Département de Seine-et-Marne

Commune de COULOMMIERS

PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification n°1

Pièce n°3 : Orientations d'aménagement et de programmation modifiées

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 : 01.64.61.86.24 - Email : contact@ingespaces.fr

TABLE DES MATIÈRES

I. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE POUR LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LA MISE EN OEUVRE DE PROJETS URBAINS ET DE CONSTRUCTIONS 5

II. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUE POUR LA DÉFINITION DE DENSITÉS 10

III. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE POUR LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE BÂTI ET VÉGÉTAL 15

IV. LOCALISATION ET ENJEUX DES SECTEURS SOUMIS AU RESPECT D'OAP SECTORIELLES 29

V. ORIENTATIONS COMMUNES A TOUS LES SECTEURS CONCERNANT LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES 33

VI. SECTEUR DES TEMPLIERS 33

VII. SECTEUR «AVENUE DE REBAIS» 38

VIII. SECTEUR 3 « RUE PIDOUX DE MONTANGLAUST » 41

IX. SECTEURS 12, 13 ET 14 « RUE DES CAILLETS » 42

X. SECTEUR 15 «LES ABATTOIRS» 44

XI. SECTEUR «RUE DU LOUCHET» 47

XII. SECTEUR 25 «PLACE DE L'ILE-DE-FRANCE» 48

XIII. SECTEUR 16 « L'ORME CHAUMONT » 50

XIV. SECTEUR 17 « HÔTEL DE VILLE » 52

XV. SECTEUR 26 « HÔPITAL ABEL LEBLANC » 54

XVI. LES AUTRES SECTEURS D'URBANISATION 57

PRÉAMBULE

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

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

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

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

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été réalisées :

- Les OAP « thématiques »

Elles concernent toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme sur la totalité du territoire. Les demandes déposées doivent intégrer au préalable les principes développés dans les OAP thématiques. Les projets devront démontrer leur compatibilité avec l'ensemble des principes et objectifs globaux ici développés. Les exemples et illustrations ont pour objectif de guider les porteurs de projets et de détailler les différents outils ou solutions techniques pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs fixés.

- Les OAP « sectorielles spatialisées »

Elles portent sur des secteurs délimités précisément au règlement graphique. Lorsqu'une demande d'autorisation d'urbanisme se situe dans un de ces secteurs, on se référera au schéma le concernant. Celui-ci précisera les objectifs à atteindre et les principes à respecter en matière d'aménagement et de programmation.

RAPPEL

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

Dans le cas où un aménagement d'ensemble est imposé, la densité s'applique à l'ensemble du périmètre soumis à OAP. Ainsi le nombre de logements attendu sur chaque secteur est valable, quand les secteurs soumis à OAP ont une vocation dominante d'habitat. Dans le cadre d'autres destinations (hébergement, hôtellerie, fonctions économiques et/ou commerciales, une adaptation des objectifs liés à l'habitat pourra être envisagée.

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

Tout projet doit faire l'objet d'une concertation avec le gestionnaire de voirie compétent et les gestionnaires

I. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE POUR LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LA MISE EN OEUVRE DE PROJETS URBAINS ET DE CONSTRUCTIONS

Des dispositions générales en matière de développement durable sont définies dans ce chapitre. Elles concernent l'ensemble du territoire de Coulommiers, que ce soit à l'échelle des OAP sectorielles spatialisées définies aux chapitres suivants, à l'échelle de l'opération urbaine comme à l'échelle de la construction.

Dans les opérations de plus de 6 logements, les orientations ci-dessous devront être respectées, sauf contraintes techniques dûment justifiées. Pour les autres opérations, il s'agit de recommandations.

A. LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE

- Respecter la topographie naturelle des lieux et le patrimoine végétal existant
- Adapter le projet aux plantations existantes
- Paysager et planter les espaces délaissés
- Choisir des essences locales pour les plantations
- Proscrire l'utilisation des produits phytosanitaires et assurer une gestion différenciée des espaces verts en fonction de la nature du sol, du relief... : préférer parfois une prairie fleurie plutôt qu'un gazon classique (facilité d'entretien)

B. L'ÉCO-GESTION ET L'ÉCO-CONSTRUCTION

- **Réduire la consommation d'énergie** (bâtiment, mobilier urbain…)

- **Réduire la consommation d'eau** en choisissant des équipements sanitaires économes et performants

- **Traiter le rejet des eaux de ruissellement et adopter une gestion alternative des eaux pluviales :**
  - Limiter les surfaces imperméabilisées
  - Dans la mesure du possible, suivre les courbes de niveau dans le tracé des voies pour ne pas accélérer le ruissellement.
  - Choisir, selon l'usage et la fréquentation des lieux, des revêtements en partie perméable pour le stationnement ou les cheminements piétons par exemple (stabilisé, pavés avec joints filtrants, dalles gazon, mélange terre / pierre…).
  - Privilégier une prise en charge des eaux pluviales par des dispositifs paysagers d'hydraulique douce (noues, bassins paysagers...).
  - Réinterroger l'usage de certains espaces imperméabilisés et leur capacité à accueillir du végétal (plantations, jardinières...).
  - En complément, prévoir des dispositifs de stockage des eaux pluviales en vue de leur réutilisation (arrosage, entretien des espaces collectifs...).

RESEAU DE CHALEUR DE COULOMMIERS
SST15 HOPITAL CH12
SST25 MAISON ACCUEIL HOPITAL
EHPAD RESIDENCE LES CHAMPS
SST15 HOPITAL INTERNAT
LYCEE FERRY CORMIER
SST15 HOPITAL L.T.2
SST CH.B SST EXTENSION MEDECINE ET SERVI
SST15 HOPITAL CH11
SST15 HOPITAL CH10
GYMNASE TEMPLIERS CH20
SAINTE ANNE
OPH SST11B
OPH SST17
COULOMMIERS - OPH SST16
OPHLM SST2
GS RIDEAU CH15
OPH SST5
GYMNASE PIERRE VOITURET
OPH SST08 CH2
GS LA FONTAINE CH17
OPH SST09 CH5
GS LE VALENTIN CH18
OPH SST07 CH1
COULOMMIERS
ECOLE DE MUSIQUE
COLLEGE MADAME LAFAYETTE
H04 SST CENTRE MULTI-ACCUEIL LOGEMENTS RAMON
CH2
GS LOUIS ROBERT
MATERNELLE PAULINE KERGOMARD HAUT
MATERNELLE P. KERGOMARD BAS
VESTIAIRES PARC DES SPORTS
GYMNASE DES CAPUCINS
CENTRE AQUATIQUE CAPUCINS
CENTRE ADMINISTRATIF
COLLEGE HIPPOLYTE REMY
ATELIERS MUNICIPAUX ZONES 1 A 5
SST CH.B SST FAM RESIDENCE LES LILAS
CHAUFF OPH GROUPE 13 BATIMENT E
CHAUFF OPH GROUPE 13 BATIMENT A
OPH VAUX GROUPE 8 9
GS CHARLES DE GAULLE
COULOMMIERS - PRAIRIE DE VAUX
Château de Montanglaust
Montanglaust
Triangle
Moulin des Prés
Carrefour de Stalingrad
Cité Sainte-Anne
Carrefour de la Victoire
la Ville Haute
Mairie
la Commanderie des Templiers
Centrale électrique
Chapelle Notre-Dame des Vignes
Église Notre-Dame de Toute Joie
Hôpital Abel Leblanc
Gare de Coulommiers
H.L.M. de Vaux
Vaux
les Guidouches
D402
D934
D222
N
0 100 200 400 Mètres
Esri France 2021

- **Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables** pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et l'électricité (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, géothermie, pompe à chaleur...).

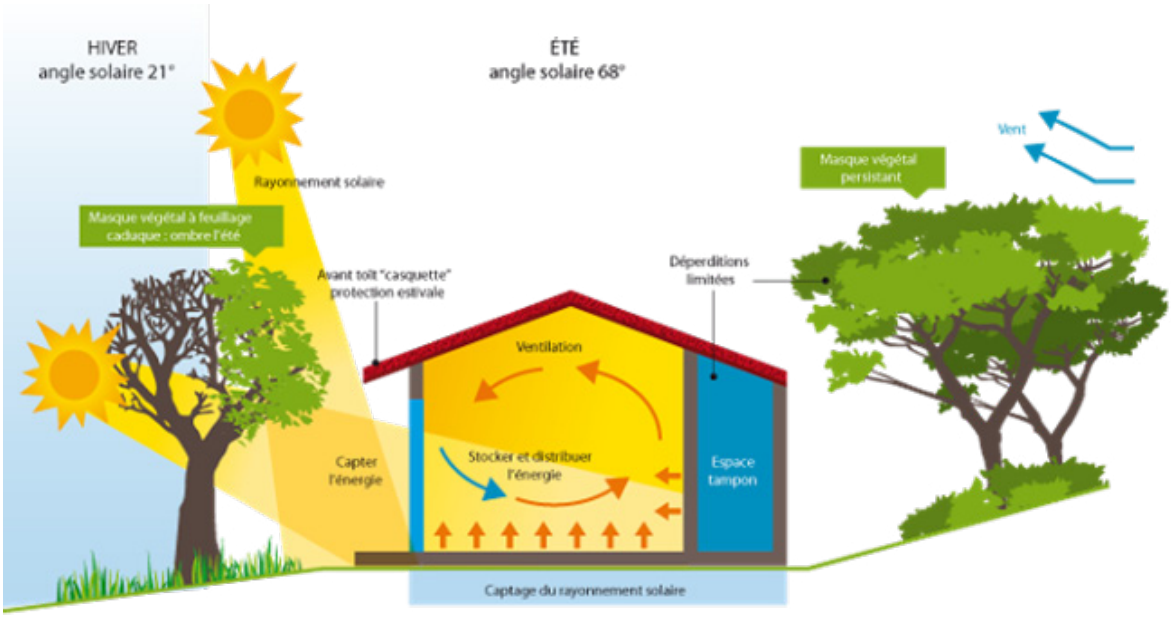
  - En ce qui concerne le réseau de chaleur urbain issu de la **géothermie profonde de Coulommiers,** le raccordement est exigé (sauf contraintes techniques) **pour les projets de constructions neuves comprenant plus de 10 logements collectifs et situés à moins de 100 m du réseau (voir carte ci-contre). Cette disposition peut également être exigée pour d'autres types d'occupation du sol (commerces, services, activités,...).**

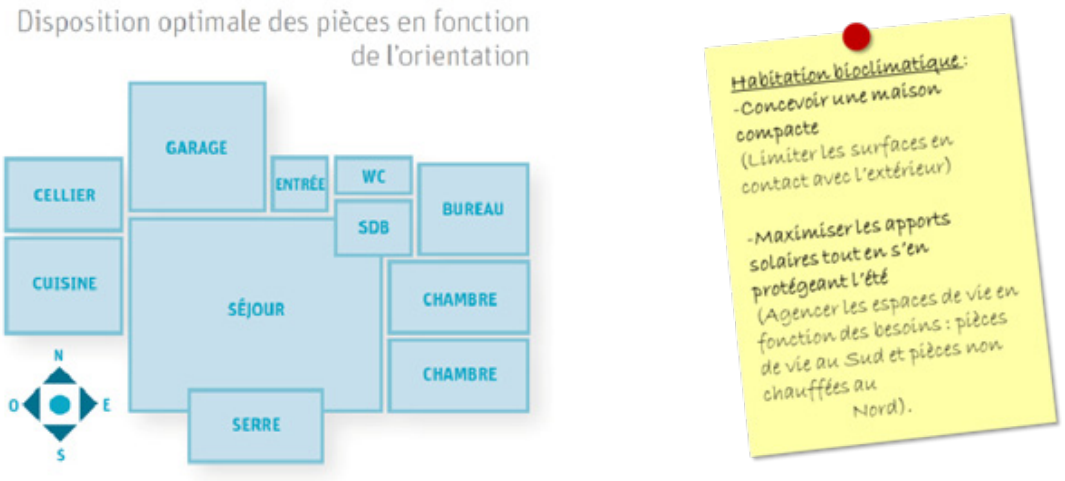
- **Favoriser le tri des déchets** sur le chantier et sur l'ensemble du projet (prévoir des emplacements spécifiques, dispositifs permettant le compost des déchets verts et des ordures ménagères, gérer les déchets industriels lors des travaux).

- **Favoriser les principes de l'habitat bioclimatique** pour les nouvelles constructions afin de préserver les ressources énergétiques, de diminuer les émissions de gaz à effet de serre et d'améliorer le confort des habitants. Il conviendra notamment de **penser l'implantation du bâtiment en fonction de l'environnement immédiat** pour profiter du solaire passif.

- Lutter contre les effets indésirables (surchauffe, éblouissement, vent,...) :

  - Se protéger des rayons rasants du soleil couchant en limitant les ouvertures à l'Ouest, et privilégier des espèces arborescentes à feuilles caduques à proximité des bâtiments pour laisser passer les rayons du soleil en hiver et protéger les façades en été,
  - Se protéger des vents dominants : plantation de végétaux coupe-vent, limitation des ouvertures face aux vents, utilisation du bâti comme protection (sur la terrasse par exemple).





Source : Guide de l'écoconstruction, ADEME

• Accorder une place importante aux espaces boisés ou végétalisés afin de bénéficier d'une régulation naturelle de la température et ainsi de limiter le recours à la climatisation pour les particuliers.

• Privilégier des matériaux à forte inertie (par exemple matériaux à base d'argile, fibre de bois, de chanvre, cellulose, liège, pierre...) qui permettent de stocker la chaleur ou la fraîcheur en freinant ainsi les variations de température au sein du logement.

• Choisir la bonne technique d'isolation (intérieur, extérieur ou bien répartie) : pour le neuf, privilégier l'isolation extérieure, et pour l'ancien, l'isolation par l'intérieur, en particulier si le bâti présente un intérêt architectural remarquable.

• Privilégier un isolant naturel biosourcé et performant (laine de chanvre, laine de bois...). Pour réduire l'impact de la construction sur l'environnement, les matériaux utilisés doivent présenter une énergie grise faible, l'énergie grise étant l'énergie consommée pendant le cycle de vie des matériaux. Pour effectuer un choix, la base de données INIES (Inventaire des Impacts Environnementaux et Sanitaires) permet de comparer différents matériaux suivant des critères tels que l'impact environnemental, le maintien des performances dans le temps, l'inertie, la durée de vie et la contribution au confort et à la santé.

• Installer de bons vitrages et de bonnes menuiseries permettant de bénéficier des apports solaires tout en se protégeant contre les agressions extérieures (bruit, vent, poussières...).

• Choisir une ventilation adaptée permettant d'assurer les conditions sanitaires pour la qualité de l'air tout en limitant les pertes de chaleurs (VMC double flux...).

MATÉRIAU	Conductivité thermique (en W/m.K)	Résistance thermique R pour une épaisseur de 10 cm (en m².K/W)	Energie grise (en kWh/m³)
Laine de bois	0,042	2,4	12
Laine de chanvre	0,039	2,6	40
Laine de lin	0,037	2,7	40
Ouate de cellulose (vrac)	0,035 à 0,04	2,8 à 2,5	50
Laine de mouton	0,035 à 0,045	2,8 à 2,2	50
Liège expansé	0,032 à 0,045	3,1 à 2,2	450

Source : Guide de l'éco-construction, ADEME

C. LE CONFORT ET LA SANTÉ

- Favoriser le confort acoustique :
  - Contrôler et planifier l'activité des chantiers.
  - Limiter le bruit des transports (par exemple, optimiser les flux de trafic par des aménagements urbains favorisant la limitation de vitesse)
  - Protéger l'habitat contre le bruit :
    - Utiliser une isolation performante
    - Utiliser le végétal comme écran ou paroi absorbante
    - Éloigner les pièces principales des sources de bruit
    - Éviter les toitures légères (bruit de la pluie)

- Favoriser le confort visuel :
  - Privilégier l'éclairage naturel (baies vitrées, orientation/exposition, couleurs de revêtement diffusant...)
  - Limiter les risques d'éblouissement (éviter les toitures ou façades métalliques)

- Favoriser le confort olfactif :
  - Étudier l'emplacement et l'aération des locaux de déchets
  - Étudier l'emplacement des bassins de rétention.

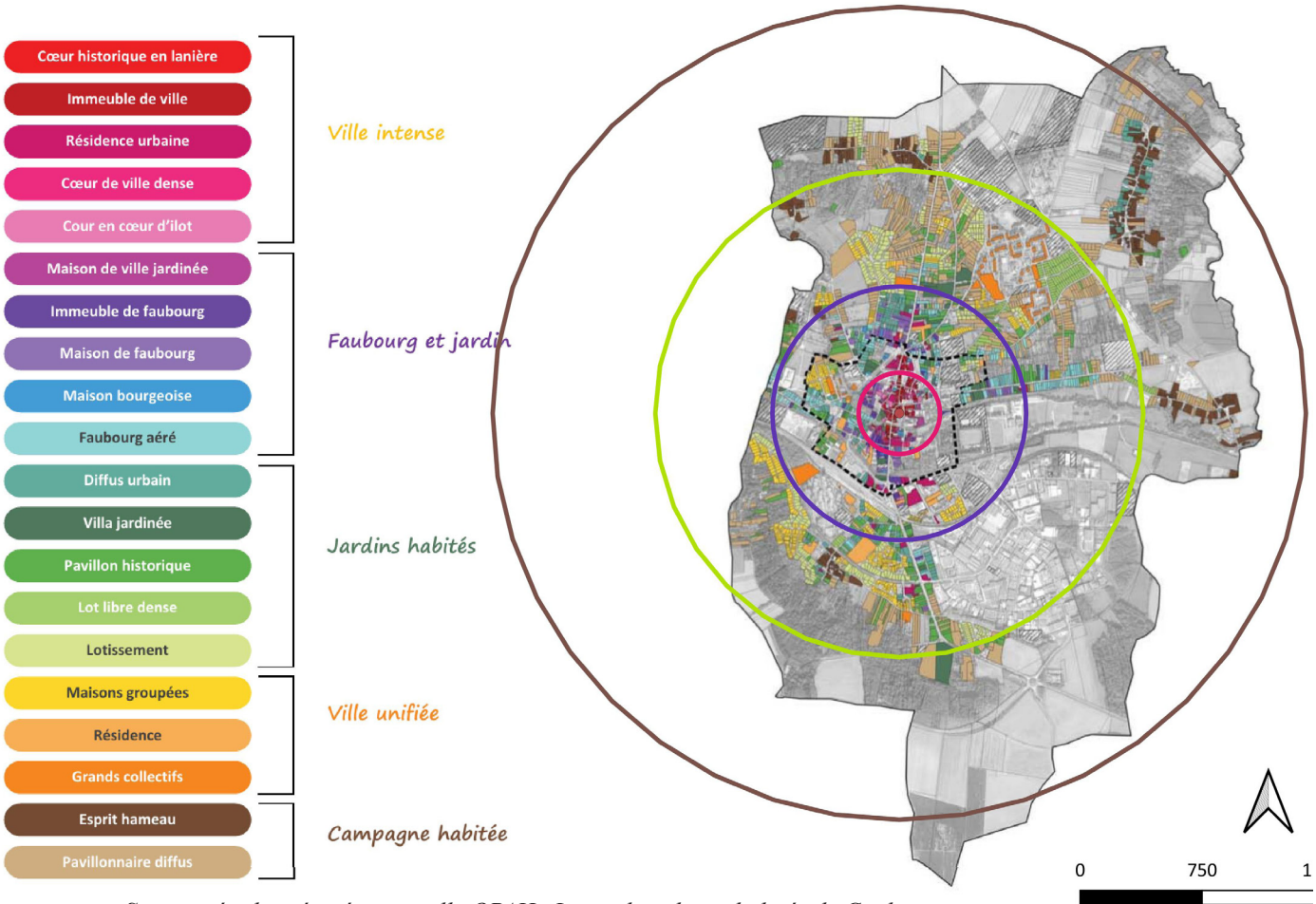
- Éviter l'implantation de végétation allergisante à proximité des constructions et privilégier les espèces arborescentes à feuilles caduques à proximité des bâtiments pour laisser passer les rayons du soleil en hiver et protéger la façade en été.

II. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUE POUR LA DÉFINITION DE DENSITÉS

Historiquement, Coulommiers a connu une extension urbaine concentrique autour d'un cœur historique datant d'avant le XVIIIe siècle. A l'origine, l'urbanisation a commencé autour du Grand Morin à l'Ouest des limites communales actuelles. Ce centre ancien est aujourd'hui la zone urbanisée la plus dense du territoire et, à mesure que l'on s'en éloigne, la densité de bâti a tendance à diminuer. Ainsi, plusieurs entités urbaines sont identifiables :

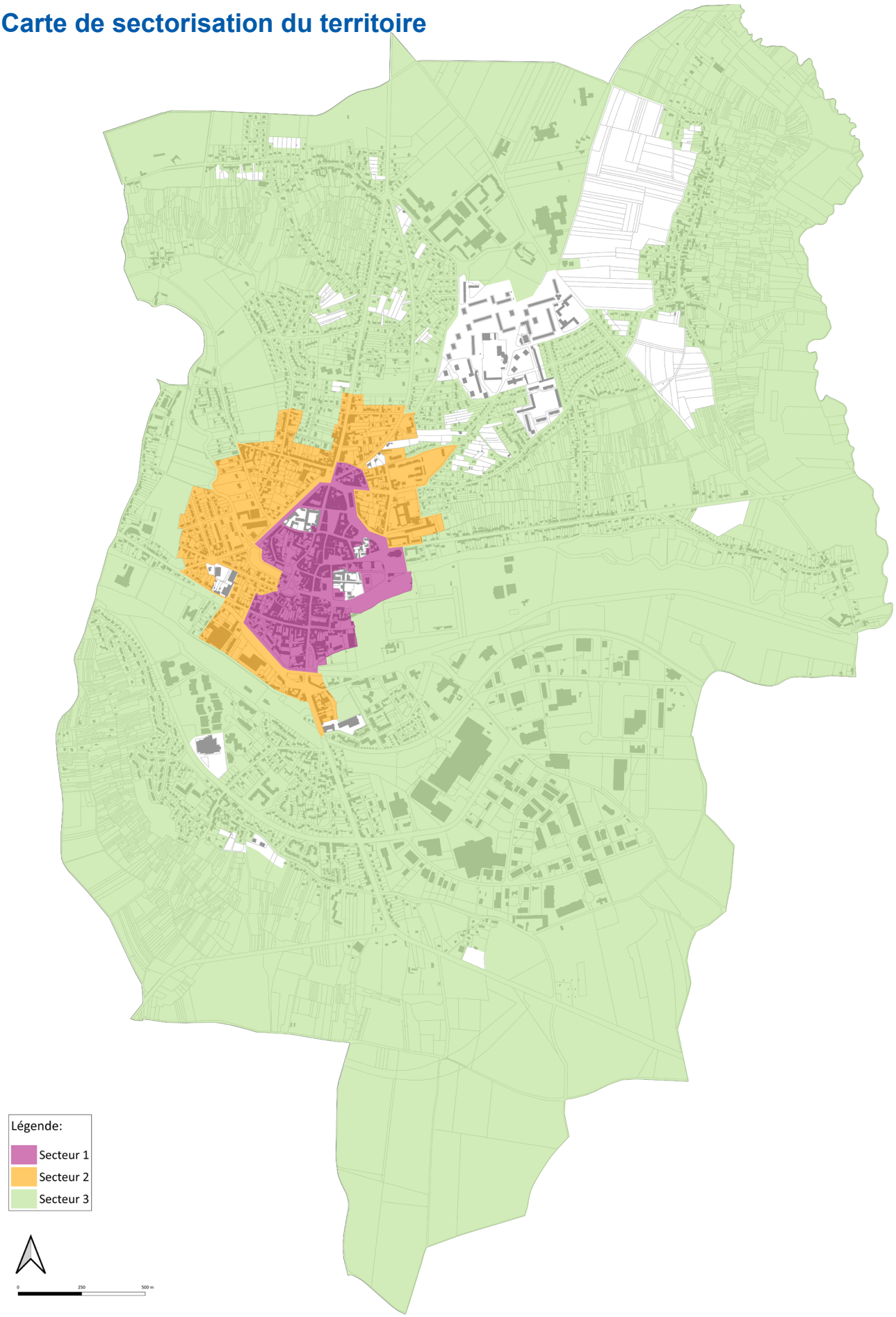
- La ville intense, correspondant au centre historique ;
- Les faubourgs et jardins habités qui représentent une première ceinture autour du centre ;
- La ville unifiée, correspondant aux opérations d'ensemble réalisées au XXe et XXIe siècle ;
- La campagne habitée beaucoup plus diffuse et végétalisée.

Toutes ont des caractéristiques urbaines propres, notamment les normes architecturales, la composition du parcellaire ou encore l'accès et le stationnement. Cependant, l'ensemble de ces critères participent ou découlent de la densité de logements. Ainsi, il convient de définir des densités à respecter pour ces différents espaces, afin de veiller à la bonne insertion des opérations à venir dans le tissu existant.
Trois secteurs ont ainsi été délimités sur le territoire de Coulommiers pour y définir des densités de logement adaptées à la morphologie urbaine des différents espaces qui composent la ville.



Source : étude pré opérationnelle OPAH «Les cadres de vie habités de Coulommiers»

Carte de sectorisation du territoire



Le premier secteur, identifié en violet sur la carte de sectorisation du territoire, correspond au cœur de ville (secteur UAa au plan de zonage, hors OAP sectorielles). Cet espace comprend :

- Le cœur historique en lanière de Coulommiers où les parcelles sont longues et fines, les bâtiments mitoyens, avec des commerces en rez-de-chaussée et des immeubles de une à deux travées ;
- Le cœur de ville dense composé de petites parcelles entièrement bâties, donc denses, sur lesquelles on trouve des maisons et des immeubles, ainsi que quelques parkings réservés aux résidents en rez-de-chaussée ;
- Des immeubles de ville qui se caractérisent par une forte densité de bâti à la parcelle, donc souvent mitoyens, de niveau R+2 à R+4 avec des commerces en rez-de-chaussée et des appartements aux étages ;
- Des résidences urbaines de niveau R+2 à R+5 composées d'appartements, avec, elles aussi, des commerces en rez-de-chaussée mais plus récentes donc souvent plus confortables et comprenant le stationnement des résidents
- Des cours en cœur d'îlot, souvent communes à plusieurs maisons et/ou immeubles, à l'abri des nuisances des voies de circulation et offrant donc à la fois une ambiance intime et du stationnement.

Sur ce secteur 1 «coeur de ville» les densités maximales suivantes sont imposées en fonction de la surface totale de l'opération envisagée :

Surface opération (m²)	densité maximale (lgts/ha)
< 200	300
200 à 1500	200
1500 à 5 000	175
> 5000	150

Les densités imposées ci-dessus s'appliquent aux opérations d'aménagement d'ensemble et aux nouvelles constructions d'habitat collectif créant 6 logements et plus **(voir modalités d'application)**.

Le deuxième secteur, identifié en orange sur la carte de sectorisation du territoire, correspond aux espaces de « Faubourgs et jardins ». Il comprend :

- Des maisons de villes jardinées qui présentent un jardin à l'avant ou l'arrière, mais qui se trouvent tout de même en secteur dense. De ce fait, il n'y a pas toujours de stationnement et ces maisons peuvent être divisées en appartements ;
- Des immeubles de faubourg en R+2 minimum avec des commerces en rez-de-chaussée, des jardins arrières et mitoyens ;
- Des maisons de faubourg, elles aussi mitoyennes, en R+1 avec des un jardin à l'arrière de la parcelle et parfois divisées en appartements avec des commerces en rez-de-chaussée ;
- Des maisons bourgeoises caractérisées par leur façade à valeur patrimoniale, elles aussi mitoyennes, avec un jardin à l'arrière et qui sont parfois divisées en appartements ;
- Des faubourgs aérés où les maisons familiales sont cernées par des jardins à l'arrière, des jardinets devant et en étant partiellement mitoyennes. Cependant, les implantations à l'échelle de la parcelle sont variées. De plus, le stationnement y est plus facile que dans les autres secteurs énoncés précédemment.

Une densité comprise entre 35 et 75 logements par hectare est imposée sur ce secteur 2 «faubourgs et jardins», pour les opérations créant 6 logements et plus (voir modalités d'application).

Le troisième secteur, identifié en vert sur la carte de sectorisation du territoire, correspond aux « jardins habités », à la « campagne habitée » et à « la ville unifiée » de l'étude morphologique de l'OPAH. Il comprend :

- Du diffus urbain essentiellement composé de jardins et de maisons familiales plutôt récents (XXe siècle). Les constructions étant en retrait de la rue et des limites parcellaires, le stationnement s'y fait à la parcelle ;
- Des villas jardinées qui sont de grandes maisons patrimoniales, avec un cachet patrimonial particulier mais qui partagent un grand nombre de caractéristiques avec le diffus urbain, notamment en ce qui concerne l'implantation du bâti ;
- Des pavillons historiques qui sont des maisons individuelles dont le style architectural est remarquable et dont les larges parcelles permettent des jardins généreux et un stationnement à la parcelle ;
- Des lots libres denses correspondant à des maisons individuelles dont le style architectural est homogène puisque ces groupes de maisons datent des années cinquante, soixante-dix. A l'inverse du diffus urbain, les parcelles sont longues et étroites mais le stationnement y est possible ;
- Des lotissements qui correspondent essentiellement à des logements sur garage avec des maisons en milieu de parcelle ;
- Des maisons groupées identiques dans tout le quartier, jumelées et mitoyennes, avec des parcelles très homogènes ;
- Des résidences qui sont des immeubles en milieu de parcelle et donc en retrait de la rue. Ces dernières sont donc cernées de parcs et jardins et offrent une ambiance intime parce que clôturées ;

NB : ce secteur comprend également le quartier des Templiers, composé de grands collectifs plus hauts parce qu'en R+3 ou R+4, installés sur de grandes parcelles comprenant des voies de dessertes internes et propres à ces grands ensembles. Ce secteur est soumis au respect d'une OAP sectorielle spécifique.

Une densité maximale de 35 logements par hectare est imposée sur ce secteur pour les opérations créant 3 logements et plus (voir modalités d'application).

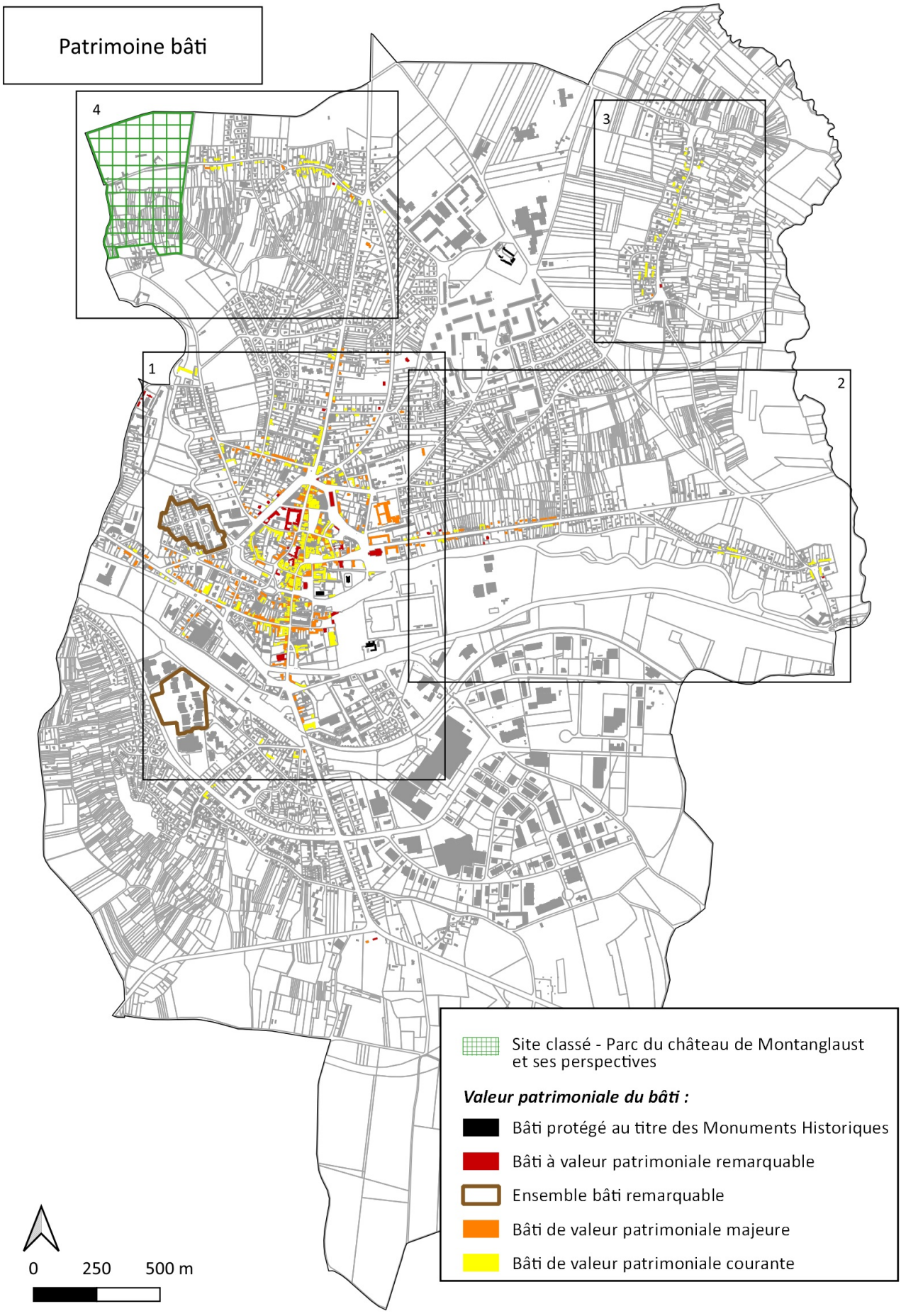
Modalités d'application de l'OAP thématique «densité»

Pour rappel, les densités imposées ci-avant s'appliquent aux opérations d'aménagement d'ensemble et aux nouvelles constructions d'habitat collectif créant :

- 6 logements et plus dans les secteurs 1 et 2,
- 3 logements et plus dans le secteur 3.

L'OAP concernant la densité n'est pas opposable aux opérations de rénovation, conduisant à la création de logements au sein de bâti existant.

Les secteurs soumis à OAP sectorielles sont exemptés de cette orientation thématique concernant la densité. En effet, les OAP sectorielles définissent des densités spécifiques à chaque secteur, en fonction notamment de leur accessibilité.


