur le projet de PLU modifié et les conclusions du commissaire enquêteur avant la finalisation de la procédure par la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie.