



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de plan local d'urbanisme
de la Coulommiers (77)
à l'occasion de sa modification n° 1**

N°MRAe APPIF-2024-126
du 5/11/2024



| | |
|---|--|
|  | 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 Arbelletier et maintenir une ouverture visuelle sur le secteur |
|  | Élargir la rue des Moullins et notamment le cheminement piéton |
|  | Accès possibles au secteur |

Orientations graphiques de l'OAP "Hôpital Abel Leblanc"

Sommaire

| | |
|--|-----------|
| Sommaire..... | 3 |
| Préambule..... | 4 |
| Sigles utilisés..... | 5 |
| Avis détaillé..... | 6 |
| 1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme..... | 6 |
| 1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme..... | 6 |
| 1.2. Les principales évolutions prévues..... | 7 |
| 2. L'évaluation environnementale..... | 10 |
| 3. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale..... | 13 |
| ANNEXE..... | 14 |
| Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte..... | 15 |

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale² vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, a été saisie par la vice-présidente de la communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie (CACPB) pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Coulommiers (Seine-et-Marne) » à l'occasion de sa modification et sur son rapport de présentation.

Le PLU de Coulommiers est soumis, à l'occasion de sa modification, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#). La CACPB a volontairement choisi de réaliser une évaluation environnementale pour cette procédure.

L'Autorité environnementale a accusé réception du dossier le 13 août 2024. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France et sa réponse du 20 septembre 2024 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 5 novembre 2024. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Coulommiers à l'occasion de sa modification.

-
- 1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).
 - 2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement).

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Ruth MARQUES, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

Sigles utilisés

| | |
|---------------|---|
| Basias | Base de données des anciens sites industriels et activités de services |
| Basol | Base de données des sites et sols pollués |
| ICPE | Installations classées pour la protection de l'environnement |
| Insee | Institut national de la statistique et des études économiques |
| Mos | Mode d'occupation des sols (inventaire numérique de l'occupation du sol réalisé par l'Institut Paris Région et dont la dernière version date de 2021) |
| OAP | Orientations d'aménagement et de programmation |
| OPAH | Opération programmée d'amélioration de l'habitat |
| PLU | Plan local d'urbanisme |
| PPRI | Plan de prévention du risque inondation |
| PUP | Projet urbain partenarial |
| Scot | Schéma de cohérence territoriale |
| Sdage | Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux |

Avis détaillé

1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme

Coulommiers est une commune d'une superficie de 10,93 km², située dans le département de la Seine-et-Marne, à environ 60 kilomètres à l'est de Paris et comptant 15 250 habitants (Insee 2021). Elle est membre de la Communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie, qui regroupe 54 communes et 94 527 habitants (Insee 2021).



Figure 1: Localisation de la commune de Coulommiers (source: Géoportail).

La commune est notamment traversée par les routes départementales RD934 (anciennement la route nationale 34) et 2402, classées en catégories 3 et 4 du classement sonore des infrastructures de transport terrestre. Elle est aussi desservie par la ligne P du transilien (gare de Coulommiers) et de plusieurs lignes de bus la reliant notamment à la ligne A du RER (gare de Marne-la-Vallée Chessy).

D'après le Mos 2021, la commune se compose d'environ 55 % d'espaces artificialisés (606 hectares) et 44 % d'espaces naturels, agricoles et forestiers (485 hectares).

Le territoire de Coulommiers compte 28 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), dont sept soumises au régime de l'autorisation et quatre à celui de l'enregistrement. Huit sites répertoriés dans la base de données des sites pollués ou susceptibles de l'être (Basol) et 100 dans celle des sites d'anciennes activités industrielles et de services (Basias) y sont également recensés (EE, page 52).

1.2. Les principales évolutions prévues

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Coulommiers a été approuvé par délibération du 27 février 2020. Il a fait l'objet d'un avis n°MRAe 2019-34 du 19 juillet 2019 de l'Autorité environnementale concernant sa procédure de révision, à la suite d'un examen au cas par cas ayant conclu à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale³.

Le présent avis concerne la modification n°1 du PLU, qui consiste notamment en :

- la création de trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques (« pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de construction », « pour la définition de densités et de tailles de logements » et « pour la préservation du patrimoine bâti et végétal ») ;
- la création d'une OAP sectorielle (« Hôpital Abel Leblanc ») ;
- la modification de trois OAP sectorielles (« Secteur des Templiers », « L'Orme Chaumont » et « Hôtel de ville ») ;
- des modifications des règlements écrit et graphique.

■ Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- L'OAP thématique « pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre des projets urbains et de construction » prévoit des dispositions générales obligatoires pour les opérations de plus de six logements, sauf en cas de contraintes techniques justifiées, et recommandées pour les autres opérations, sur l'ensemble du territoire de Coulommiers. Cette OAP définit ainsi des prescriptions concernant notamment les espaces naturels et le paysage, l'éco-gestion et l'éco-construction, ainsi que le confort et la santé (notice de présentation, page 6).
- L'OAP thématique « pour la définition de densités de logements compatibles avec la morphologie du tissu urbain » prévoit des règles de densité et de taille de logements, selon les trois secteurs identifiés sur la commune (« cœur de ville », « faubourgs et jardins » et « jardins habités »). Une étude pré-opérationnelle pour une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) a été réalisée afin de définir les différentes morphologies du tissu urbain sur la commune et ainsi définir ces trois secteurs (notice de présentation, page 6). Cette orientation d'aménagement et de programmation s'applique pour les opérations de plus de six logements dans les secteurs « cœur de ville » et « faubourgs et jardins », et pour les opérations de plus de trois logements dans le secteur « jardins habités », mise à part pour les secteurs soumis à une OAP sectorielle (document des OAP, page 13).
- L'OAP thématique « pour la préservation du patrimoine bâti et végétal prévoit des prescriptions » « ayant pour vocation de préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine de la commune » (notice de présentation, page 8). Cette OAP identifie ainsi les éléments du bâti ayant une valeur patrimoniale et les hiérarchise dans une cartographie. Des prescriptions concernant ces différents éléments, ainsi que le patrimoine végétal sont également mises en places.

³ Décision n°MRAe 77-026-2017 du 18 juillet 2017