Patrimoine bâti
4
3
1
2
Site classé - Parc du château de Montanglaust et ses perspectives
Valeur patrimoniale du bâti :
Bâti protégé au titre des Monuments Historiques
Bâti à valeur patrimoniale remarquable
Ensemble bâti remarquable
Bâti de valeur patrimoniale majeure
Bâti de valeur patrimoniale courante
0
250
500 m

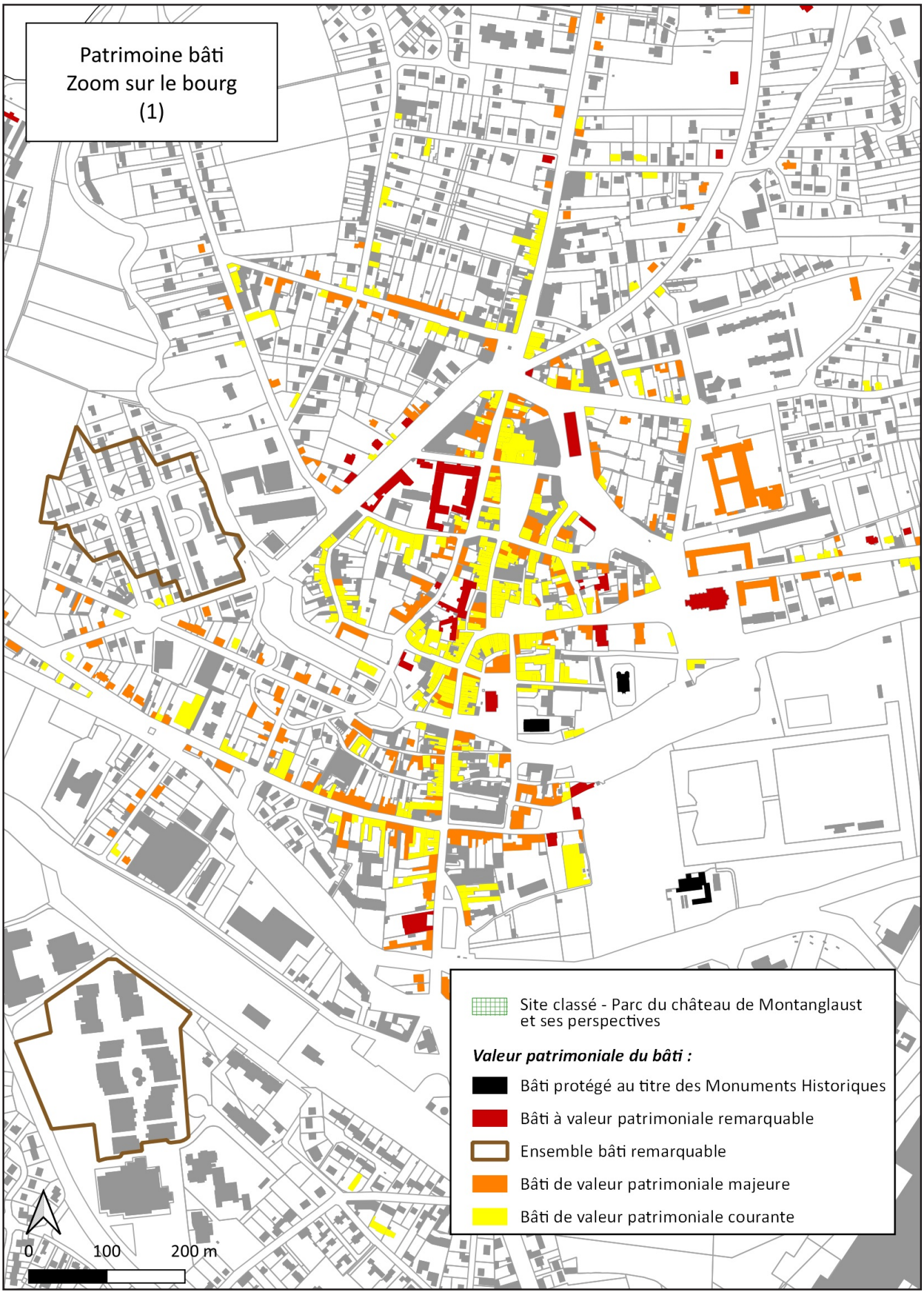
III. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE POUR LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE BÂTI ET VÉGÉTAL

Cette OAP a pour vocation de conserver et mettre en valeur des éléments de patrimoine de la commune de Coulommiers, en vertu de l'article R.151-7 du Code de l'urbanisme.

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Les cartes de ce chapitre présentent une hiérarchisation du bâti remarquable sur la commune. Sont ainsi repérés des éléments de bâti à valeur patrimoniale courante, majeure et remarquable. Sont en outre identifiés des ensembles bâtis remarquables dont l'intérêt réside essentiellement dans leur composition d'ensemble.

Enfin, les monuments classés au titre des monuments historiques sont reportés à titre d'information. Pour rappel, ils répondent à une réglementation spécifique issue du code du patrimoine et génèrent des périmètres de protection annexés en tant que servitudes d'utilité publique au PLU. Ils ne sont donc pas concernés par cette OAP.


Patrimoine bâti
Zoom sur le bourg
(1)
Site classé - Parc du château de Montanglaust et ses perspectives
Valeur patrimoniale du bâti :
Bâti protégé au titre des Monuments Historiques
Bâti à valeur patrimoniale remarquable
Ensemble bâti remarquable
Bâti de valeur patrimoniale majeure
Bâti de valeur patrimoniale courante
0
100
200 m

A. CONFORTER ET PRÉSERVER LE PATRIMOINE BÂTI

a) Bâti à valeur patrimoniale remarquable

Sont identifiées comme bâti à valeur patrimoniale remarquable les constructions présentant un intérêt architectural exceptionnel par leur caractère unique, leur intérêt dans l'histoire de la ville, leur fort impact visuel dans le paysage urbain et l'excellente conservation des dispositions d'origine.

Ces éléments bâtis et ensembles bâtis remarquables sont protégés au PLU au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. A ce titre, ils sont localisés sur le plan de zonage et bénéficient d'une réglementation particulière aux articles 5 du règlement de chaque zone concernée : « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ». L'objectif est que les interventions (réfections, réhabilitations, extensions, reconstructions après sinistre ou modifications) sur l'aspect extérieur des constructions d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ne soient autorisées que si elles ont pour effet de conserver au minimum le caractère existant de la construction ou de retrouver le style originel de la construction tel que décrit dans les fiches patrimoniales en annexe du présent règlement.

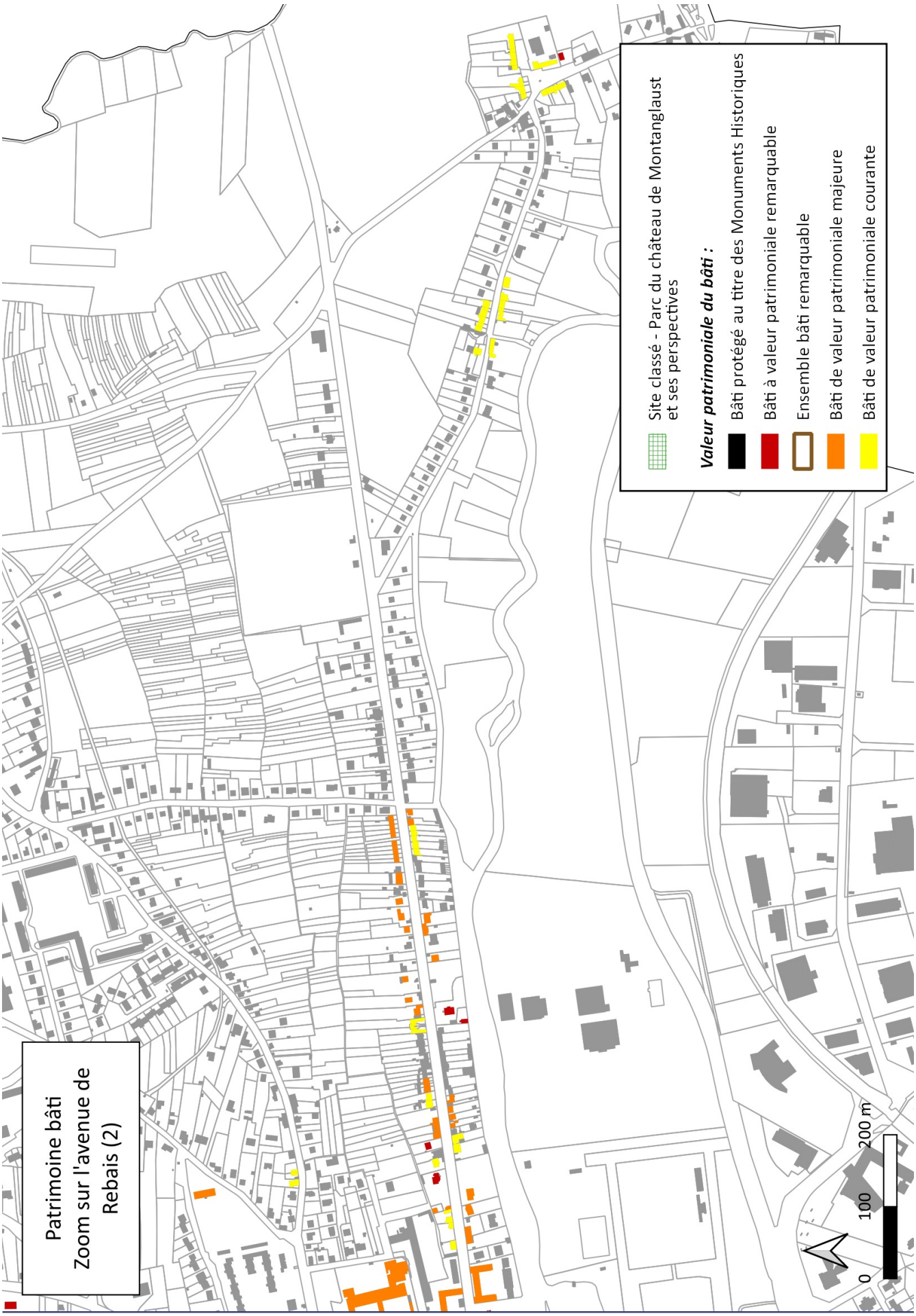
En outre, la démolition complète des bâtiments remarquables en vue de leur suppression n'est pas autorisée.

b) Bâti à valeur patrimoniale majeure

Sont identifiés comme bâti à valeur patrimoniale majeure les bâtiments représentatifs d'un type architectural qui se remarquent par la bonne conservation générale de leur enveloppe et de leurs menuiseries et ferronneries, par leurs façades ayant fait l'objet d'un soin particulier et par des altérations réversibles des menuiseries et ferronneries.

La démolition des bâtiments identifiés comme bâti à valeur patrimoniale majeure sur le plan de repérage du patrimoine de l'OAP est interdite, sauf contrainte technique dûment justifiée, ou si cela profite à l'intérêt général.
Concernant ces éléments bâtis, il conviendra de conserver leurs caractéristiques principales **(aspect de la toiture et de la façade, des ouvertures, modénature à conserver ou à rénover).** Les interventions (réfections, réhabilitations, extensions, reconstructions après sinistre ou modifications) sur l'aspect extérieur de ces constructions ne sont autorisées que si elles ont pour effet de conserver au maximum le caractère existant de la construction ou de retrouver le style originel de la construction.

Les projets situés à proximité immédiate des bâtiments protégés seront élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.


Patrimoine bâti
Zoom sur l'avenue de Rebais (2)
Site classé - Parc du château de Montanglaust et ses perspectives
Valeur patrimoniale du bâti :
Bâti protégé au titre des Monuments Historiques
Bâti à valeur patrimoniale remarquable
Ensemble bâti remarquable
Bâti de valeur patrimoniale majeure
Bâti de valeur patrimoniale courante
0
100
200 m

Toiture et couverture
En cas de nécessité de réfection, les toitures sont refaites à l'identique (pentes et importance du débord).
Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.
Les matériaux de couverture utilisés sont identiques à l'existant ou matériaux d'aspect similaire.
Les dispositions précédentes ne s'imposent pas aux vérandas.
Les lucarnes existantes doivent être conservées.
Les lucarnes créées reprennent les dimensions des lucarnes existantes. Elles sont placées au droit d'une travée de baie ou sur l'axe d'un trumeau.

Façade – Ouvertures
Les modifications d'ouverture (portes, fenêtres, lucarnes…), les extensions, les apports d'éléments nouveaux (escalier, auvent…) doivent s'harmoniser avec la façade d'origine.
En cas de création de baies, elles doivent respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe, se superposer à une ouverture existante ou être placée sur l'axe d'un trumeau.
Les volets battants devront être conservés, même en cas d'installation de volets roulants conformément aux dispositions du règlement de la zone UA.

Façade – Parements extérieurs
Les modénatures existantes (corniche, bandeau, encadrement d'ouvertures…) sont restaurées à l'identique.
Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (composition, couleur et finition).

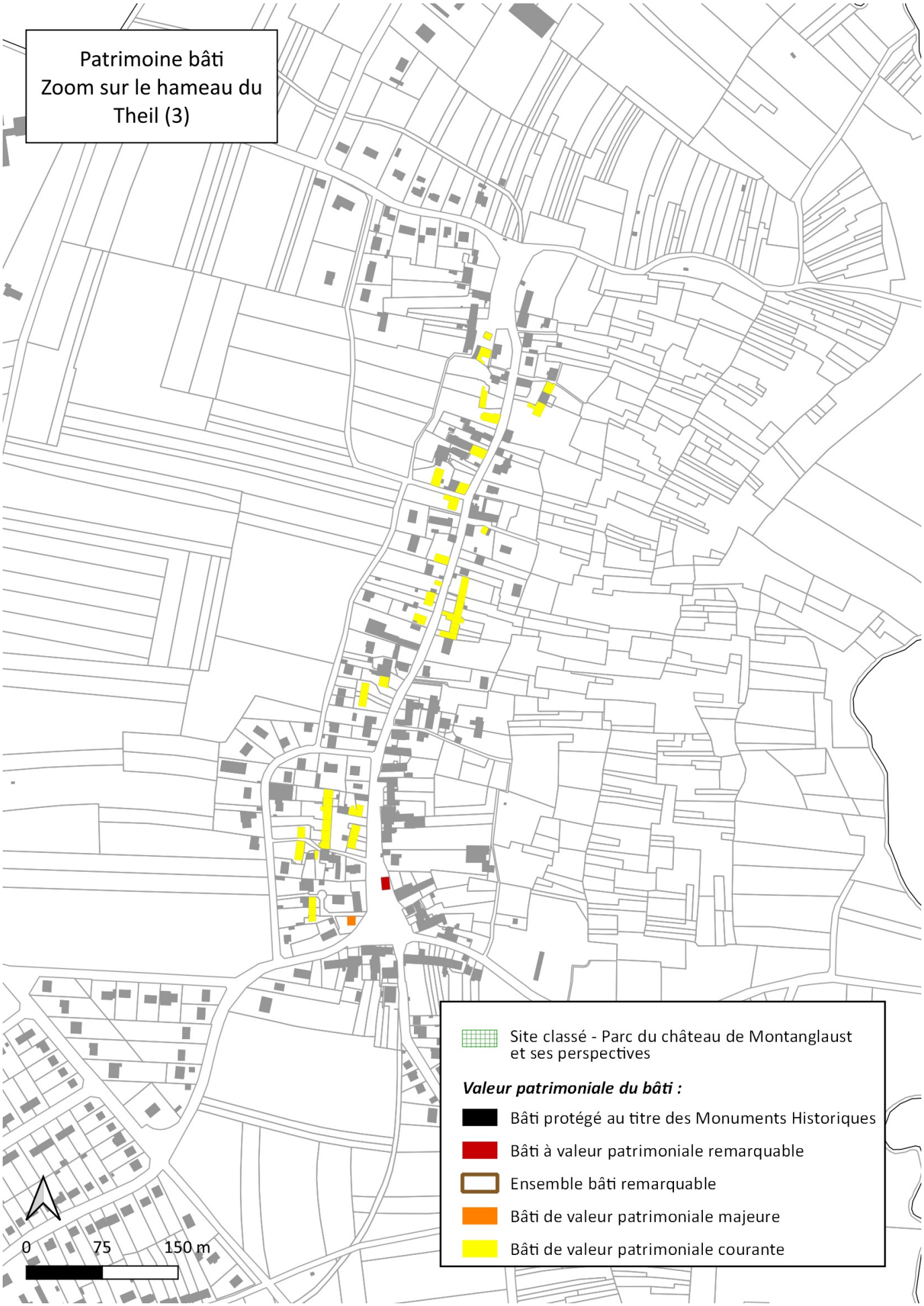
c) Clôtures des propriétés comprenant du bâti à valeur remarquable ou majeure

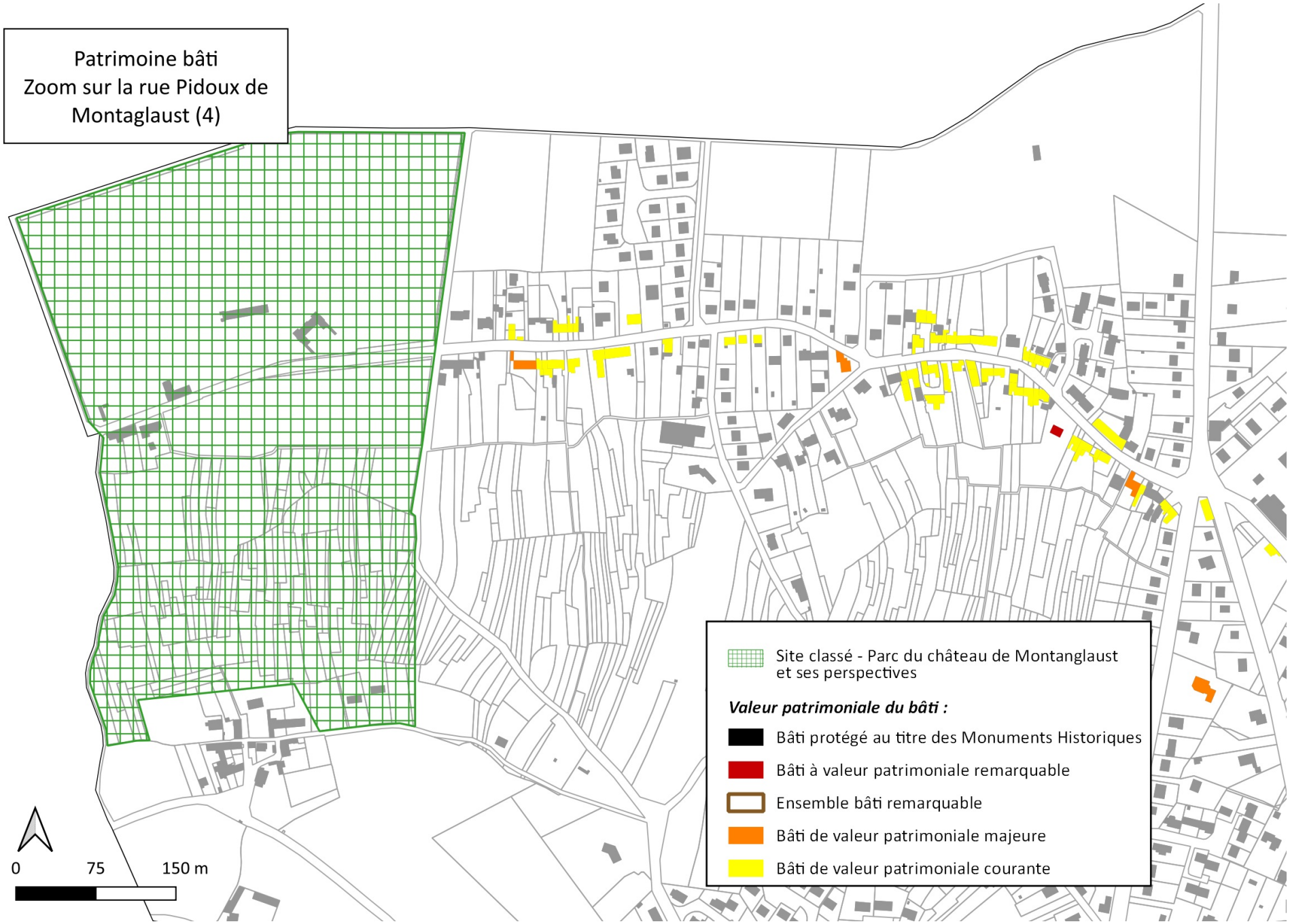
Les clôtures de ces propriétés seront conservées en l'état ou en cas de nécessité, refaites à l'identiques.

d) Bâti à valeur patrimoniale courante

Sont considérés comme bâti à valeur patrimoniale courante les bâtiments de facture architecturale modeste ayant conservé un gabarit d'origine qui se remarque par son appartenance à une séquence urbaine relativement homogène, le traitement modeste des façades ayant subi parfois des altérations importantes par rapport aux dispositions architecturales d'origine.

Les travaux effectués sur ces éléments bâtis devront respecter autant que possible les éléments d'aspect extérieur originels de la construction.


Patrimoine bâti
Zoom sur le hameau du Theil (3)
Site classé - Parc du château de Montanglaust et ses perspectives
Valeur patrimoniale du bâti :
Bâti protégé au titre des Monuments Historiques
Bâti à valeur patrimoniale remarquable
Ensemble bâti remarquable
Bâti de valeur patrimoniale majeure
Bâti de valeur patrimoniale courante
0
75
150 m


Patrimoine bâti
Zoom sur la rue Pidoux de Montaglaust (4)
Site classé - Parc du château de Montanglaust et ses perspectives
Valeur patrimoniale du bâti :
Bâti protégé au titre des Monuments Historiques
Bâti à valeur patrimoniale remarquable
Ensemble bâti remarquable
Bâti de valeur patrimoniale majeure
Bâti de valeur patrimoniale courante
0
75
150 m

d) Recommandations pour la restauration du bâti par typologie

Source : documents d'études préalables à l'AVAP de Coulommiers phase 2 - identification des enjeux patrimoniaux et environnementaux

En cas de travaux effectués sur les éléments bâtis repérés dans le cadre de la présente OAP patrimoniale, il est recommandé de suivre les conseils présentés ci-dessous, en fonction de la typologie de bâti.

Rue Levalentin (hôtel du marquis de Varenne)

Pour les hôtels particuliers

- Entreprendre des ravalements réguliers des parements en pierre par des techniques de nettoyage adaptées, le recours à l'emploi d'enduits traditionnels et respirants à base de chaux ou de plâtre pourras être admis uniquement dans le cas d'état sanitaire de la pierre très médiocre ;
- Mettre en valeur et restaurant des menuiseries extérieures et des systèmes d'occultation traditionnels, les portails en bois et/ou les grilles en fer forgé anciens doivent être préservés ;
- Conserver et restaurer toutes les dispositions anciennes des espaces couverts ou ouverts donnant sur les cours minérales, notamment les sols en grés ou pierre calcaire, les marches en pierre et les garde-corps en fer forgé.

Pour les maisons de ville

Rue Bertrand Flornoy

- Conserver la morphologie et la silhouette de ces constructions pour maintenir une légère variété des parements de façade afin de conserver les proportions verticales du bâti ;
- Conserver la composition des façades et maintien des proportions existantes des baies, ainsi que des alignements verticaux et horizontaux des baies ;
- Maintenir le profil et la pente des toitures, tout en conservant les variations en hauteur, en proscrivant les surélévations afin de préserver l'articulation des volumes en toitures et des combles ;
- Conserver intégralement les décors de façades afin de mettre en valeur les dispositions architecturales ;
- Conserver les menuiseries et ferronneries anciennes lorsqu'elles existent et en retrouvant une harmonie des systèmes d'occultation en préférant des volets en bois ;
- Préférer l'emploi d'enduits traditionnels et respirant à base de chaux ou de plâtre.

Avenue de Rebais

Pour les villas ou pavillons, préserver les caractéristiques principales du bâti :

- En maintenant apparentes les maçonneries ou décors rapportés et préserver les accessoires de toitures, marquises ou tout autre élément de second œuvre participant à l'architecture du bâtiment ;
- En conservant les menuiseries et ferronneries de valeur ou les remplacer à l'identique ;
- En conservant des maçonneries mixtes constituées de briques monochromes ou polychromes, de pierres calcaires ou de meulières et de pans de bois décoratifs en bois plaqué ou en bandes d'enduit ;
- En restaurant des clôtures composées d'un mur plein maçonné ou d'un mur bas surmonté d'une grille en fer forgé ou en bois ;
- En autorisant la construction d'annexes sous réserve que ces nouvelles constructions s'inscrivent dans les lignes géométriques des constructions existantes.

Pour les Habitations à Bon Marché (HBM), préserver les caractéristiques principales de l'ensemble bâti :

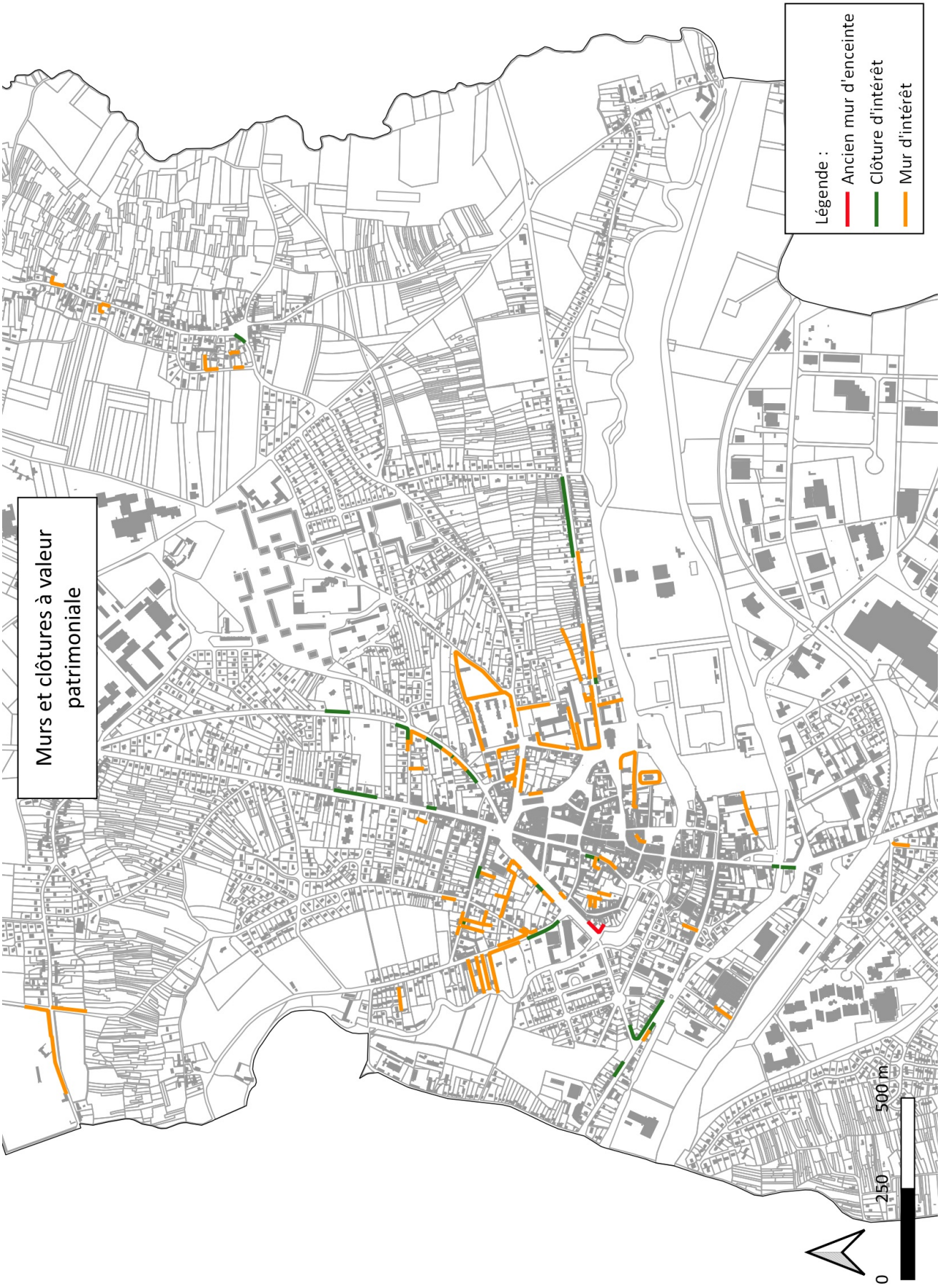
- En maintenant le gabarit et la volumétrie existante en évitant de construire des annexes ou garage adossés aux murs de refend ;
- En maintenant l'ouverture des parcelles sur l'espace public, en empêchant la construction de murets de clôture ;
- En entretenant les constructions par l'emploi de matériaux et techniques de mise en œuvre cohérentes avec les matériaux et techniques d'origine.
- En conservant les clôtures originelles à l'identique s'il en existait ou en créant des clôtures dans l'esprit de celles existantes sur les terrains adjacents.

Rue Paul Brodard

Rue Pidoux de Montanglaust

Pour le bâti d'origine rurale, préserver les caractéristiques principales du bâti :

- En conservant la simplicité et la sobriété architecturale afin d'éviter toute dénaturation ;
- En conservant les modénatures ou tous les éléments destinés à rester apparents ;
- En restaurant des menuiseries par l'emploi de menuiseries neuves en bois à trois carreaux et système d'occultation par volets en bois pleins ou ajourés, mais conserver les menuiseries et les ferronneries anciennes lorsqu'elles existent ;
- En proscrivant la mise à nu des maçonneries, la pose de faux linteaux et en préférant l'emploi d'enduits traditionnels et respirants à base chaux naturelle ;
- En privilégiant les matériaux et mises en œuvre traditionnels, notamment pour les couvertures, l'emploi des tuiles plates en terre cuite de petit moule est envisagé ;
- En imposant que tout travail de restauration se fasse par l'utilisation de matériaux de composition proche de ceux d'origine et d'une mise en œuvre traditionnelle.

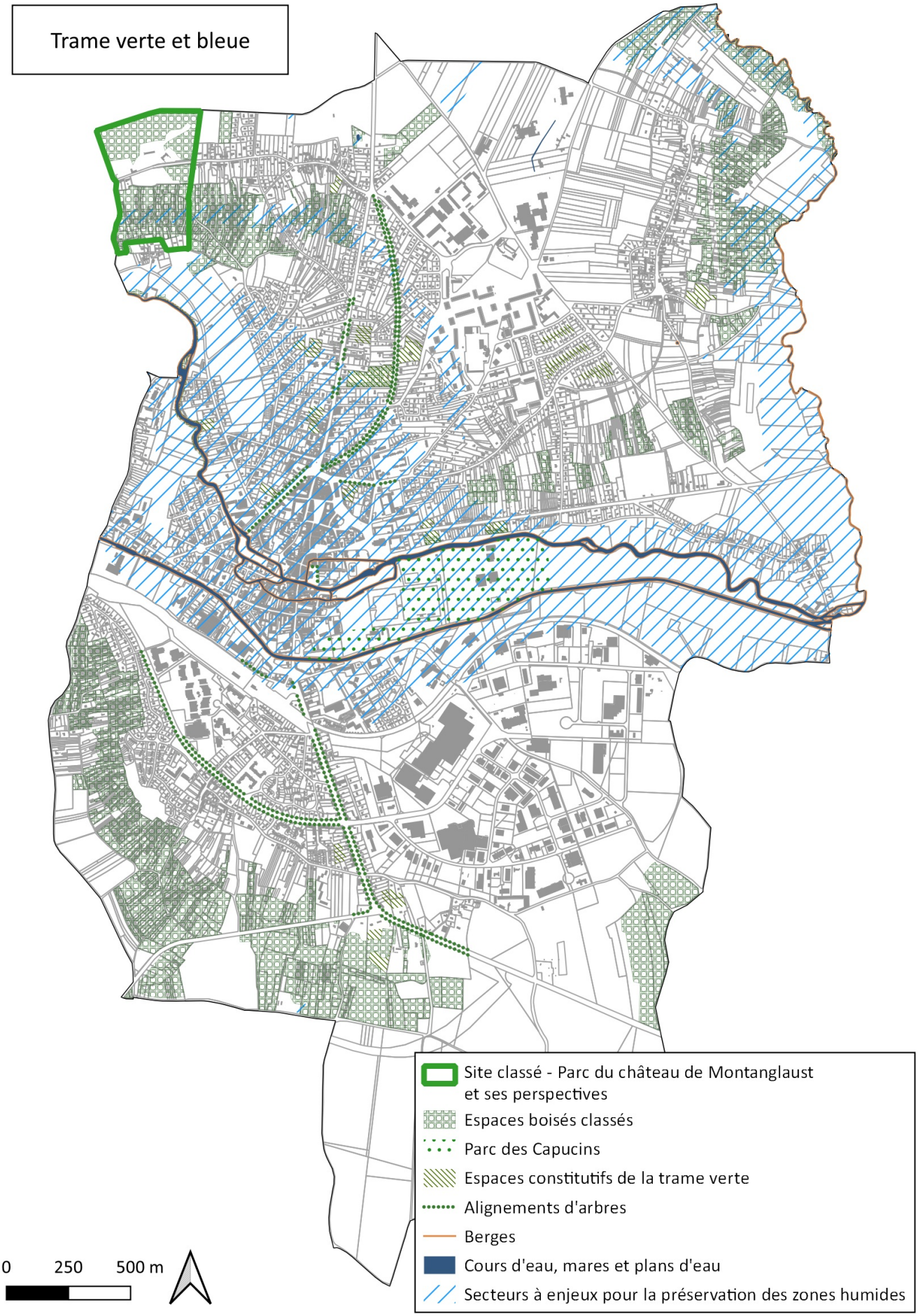

Légende :
Ancien mur d'enceinte
Clôture d'intérêt
Mur d'intérêt
Murs et clôtures à valeur patrimoniale
0
250
500 m

Préserver et entretenir les murs et les clôtures

Les murs et les clôtures remarquables localisés sur le plan de repérage ci-contre seront conservés. Leur réfection à l'identique (en termes de matériaux, forme et hauteur) sera néanmoins possible en cas de nécessité liée à la sécurité publique, ou contraintes techniques dûment justifiées.

Dans le cas où des percements seraient nécessaires, les orientations suivantes seront respectées :

- les accès automobiles seront aménagés par des percements limités en largeur, avec des portails situés dans l'alignement de la clôture, et en reprenant les proportions, hauteur, aspect matériaux et teinte de la clôture existante conservée ;
- des menuiseries en bois ou en métal seront choisies, en harmonie avec les menuiseries du bâtiment principal ;


Trame verte et bleue
Site classé - Parc du château de Montanglaust et ses perspectives
Espaces boisés classés
Parc des Capucins
Espaces constitutifs de la trame verte
Alignements d'arbres
Berges
Cours d'eau, mares et plans d'eau
Secteurs à enjeux pour la préservation des zones humides
0
250
500 m

B. PRÉSERVER LES TRAMES VERTES ET BLEUES

La carte ci-contre identifie les éléments de la trame verte et de la trame bleue à préserver. La trame verte se compose principalement de boisements, de grands jardins et de cœurs d'îlots, d'alignements d'arbres et des berges. Sont également localisés les cours d'eau, mares et plans d'eau, ainsi que les secteurs à enjeux pour la préservation des zones humides au titre de la trame bleue. Pour rappel, les espaces boisés classés sont protégés au titre de du code de l'urbanisme et reportés à ce titre au plan de zonage du PLU. Le site classé du parc du château de Montanglaust, élément majeur du patrimoine végétal de la ville est également identifié.

Les grands jardins ont été identifiés notamment autour de maisons bourgeoises remarquables. Les cœurs d'îlots se composent d'espaces en friche ou de jardins particuliers qui constituent des espaces de respiration et des relais de continuités écologiques au sein du tissu urbain.

Ces espaces sont ainsi protégés au titre de leurs qualités écologiques et paysagères. Ils participent en effet de la trame verte en faisant le lien entre les différents espaces boisés qui cernent l'espace urbanisé de Coulommiers.

Prescriptions relatives aux éléments constitutifs de la trame verte

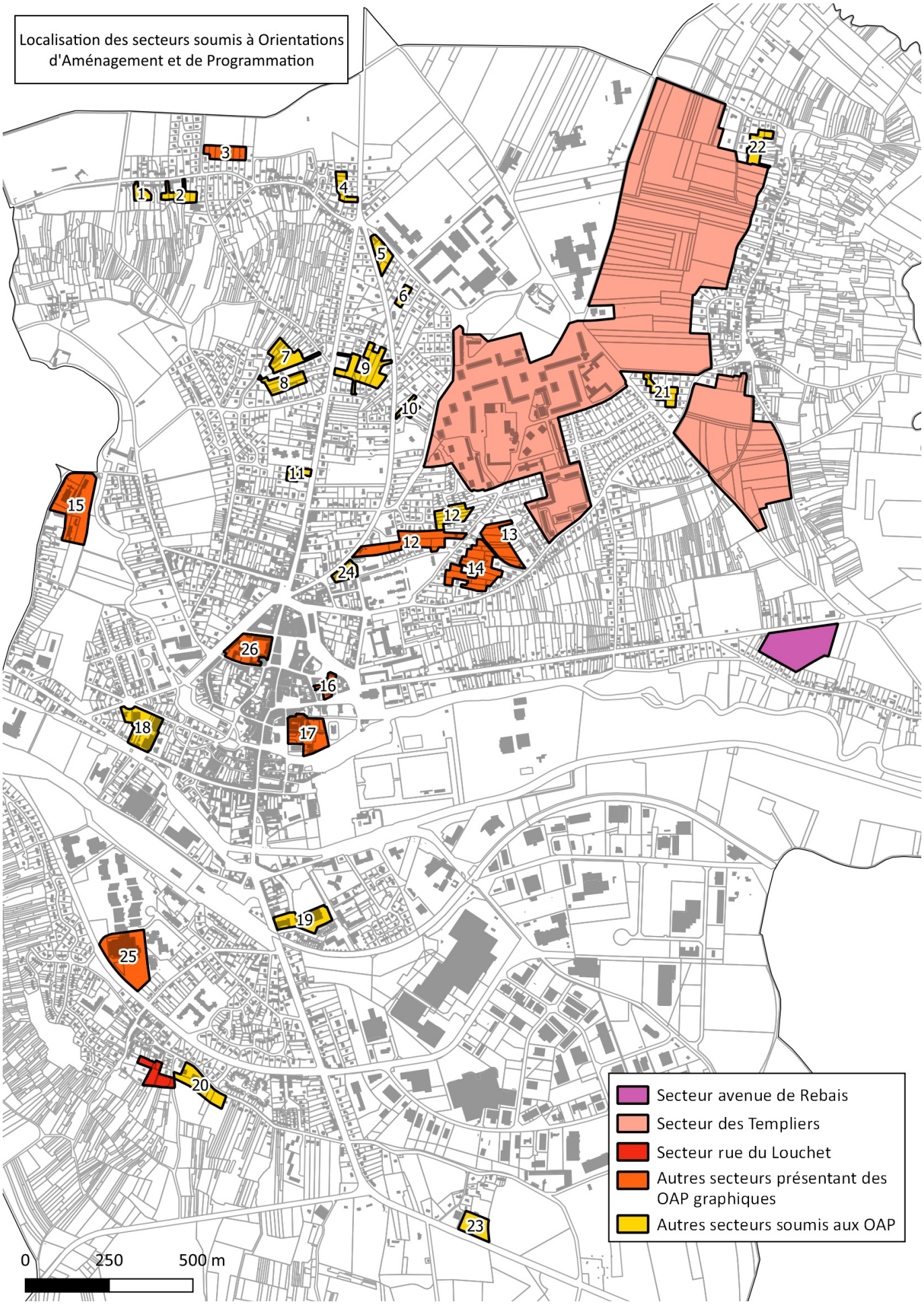
Cette OAP a vocation à identifier les éléments constitutifs de la trame verte et à les protéger. Ainsi, le caractère de ces lieux et la végétation qu'ils accueillent devront être préservés, notamment dans le cadre d'aménagements nouveaux. Aucune construction n'y sera autorisée (sauf annexes aux habitations existantes dans la limite de 20 m² et piscines).

Aucun abattage d'arbre ne sera admis, sauf si leur état sanitaire ou l'intérêt général le nécessite (sous réserve de justification). Dans ce cas, ils seront remplacés par des arbres d'essences locales, en nombre équivalent.

Prescriptions relatives à l'ensemble des aménagements sur le territoire communal

- Revaloriser les espaces plantés :
  - En préservant et confortant une végétation adaptée aux abords des cours d'eau et brassets tout en préservant la visibilité sur ces derniers ;
  - En privilégiant des aménagements paysagers simples et limitant la hauteur de la végétation aux abords des bâtiments et monuments ;
  - En limitant le développement de bosquets arbustifs opaques en privilégiant l'alternance d'arbres de hautes tiges et de plantations basses.

- Renforcer la place du végétal et de la biodiversité, réduire les effets d'îlots de chaleur :
  - En promouvant, quand cela est possible, la végétalisation en pleine terre des cours intérieures, voire en pots dans le cas de surfaces restreintes ;
  - En préférant des plantes locales bien adaptées au milieu et à l'écosystème local ;
  - En établissant plusieurs strates végétales complémentaires ;
  - En n'utilisant pas de produits pesticides ou herbicides qui sont la cause d'une grande partie de la pollution des sols et eaux.


Localisation des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
Secteur avenue de Rebais
Secteur des Templiers
Secteur rue du Louchet
Autres secteurs présentant des OAP graphiques
Autres secteurs soumis aux OAP
0
250
500 m

IV. LOCALISATION ET ENJEUX DES SECTEURS SOUMIS AU RESPECT D'OAP SECTORIELLES

Le renouvellement et l'extension du secteur des Templiers

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

Le secteur « Avenue de Rebais » (extension)

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

Le secteur n°3 « Rue Pidoux de Montanglaust »

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

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

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

Le secteur n°15 « Les abattoirs»

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

Le secteur n°16 « Orme Chaumont »

Ce secteur, situé au coeur du tissu ancien de la Ville couvre une superficie de 2990 m² environ et englobe un ancien hôtel particulier ayant servi de résidence et de siège aux Sous-Préfets de Coulommiers. L'objectif de cette OAP est donc d'encadrer la réhabilitation de ce patrimoine majeur en vue d'y créer de nouveaux logements.

Le secteur n°17 « Hôtel de Ville »

Ce secteur, situé en plein centre de la ville couvre une superficie de 10600 m² environ. Il a également vocation à accueillir de nouveaux logements et il est particulièrement sensible du point de vue de sa localisation à proximité immédiate de l'hôtel de ville, de la bibliothèque et du théâtre. Il convient donc de veiller à la qualité architecturale du futur bâti mais aussi de ménager des espaces publics en lien avec l'hôtel de Ville. De plus, il se situe à proximité du Grand Morin, et présente donc des enjeux en termes environnementaux et d'accessibilité piétonne.

Le secteur «rue du Louchet» (extension)

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

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

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

Le secteur n°26 «Hôpital Abel Leblanc»

Ce secteur se situe dans le coeur du tissu ancien de Coulommiers. Il couvre 9580 m² environ et comporte actuellement un hôpital. Afin d'assurer une reconversion qualitative de cet espace, l'OAP encadre la réhabilitation de ce patrimoine majeur en vue d'y créer de nouveaux logements.

Les autres secteurs

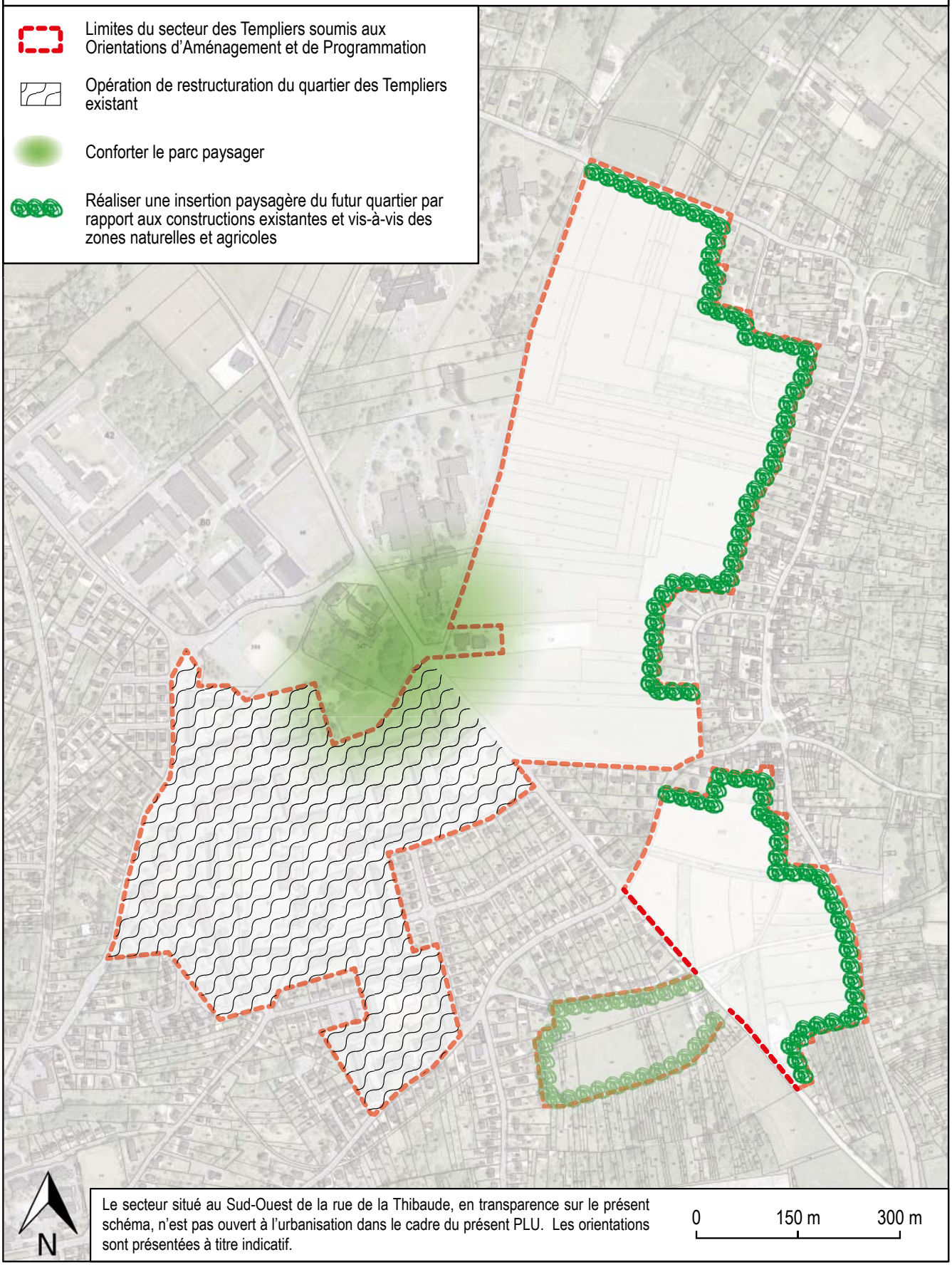
Les autres secteurs sont des dents creuses ou des espaces libres importants dont il convient d'encadrer l'urbanisation par une programmation adaptée aux conditions de desserte et de localisation afin de répondre aux objectifs de densification et de mixité de l'habitat.

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

Numéro	Surface (m²)
1	1824
2	3548
4	2897
5	3276
6	1481
7	6612
8	4835
9	10409
10	2088
11	2077
18	9905
19	7997
20	7553
21	4279
22	4485
23	5147
24	2920

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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



V. ORIENTATIONS COMMUNES A TOUS LES SECTEURS CONCERNANT LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

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

VI. SECTEUR DES TEMPLIERS

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

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

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

A. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

La qualité architecturale et urbaine

- Réaliser une opération de renouvellement urbain sur le quartier des Templiers existant. Dans ce cadre, en fonction du projet d'aménagement retenu, l'ensemble des constructions sur le périmètre du secteur peuvent être démolies.

- Rechercher une architecture innovante pour les équipements collectifs.

- Intégrer au mieux l'ensemble des nouvelles constructions par rapport à celles existantes en respectant un épannelage des hauteurs allant de R+2+C ou R+3 aux abords du pôle d'équipements à R+1+c en limites Est du secteur.

Paysagement et biodiversité

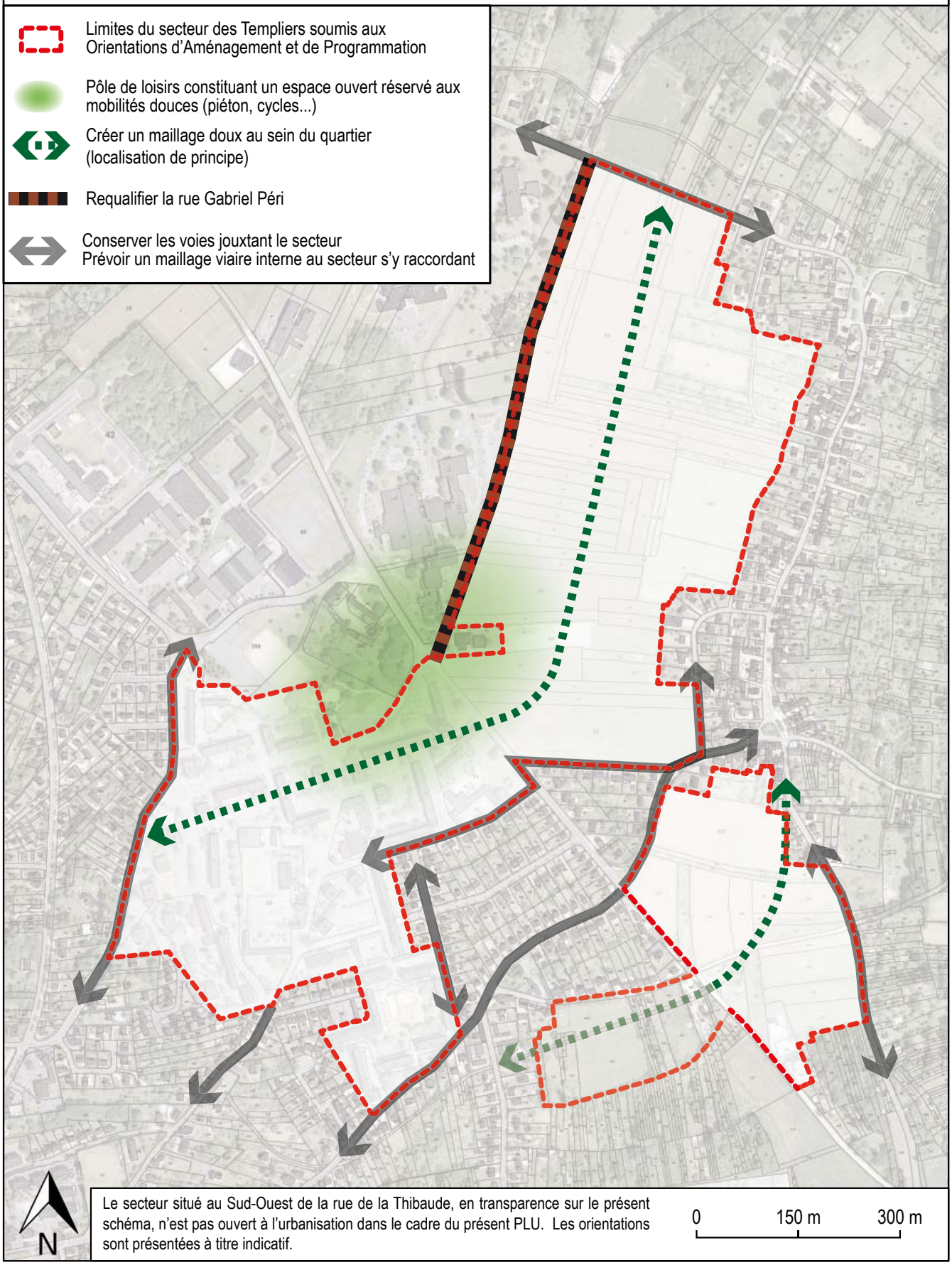
Préserver la biodiversité, restaurer et valoriser la nature en ville :

- Conforter le parc paysager en lien avec le pôle d'équipements et la commanderie des Templiers.

- Ponctuer par des plantations et des aménagements paysagers qualitatifs les axes viaires et doux, notamment les axes structurants principaux afin de créer des espaces de vie agréables.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

«Secteur des Templiers» - Déplacements et accessibilité



- Assurer l'insertion paysagère du site vis-à-vis de la frange agricole, de la Commanderie et des constructions existantes avec la mise en place d'une végétation dense.

- Les espaces libres non bâtis doivent représenter 25 % au moins de la superficie totale du terrain. En outre, les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 100 m² de terrain libre de toute construction.

- Les espaces réservés au stationnement et aux équipements techniques devront faire l'objet d'un traitement paysager (plantations, haies, places de stationnement enherbées...). Les aires de stationnement en surface, comportant plus de 4 emplacements de véhicules, réalisées en dehors de la voie publique et sur les terrains propres aux opérations, devront être plantées d'arbres et arbustes avec un minimum d'un sujet d'essence feuillue locale pour quatre emplacements (positionnés librement sur le terrain d'assiette du parc de stationnement).

- Les plantations doivent être réalisées avec des espèces locales diversifiées et doivent favoriser la présence des strates herbacées, arbustives et arborées.

Déplacements et accessibilité

- Assurer une desserte efficace de l'ensemble du secteur en :
  - aménageant un ou plusieurs axes structurants, permettant de relier les différentes zones de développement entre-elles ;
  - requalifiant la rue Gabriel Péri (aménagement de liaisons douces, paysagement et stationnement)
  - conservant les voies existantes jouxtant le quartier ;
  - prévoyant un maillage viaire interne au quartier se raccordant aux voies existantes.

- Encourager l'utilisation des transports en commun en implantant des arrêts de bus reliant le nouveau quartier au centre-ville et à la gare de Coulommiers.

- Favoriser les déplacements doux en créant un réseau de liaisons douces, notamment en prenant en compte l'étude liaisons douces réalisée par la CACPB :
  - une première liaison douce structurante permettant de traverser intégralement le nouveau pôle de loisirs (localisation de principe sur le schéma présenté ci-avant),
  - une seconde liaison douce structurante permettant de relier la rue verte et le hameau du Theil en passant par la partie Sud du secteur des Templiers.
  - des liaisons douces internes au nouveau quartier permettant de créer un véritable maillage afin de faciliter l'accès aux futurs équipements et commerces.

  En outre, le pôle de loisirs doit être pensé comme un espace ouvert réservé aux mobilités douces (piétons, cycles...).

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

Prise en compte des problématiques environnementales au sein du nouveau quartier

- Développer l'utilisation des énergies renouvelables en favorisant notamment l'utilisation de la géothermie et la conception bioclimatique des bâtiments.

- Limiter l'impact environnemental des matériaux (utilisation de matériaux locaux, biosourcés...).

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

- Privilégier un système de collecte des déchets semi-enterré afin d'en faciliter la gestion.

B. PROGRAMMATION

La mixité fonctionnelle et sociale

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

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

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

- Environ 45 % des logements sur la totalité de l'opération devront être des logements aidés.

- Sur la partie de l'opération réalisée en extension, il sera réalisé 45 % de logements collectifs et 55 % de logements individuels

- Conforter le pôle d'équipements collectifs à vocation dominante de loisirs sur le périmètre de l'opération.

- L'intégration et la réalisation d'équipements publics nécessaires à la vie du quartier (équipements scolaires et péri scolaires notamment). L'aménageur devra donc prévoir la localisation de ces divers équipements au sein de l'opération, en concertation avec la Ville (dans le cadre d'un projet urbain partenarial).

La densité de logements

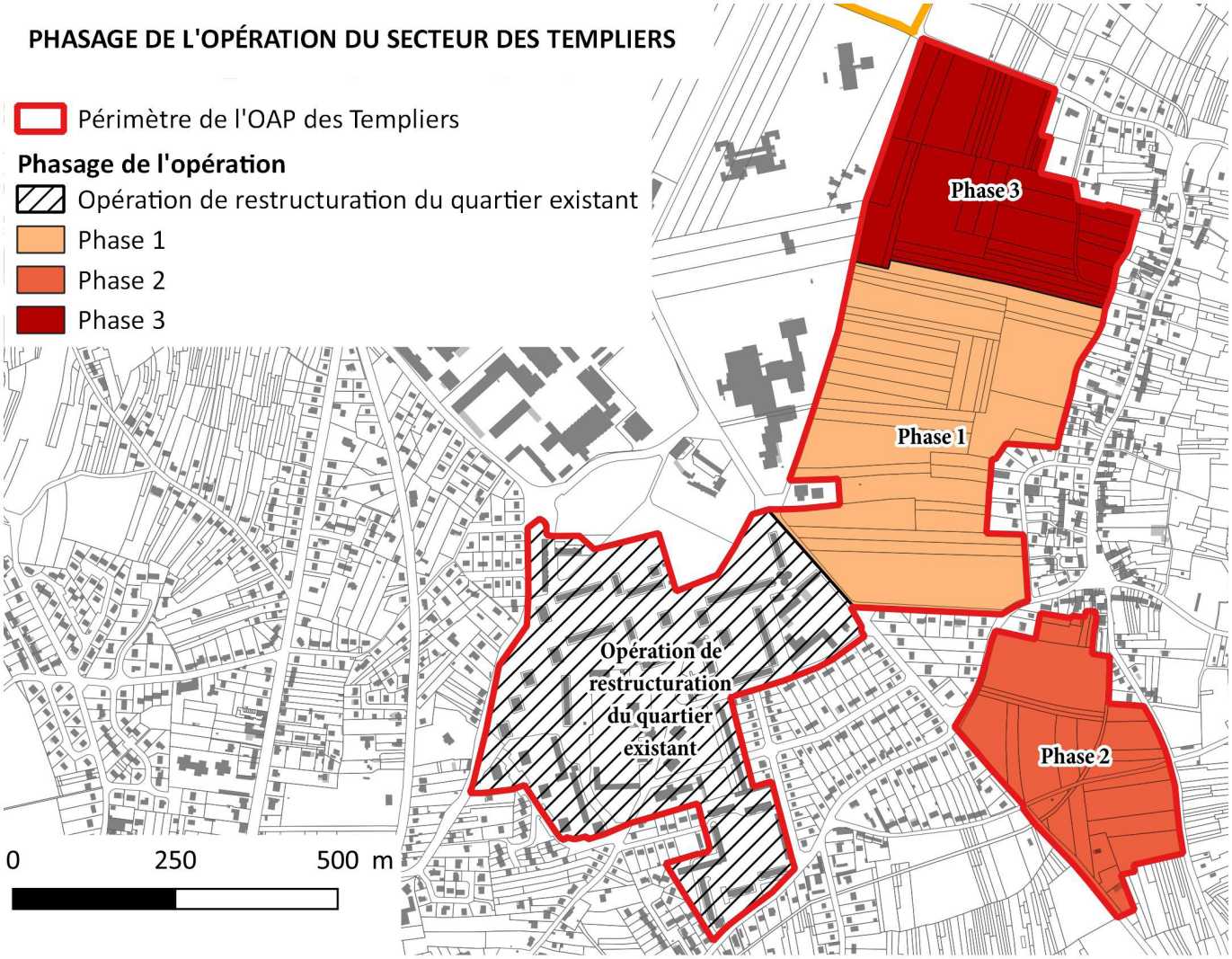
Sur l'ensemble du secteur, une densité* moyenne comprise entre 50 et 55 logements/ha doit être respectée.

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

**Les indicateurs de densité sont entendus en « densité nette », c'est-à-dire hors équipements d'infrastructure (voies, espaces publics,…) et de superstructures de petite dimension (équipements socioculturels, scolaires, sanitaires,…). Les emprises correspondant à ces équipements doivent être déduites des surfaces retenues pour l'assiette foncière servant à l'évaluation des densités, et sont estimés à 30 % environ de l'assiette foncière totale du projet, selon le SCOT du bassin de vie de Coulommiers.*

C. PHASAGE DE L'OPÉRATION

L'aménagement de ce secteur se fera via une ou plusieurs opérations d'ensemble et selon l'échéancier suivant : la phase concernant l'opération de restructuration du quartier existant sera mise en œuvre en premier lieu. Afin de permettre un échelonnement dans le temps des différentes opérations, la phase 1 pourra être mise en œuvre partiellement dès la mise en œuvre opérationnelle de la phase concernant l'opération de restructuration du quartier existant. Les phases 2 et 3 pourront de même débuter deux ans après que la phase précédente aura été réalisée.



D. CONVENTION D'UN PUP

Une réflexion avec la Ville en vue de la convention de **Projet Urbain Partenarial** est obligatoire en amont de toute opération sur ce secteur.

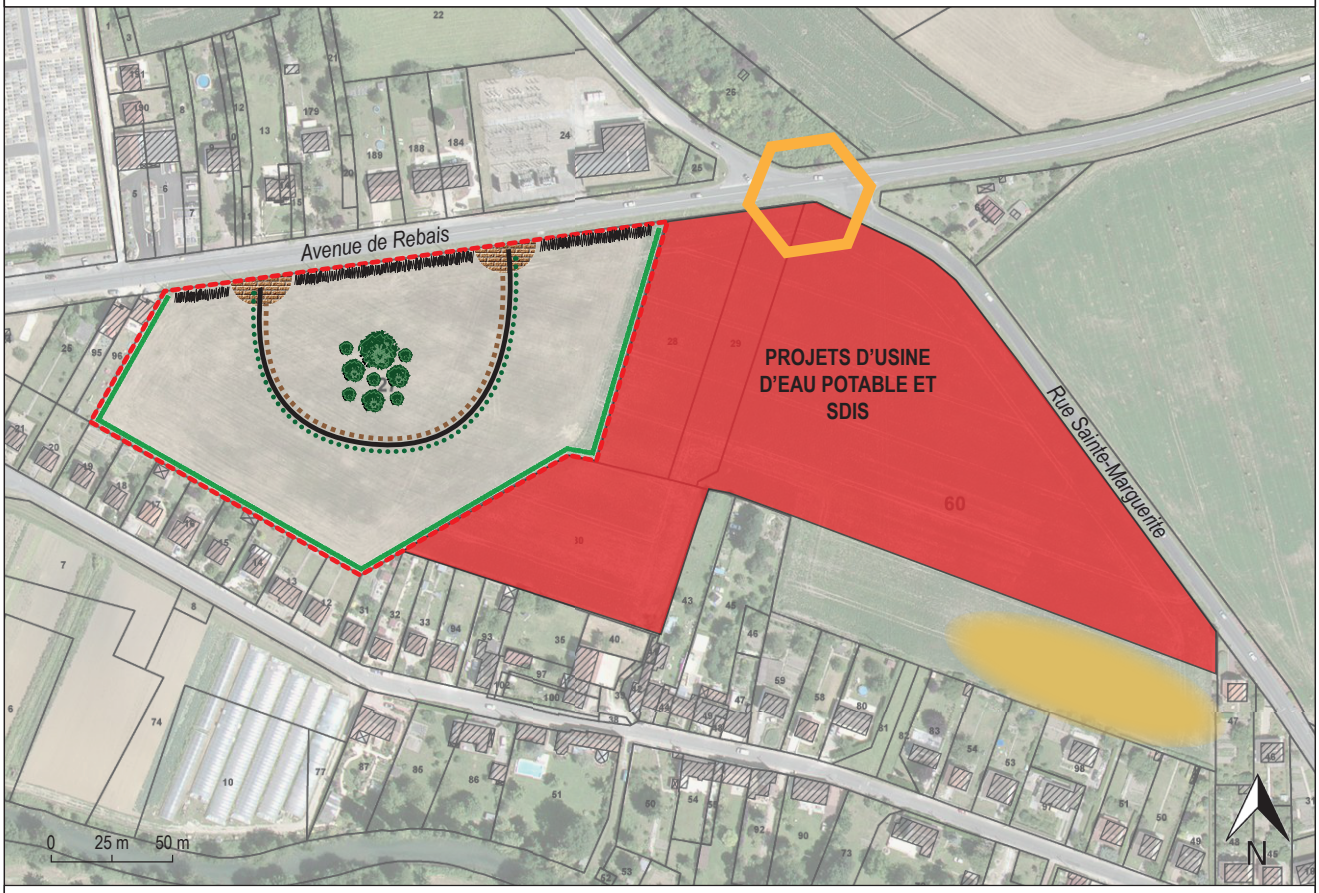
Conformément au code de l'urbanisme, les secteurs concernés par cette obligation sont localisés sur un plan en annexe du PLU.

VII. SECTEUR «AVENUE DE REBAIS»

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

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

« Avenue de Rebais »



Orientations d'aménagement

- Secteur à vocation dominante d'habitat soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Aménager une voie de desserte interne à sens unique paysagée et doublée d'une liaison douce (localisation de principe)
- Aménager des accès sécurisés depuis l'avenue de Rebais
- Valoriser le front de rue par un traitement architectural et/ou paysager de qualité le long de l'avenue de Rebais
  Les constructions devront être implantées en retrait par rapport à l'avenue de Rebais.
- Créer un effet de porte d'entrée au quartier (paysage)
- Aménager un espace de convivialité paysager au sein du quartier (localisation de principe)
- Réaliser une insertion paysagère par rapport aux constructions existantes ou futures

Contexte d'urbanisation

- Zone d'équipement en projet (SDIS,...)
- Projet de logements sociaux en cours de réalisation
- Aménagement de carrefour réalisé

A. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

La qualité architecturale et urbaine

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

Paysagement et biodiversité

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

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

Déplacements et accessibilité

- Assurer une desserte efficace de l'ensemble du secteur en :
  - aménageant une voie principale de desserte à sens unique paysagée interne au secteur,
  - créant des accès sécurisés depuis l'avenue de Rebais.

- Créer un effet de porte d'entrée dans le quartier au niveau de chacune des entrées afin d'assurer une bonne visibilité des automobilistes, la sécurité des usagers et de marquer par un paysagement spécifique les accès au nouveau quartier.

- Favoriser les déplacements doux en créant une ou plusieurs liaisons douces permettant de se déplacer au sein du secteur.

- Prévoir un traitement urbain de l'avenue de Rebais au droit de l'opération, comprenant notamment la création d'un cheminement piéton sécurisé, séparé de la voie, d'une largeur minimale de 2,50 m

B. PROGRAMMATION

Pour l'aménagement de ce secteur, doivent être respectés :
- une densité* d'environ 34 logements/ ha (soit la construction d'environ 49 logements) dont 45 logements/hectares pour le logement collectif et 25 logements/ha pour le logement individuel,
- une programmation de 30 % de logements aidés (soit la construction d'environ 15 logements aidés),
- une répartition de 45 % de logements collectifs et 55 % de logements individuels.

*Les indicateurs de densité sont entendus en « densité nette », c'est-à-dire hors équipements d'infrastructure (voies, espaces publics,…) et de superstructures de petite dimension (équipements socioculturels, scolaires, sanitaires,…). Les emprises correspondant à ces équipements doivent être déduites des surfaces retenues pour l'assiette foncière servant à l'évaluation des densités, et sont estimés à 30 % environ de l'assiette foncière totale du projet, selon le SCOT du bassin de vie de Coulommiers.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteur «Rue Pidoux de Montanglaust »

- Secteur «Rue Pidoux de Montanglaust»»
- Réaliser une insertion paysagère par rapport aux constructions existantes
- Réaliser une insertion paysagère par rapport à la zone agricole
- Créer un effet de porte d'entrée au secteur (sécurité, paysage)
- Concevoir des accès sécurisés au droit des rues Maillot et Pidoux de Montanglaust
- Concevoir une liaison douce permettant l'accès au parc de stationnement
- Projet de parc de stationnement communal

0 25 m 50 m

VIII. SECTEUR 3 « RUE PIDOUX DE MONTANGLAUST »

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

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

A. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Paysagement et biodiversité

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

- Assurer l'insertion paysagère du site vis-à-vis de l'espace agricole et des constructions existantes et futures avec la mise en place d'une végétation dense.

- Les espaces réservés au stationnement et aux équipements techniques devront faire l'objet d'un traitement paysager (plantations, haies, places de stationnement enherbées...) ;

- Les plantations doivent être réalisées avec des espèces locales diversifiées et doivent favoriser la présence des strates herbacées, arbustives et arborées.

Déplacements et accessibilité

- Créer un accès sécurisé depuis la rue Maillot.

- Créer un effet de porte d'entrée au secteur au niveau de l'entrée/sortie afin d'assurer une bonne visibilité des automobilistes, la sécurité des usagers et de marquer par un paysagement spécifique les accès au nouveau quartier.

- Favoriser les déplacements doux internes au secteur. Une liaison douce doit être créée afin de permettre aux habitants de la zone d'accéder au parc de stationnement communal en projet.

B. PROGRAMMATION

Pour l'aménagement de ce secteur, doivent être respecté :
- une densité brute d'environ 15 logements/ ha (soit la construction d'environ 7 logements),
- 25 % de logements aidés (soit la construction d'environ 2 logements aidés).

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

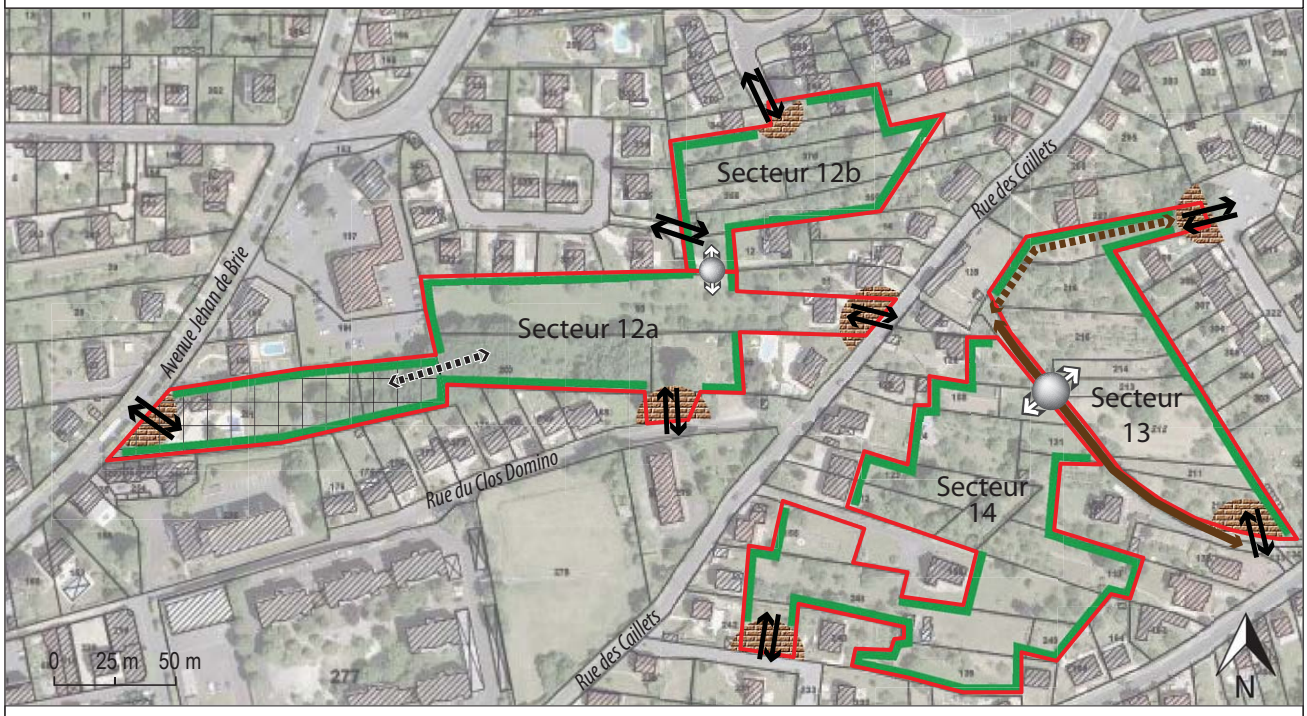
Les secteurs 12, 13 et 14 « Rue Caillets » sont localisés dans la ville haute entre le centre ancien et le quartier des Templiers. Ces secteurs s'étendent respectivement sur environ 1,6 ha, 0,7 ha et 1,3 ha.

L'aménagement se fera via une opération d'aménagement d'ensemble par secteur sur les périmètres définis sur le schéma ci-dessous. Il sera ainsi réalisé une seule opération d'ensemble :
- sur le secteur 12 a, avec une densité de 75 lgts/ha en front puis 15 lgts/ha à l'arrière,
- sur le secteur 12b,
- sur le secteur 13,
- sur le secteur 14.

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

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

«Secteurs 12a, 12b, 13 et 14»



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

A. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Paysagement et biodiversité

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

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

Déplacements et accessibilité

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

B. PROGRAMMATION

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

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

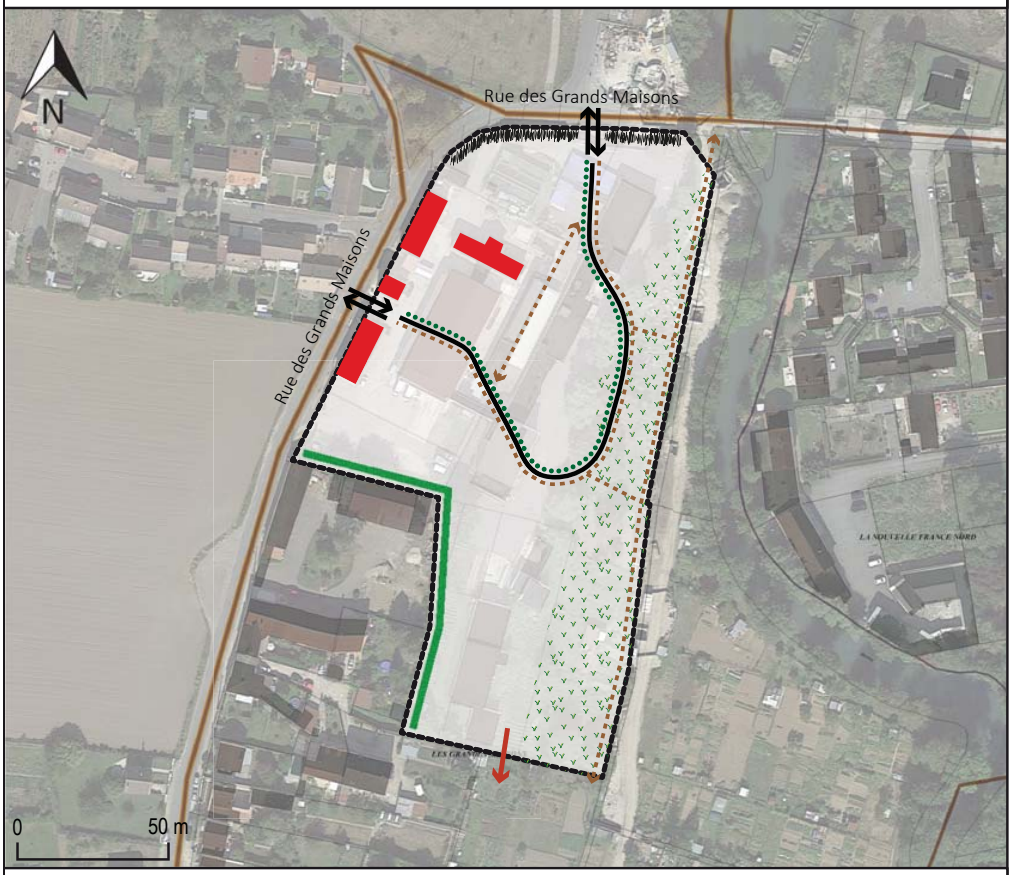
Sur chacun des secteurs, doivent en outre être prévus 25 % de logements aidés.

X. SECTEUR 15 «LES ABATTOIRS»

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

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
«LES ABATTOIRS»



Limite communale

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

Qualités architecturale et urbaine

Bâti à reconvertir à vocation d'habitat en préservant son aspect extérieur

Valoriser le front de rue par un traitement architectural et/ou paysager

Biodiversité et paysagement

Réaliser une insertion paysagère par rapport aux constructions existantes

Déplacements et accessibilités

Aménager des accès sécurisés depuis la rue des Grands Maisons

Aménager une voie principales de desserte internes paysagées (localisation de principe)

Créer des liaisons douces internes (localisation de principe)

Maintenir la possibilité d'une connexion viaire

Prise en compte du risque d'inondation

Prendre en compte le risque inondation par des aménagements spécifiques

A. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

La qualité architecturale et urbaine

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

Paysagement et biodiversité

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

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

Déplacements et accessibilité

- Assurer une desserte efficace de l'ensemble du secteur en :
  - aménageant une voie de desserte principale paysagée interne permettant un bouclage du secteur,
  - créant des accès sécurisés depuis la rue des Grands Maisons.

- Maintenir la possibilité d'une connexion viaire au Sud du secteur.

- Favoriser les déplacements doux internes au secteur par la création de liaisons douces.

Prendre en compte le risque d'inondation

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

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

B. PROGRAMMATION

Pour l'aménagement de ce secteur, doivent être respectés :
- une densité brute d'environ 75 logements/ ha (soit la construction d'environ 137 logements),
- une programmation de 30 % de logements aidés (soit la construction d'environ 42 logements aidés).

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

«RUE DU LOUCHET»

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

Biodiversité et paysagement

Réaliser une insertion paysagère par rapport aux constructions existantes

Réaliser une insertion paysagère vis-à-vis du coteau

Déplacements et accessibilités

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

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

XI. SECTEUR «RUE DU LOUCHET»

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

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

A. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Paysagement et biodiversité

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

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

Déplacements et accessibilité

- Assurer une desserte efficace, véhicules et piétons, de l'ensemble du secteur en aménageant une zone de rencontre paysagée à sens unique (localisation de principe sur le schéma ci-contre) dont le sens de circulation est laissé à l'appréciation de l'aménageur.

- Favoriser les déplacements doux sur le territoire communal en préservant la liaison douce existante permettant la découverte des paysages columériens et reliant la rue du Louchet au boulevard du Dr Lorimy.

B. PROGRAMMATION

Pour l'aménagement de ce secteur, doivent être respectés :
- une densité* d'environ 34 logements/ ha (soit la construction d'environ 11 logements),
- une programmation de 25 % de logements aidés (soit la construction d'environ 2 logements aidés),
- une répartition de 45 % de logements collectifs et 55 % de logements individuels.

*Les indicateurs de densité sont entendus en « densité nette », c'est-à-dire hors équipements d'infrastructure (voies, espaces publics,…) et de superstructures de petite dimension (équipements socioculturels, scolaires, sanitaires,…). Les emprises correspondant à ces équipements doivent être déduites des surfaces retenues pour l'assiette foncière servant à l'évaluation des densités, et sont estimés à 30 % environ de l'assiette foncière totale du projet, selon le SCOT du bassin de vie de Coulommiers.

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

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

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

« Place de l'Ile-de-France »

Orientations d'aménagement

- Secteur à vocation dominante d'habitat soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Réaliser un front bâti de qualité le long de l'avenue Robert Elvert pouvant présenter des percées et comprenant un rez-de-chaussée commercial. Les espaces de stationnement doivent se trouver à l'arrière de ce front.
- Aménager des accès sécurisés et paysagers depuis l'avenue Robert Elvert
- Préserver et valoriser les espaces publics existants par des aménagements spécifiques, paysagers et récréatifs.
- Concevoir une coulée verte accueillant une liaison douce
- Préserver les alignements d'arbres existants

Contexte d'urbanisation

- B — Maintenir la contre-allée et l'arrêt de bus
- Préserver les liaisons douces existantes et en prévoir de nouvelles au sein de l'opération

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

A. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

La qualité architecturale et urbaine :

- Créer un front bâti de qualité le long de l'avenue Robert Elvert pouvant présenter des percées.

- Préserver et valoriser l'espace public existant par des aménagements spécifiques, paysagers et récréatifs, y compris le parking de la Place Ile-de-France.

Déplacements et accessibilité :

- La desserte de l'opération sera assurée via les deux entrées/sorties existantes depuis l'avenue Robert Elvert. Ces accès seront traités de manière à assurer une sécurité optimale de tous les usagers. Aucun accès direct ne sera autorisé sur cette avenue..

- Le projet devra, en sus du réaménagement du parking de la place Ile-de-France existant, prévoir le stationnement nécessaire au logement.

- Aménager des parcs de stationnements à l'arrière du front bâti (publics et nécessaires aux logements).

- Favoriser les déplacements alternatifs sur le territoire communal en :
  - maintenant la contre-allée et l'arrêt de bus existant,
  - préservant les deux liaisons douces existantes et en prévoir de nouvelles au sein de l'opération,
  - créant une nouvelle liaison au sein de la coulée verte desservant le secteur et reliant les deux liaisons douces existantes.

Paysagement et biodiversité

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

B. PROGRAMMATION

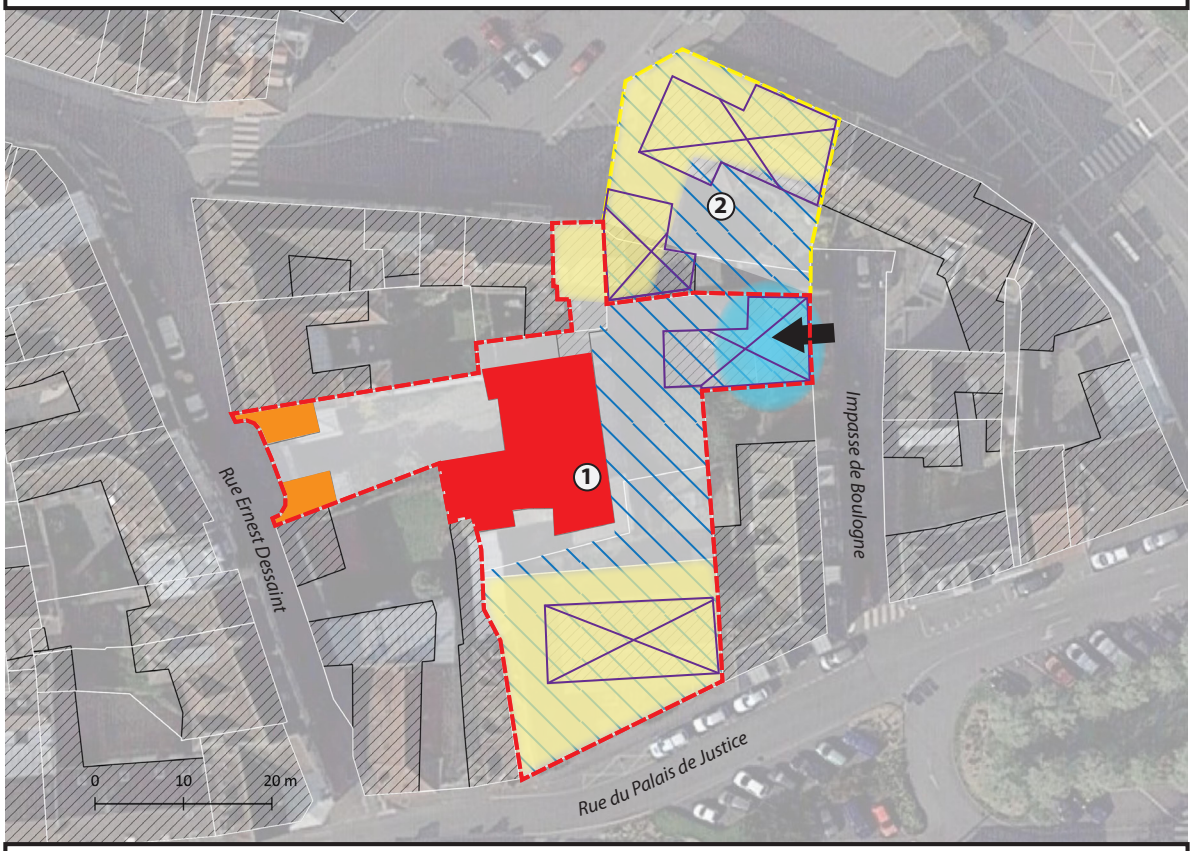
Pour l'aménagement de ce secteur, doivent être respectés :
- la création de rez-de-chaussée commerciaux au sein des nouveaux bâtiments conformément aux dispositions du règlement.
- une densité brute d'environ 75 logements/ ha (soit la construction d'environ 127 logements),
- une programmation de 30 %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

NB : les OAP sectorielles graphiques présentées sur les pages qui suivent (n° 16, 17 et 26) ont été ajoutées dans le cadre de la modification n°1 du PLU. Les OAP n°16 et 17 existaient au PLU approuvé, mais ne faisaient pas l'objet de schémas d'aménagement.

XIII. SECTEUR 16 « L'ORME CHAUMONT »

Le secteur «l'Orme Chaumont» est localisé dans le cœur du bourg de Coulommiers. Il s'étend sur environ 0,23 ha en renouvellement urbain et comprend un ancien hôtel particulier à réhabiliter.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
« *Secteur Dessaint l'Orme Chaumont* »



Légende :

- Limite du secteur 1 soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Limite du secteur 2 soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Préserver et rénover le bâtiment existant pour créer des logements
- Préserver et rénover les pavillons existants pour créer des locaux communs
- Permettre la démolition du bâti dégradé ou incompatible avec les autres orientations
- Réaliser des logements collectifs en veillant à l'implantation à l'alignement et à la qualité architecturale du front bâti en cas de nouvelles constructions
- Intégrer du stationnement en sous-sol, semi-enterré
- Créer un accès pour le stationnement en sous-sol et pour les logements depuis l'impasse de Boulogne

① Secteur 1 ② Secteur 2

A. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

La qualité architecturale et urbaine :

- Une partie des constructions existantes, de grande qualité architecturale, devront être préservées et rénovées pour accueillir des logements (hôtel de l'Orme Chaumont, en rouge sur le schéma ci-contre) ;
- Les pavillons donnant sur la rue Ernest Dessaint seront préservés et rénovés pour y installer des locaux collectifs (par exemple des garages à vélos et poussettes, ou des locaux poubelles) ;
- Les autres constructions, notamment celles donnant sur la place Pasteur, sur la rue du Palais de Justice et sur l'impasse de Boulogne, pourront être démolies ;
- Les nouvelles constructions seront implantées à l'alignement des voies et un soin particulier sera apporté à leur traitement architectural afin de favoriser la qualité du front bâti.

Paysagement et biodiversité :

- Prévoir une végétalisation de la cour intérieure (plantation d'arbres, plantes en pot,…)
- La création de balcons et terrasses permettra également de favoriser la végétalisation des espaces privatifs

Déplacements et accessibilité :

- Créer un accès automobile et piéton aux places de stationnement et aux logements depuis l'impasse de Boulogne ;
- Créer du stationnement en sous-sol semi-enterré, conformément aux normes imposées dans le règlement ;
- Favoriser les déplacements doux en prévoyant des locaux couverts, accessibles et sécurisés pour le stationnement des vélos et des poussettes, par la rénovation des pavillons donnant sur la rue Ernest Dessaint.

Prise en compte des problématiques environnementales :

L'OAP thématique pour la «prise en compte du développement durable» devra être respectée.

B. PROGRAMMATION

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

- une densité brute comprise entre 180 et 200 logements/ ha (soit la construction d'environ 40 à 46 logements).
- une programmation de 30 % de logements aidés (soit la construction d'environ 12 à 14 logements aidés).

C. PHASAGE DE L'OPÉRATION

L'aménagement du site se fera via une seule opération d'aménagement d'ensemble par secteur identifié au schéma d'aménagement ci-avant. Ces opérations pourront être réalisées par phase, en commençant par le secteur 1 puis le secteur 2 ou simultanément.

D. CONVENTION D'UN PUP

Une réflexion avec la Ville en vue de la convention de **Projet Urbain Partenarial** est obligatoire en amont de toute opération sur ce secteur. Conformément au code de l'urbanisme, les secteurs concernés par cette obligation sont localisés sur un plan en annexe du PLU.

XIV. SECTEUR 17 « HÔTEL DE VILLE »

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
« *Secteur Hôtel de ville* »

- Limite du secteur 1 soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (Phase 1)
- Limite du secteur 2 soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (Phase 2)
- Réaliser des constructions comprenant du stationnement en sous-sol (l'ensemble du bâti existant pourra être démoli)
- Conserver et valoriser le parc en préservant le patrimoine végétal existant
- Aménager un parvis faisant face à l'hôtel de ville
- Conserver la perspective visuelle sur la bibliothèque depuis l'impasse Venet Rotival
- Conserver l'aspect pavé de l'impasse Venet Rotival et prévoir une implantation des constructions à l'alignement actuel ou futur de cette voie
- Soigner l'aménagement des abords du théâtre, afin de mettre en valeur ce monument historique
- Valoriser le front de rue par un traitement architectural de qualité
- Conserver, prolonger et reconstruire à l'identique le mur en pierre
- Aménager une passerelle franchissant le Grand Morin et reliant la voie du Président Georges Pompidou

Le secteur l'Hôtel de Ville est localisé dans le cœur du bourg de Coulommiers. Ce secteur s'étend sur environ 1,06 ha en renouvellement urbain.

A. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

La qualité architecturale et urbaine :

- Conserver l'aspect pavé de l'impasse de Venet Rotival et le tracé de celle-ci afin de conserver la perspective visuelle sur la bibliothèque. Les constructions réalisées de part et d'autre devront être implantées à l'alignement existant ou futur de cette voie ;
- La rue du Général de Gaulle bénéficiera d'un traitement architectural et/ou paysager de qualité de manière à valoriser le front de rue ;
- Le théâtre à l'italienne, monument historique situé aux abords du secteur, devra être mis en valeur par un aménagement spécifique en frange de l'opération ;
- Le mur en pierre au Sud, à l'Est et au Nord du secteur sera conservé et prolongé. Lorsque cela s'avérera nécessaire, il sera reconstruit ou prolongé à l'identique de l'existant (aspect, hauteur,...).

Paysagement et biodiversité :

- Conserver le parc situé au Sud-Est du secteur et son patrimoine végétal existant, notamment les arbres de haute tige ;
- Aménager un parvis faisant face à l'Hôtel de ville en y intégrant des éléments végétaux ;

Déplacements et accessibilité :

- Créer une passerelle entre la voie du Président Georges Pompidou et le secteur pour franchir le Grand Morin ;
- Créer du stationnement en sous-sol, conformément aux normes imposées dans le règlement ;
- L'impasse Venet Rotival pourra être élargie si nécessaire, mais tout en conservant son tracé et son aspect pavé. La mise en place d'une zone de rencontre (voie partagée limitée à 20 km/h) permettrait de limiter la largeur de cet axe. Dans tous les cas, l'aménagement devra être réalisé en concertation avec les services de la Ville.

Prise en compte des problématiques environnementales :

L'OAP thématique pour la «prise en compte du développement durable» devra être respectée.

B. PROGRAMMATION

Pour l'aménagement de ce secteur, une densité brute d'environ 150 logements/ ha (soit la construction d'environ 160 logements) doit être respectée.

C. PHASAGE DE L'OPÉRATION

L'aménagement de ce site se fera via une seule opération d'aménagement d'ensemble par secteur identifié au schéma d'aménagement ci-contre. Ces opérations pourront être réalisées par phase, en commençant par le secteur 1 puis le secteur 2 ou simultanément.

D. CONVENTION D'UN PUP

Une réflexion avec la Ville en vue de la convention de **Projet Urbain Partenarial** est obligatoire en amont de toute opération sur ce secteur. Conformément au code de l'urbanisme, les secteurs concernés par cette obligation sont localisés sur un plan en annexe du PLU.

XV. SECTEUR 26 « HÔPITAL ABEL LEBLANC »

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
« *Secteur Hôpital Abel Leblanc* »

Limite du secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

Préserver et rénover l'ensemble bâti remarquable (démolition partielle possible, sous conditions.)

Soigner la qualité des clôtures et portails et conserver leur aspect originel (mur plein en pierres apparentes ou murets + grilles)

Conserver un principe de cour et végétaliser cet espace. Des places de stationnement perméables pourront également y être créées (localisation de principe sur le plan).

Conserver le jardin intérieur et son patrimoine végétal (arbres de haute tige)

Principe de porche à conserver rue du Dr René Arbeltier et maintenir une ouverture visuelle sur le secteur

Elargir la rue des Moulins et notamment le cheminement piéton

Accès possibles au secteur

Le secteur de l'Hôpital Abel Leblanc est localisé dans le cœur du bourg de Coulommiers. Ce secteur s'étend sur environ 0,95 ha en renouvellement urbain.

A. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'aménagement devra assurer la mise en valeur de ce site à haute valeur historique, constituant un patrimoine significatif du centre historique de Coulommiers. Pour ce faire les orientations suivantes, élaborées en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France, sont à respecter.

La qualité architecturale et urbaine :

• L'ensemble bâti remarquable identifié en rouge sur le schéma ci-contre devra être préservé et rénové. Conformément au règlement, la démolition partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

• Veiller à la qualité architecturale des fronts bâtis : il s'agira notamment pour cela de reproduire certains éléments typiques de l'architecture originelle, tels que ceux identifiés sur la photographie ci-contre : modénature en brique (fenêtres, chaînage d'angle,...) emploi de pierre de meulière en façade ou soubassements...

• Révéler l'histoire des lieux par la conservation et / ou la suggestion des ouvrages historiques comme l'enceinte de la ville qui a contribué à la formation morphologique de l'îlot. Le traitement des limites sur l'avenue Victor Hugo doit être réalisé dans cet objectif. Les façades des constructions qui sont actuellement en alignement sur l'avenue Victor Hugo comportent d'éventuels vestiges de la fortification qu'il conviendrait de conserver et de mettre en valeur.

• L'écriture architecturale et les gabarits des nouvelles constructions ne doivent pas rivaliser avec les bâtiments historiques. Les nouvelles constructions doivent être organisées pour accompagner et mettre en valeur ces bâtiments. Pour ce faire, des gabarits et des ordonnancements architecturaux simples doivent être proposés en respectant les caractéristiques de l'architecture traditionnelle (simplicité des volumes, faible hauteur et épaisseur du gabarit enveloppe, percements cohérents et unitaires, nombre restreint de matériaux (enduit, terre cuite, métal)...

• Respecter l'intégrité de l'îlot, avec toutefois la possibilité d'organiser des cheminements piétons (mobilités douces) afin de rendre perméable cet ensemble urbain.

• Soigner la qualité des clôtures et portails et conserver leur aspect originel (murs pleins en pierres apparentes rue Schmitt Ratte et avenue Victor Hugo, ou murets surmontés de grilles rue des Moulins).

Paysagement et biodiversité :

• Un principe de cour donnant sur la rue des Moulins sera conservé. Cette cour devra être végétalisée à hauteur de 30 % au moins de sa surface, avec la plantation d'arbres de haute tige. Son revêtement sera entièrement perméable.
• Conserver le jardin situé à l'Est du secteur et son patrimoine végétal existant, notamment les arbres de haute tige ;

Ainsi, les anciens espaces libres (jardins et cours) qui dialoguent avec les bâtiments historiques de l'hôtel-Dieu doivent être maintenus et/ ou restaurés et préserver leurs liens avec les bâtiments historiques.

Déplacements et accessibilité :

- Élargir la rue des Moulins afin de permettre la mise aux normes des cheminements piétonniers
- Prévoir du stationnement dans la cour donnant sur la rue des Moulins, conformément aux normes imposées dans le règlement, avec un revêtement perméable ;
- Conserver un principe de porche rue du Docteur René Arbeltier et maintenir une ouverture visuelle sur le secteur depuis cette voie ;
- Les différents accès existants, localisés sur le schéma d'aménagement, pourront être réutilisés pour la desserte automobile.

B. PROGRAMMATION

Pour l'aménagement de ce secteur, doivent être respectés :
- une densité brute maximale d'environ 150 lgts/ ha (soit la construction d'environ 142 logements),
- une programmation de 30 % de logements aidés (soit la construction d'environ 42 logements aidés).

C. PHASAGE DE L'OPÉRATION

L'aménagement de ce secteur se fera via une seule opération d'aménagement d'ensemble au sein du périmètre identifié au schéma d'aménagement ci-contre. Cette opération pourra néanmoins être réalisée en différentes phases.

D. CONVENTION D'UN PUP

Une réflexion avec la Ville en vue de la convention de **Projet Urbain Partenarial** est obligatoire en amont de toute opération sur ce secteur.
Conformément au code de l'urbanisme, les secteurs concernés par cette obligation sont localisés sur un plan en annexe du PLU.

XVI. LES AUTRES SECTEURS D'URBANISATION

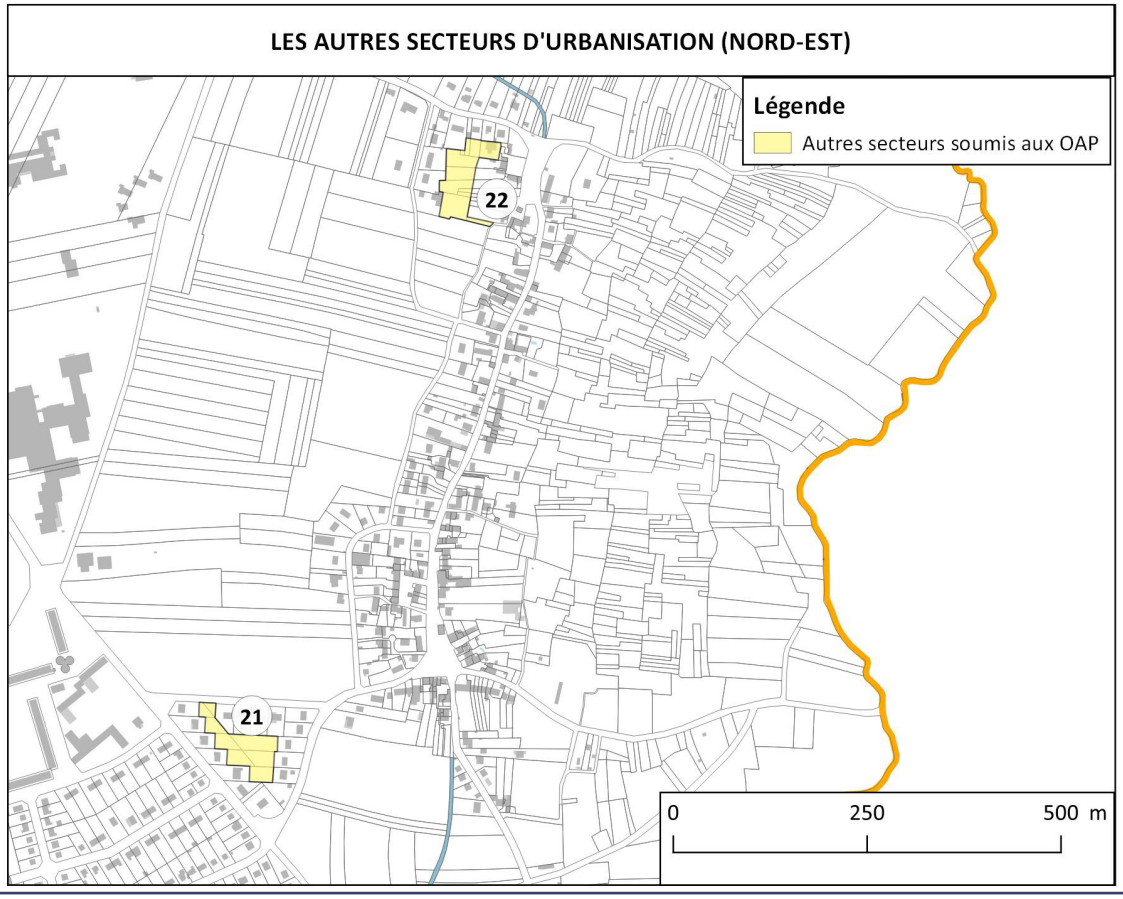
L'aménagement de ces secteurs se fera via une opération d'aménagement d'ensemble par secteur portant sur les périmètres définis sur les schémas ci-après, excepté pour les secteurs 18 et 19 qui pourront faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

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

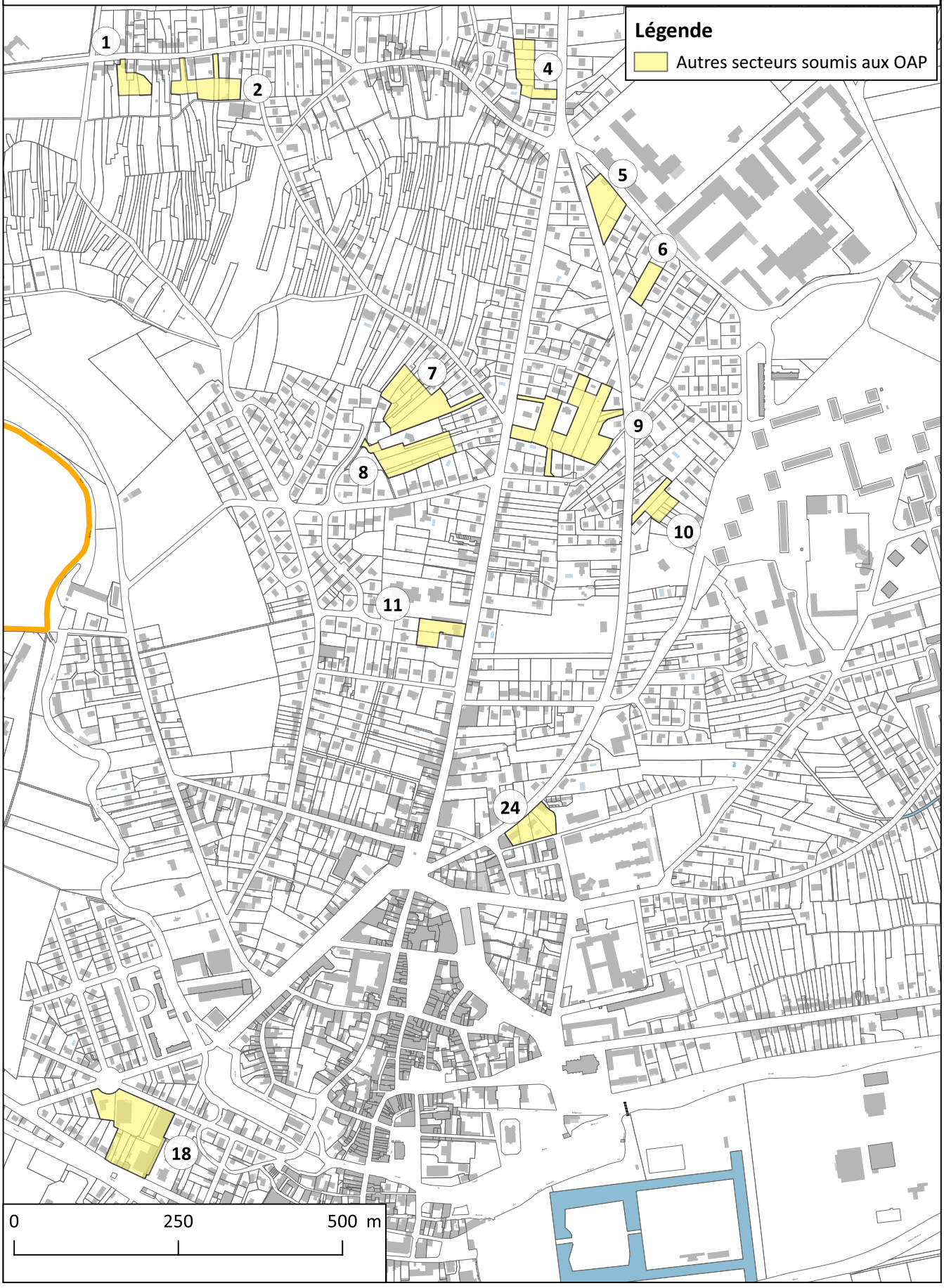
Pour les secteurs N°18, 19 et 24, une réflexion avec la Ville en vue de la convention d'un **Projet Urbain Partenarial** est obligatoire en amont de toute opération. Conformément au code de l'urbanisme, les secteurs concernés sont localisés sur un plan en annexe du PLU.

Dans la partie Nord-Est du territoire, pour toute opération de construction devront être respectés :

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

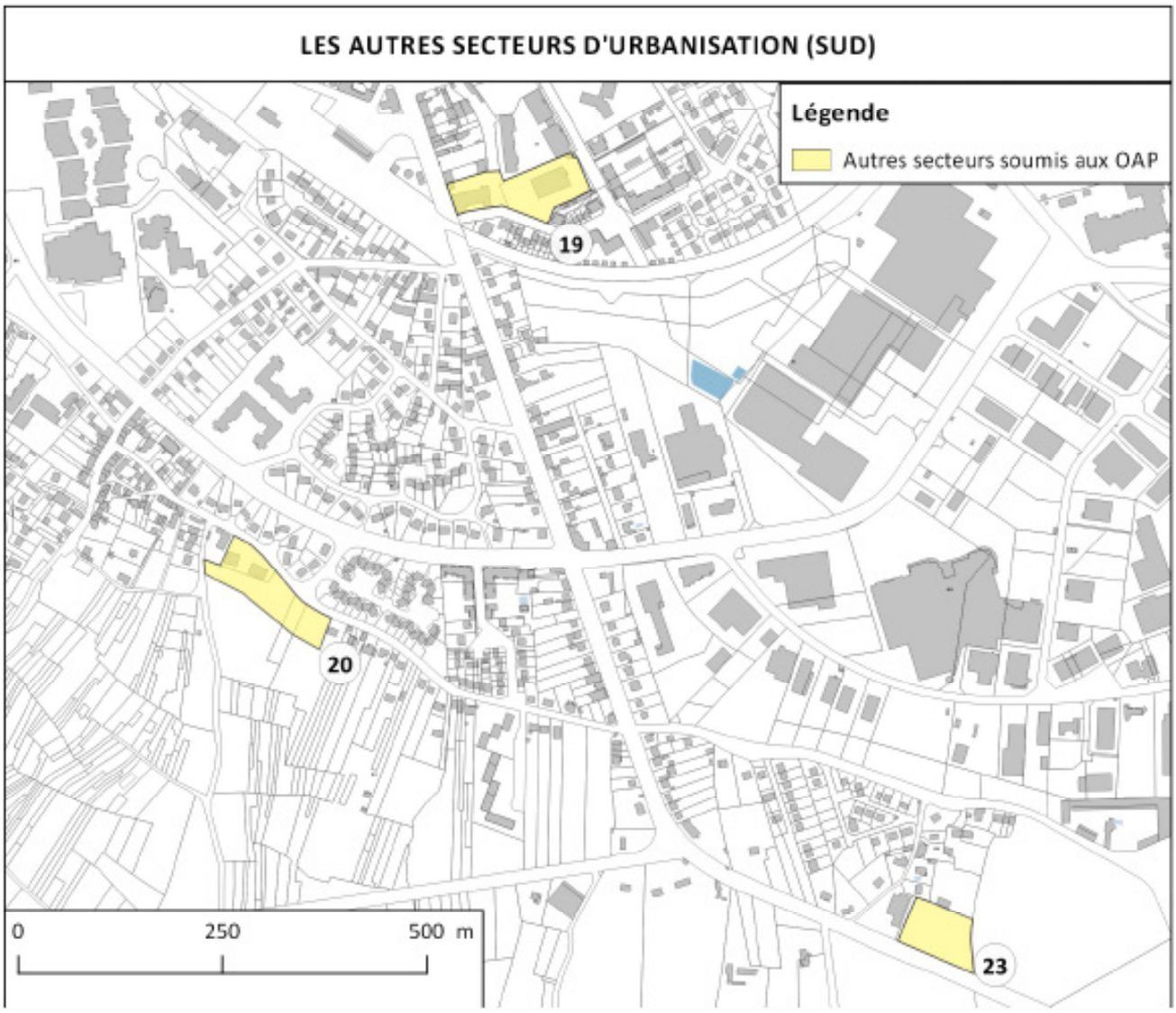


LES AUTRES SECTEURS D'URBANISATION (NORD-OUEST)



Dans la partie Nord-Ouest du territoire, pour toute opération de construction devront être respectés :

Pour les secteurs :	une densité d'environ :	Soit environ :	dont :
1	15 logements/ha	3 logements	-
2	20 logements/ha	7 logements	25 % de logements aidés (environ 2 logements aidés)
4	35 logements/ha	10 logements	25 % de logements aidés (environ 3 logements aidés)
5	35 logements/ha	11 logements	25 % de logements aidés (environ 3 logements aidés)
6	37 logements/ha	6 logements	25 % de logements aidés (environ 2 logements aidés)
7	20 logements/ha	13 logements	25 % de logements aidés (environ 4 logements aidés)
8	20 logements/ha	9 logements	25 % de logements aidés (environ 3 logements aidés)
9	15 logements/ha	15 logements	25 % de logements aidés (environ 4 logements aidés)
10	20 logements/ha	4 logements	25 % de logements aidés (environ 1 logement aidé)
11	80 logements/ha	16 logements	25 % de logements aidés (environ 4 logements aidés)
18	105 logements/ha	105 logements	25 % de logements aidés (environ 27 logements aidés)
24	75 logements/ha	21 logements	30 % de logements aidés (environ 7 logements aidés)

Dans la partie Sud du territoire, pour toute opération de construction devront être respectés :

Pour les secteurs :	une densité d'environ :	Soit environ :	dont :
19	100 logements/ha	80 logements	30 % de logements aidés (environ 24 logements aidés)
Secteur «Léon Lahitte» - 20	Densité nette de 34 logements/ha : • 45 lgts/ha pour le logement collectif et 25 lgts/ha pour le logement individuel, • une répartition de 45 % de logements collectifs et 55 % de logements individuels.	19 logements	25 % de logements aidés (environ 4 logements aidés)
23	15 logements/ha	7 logements	25 % de logements aidés (environ 2 logements aidés)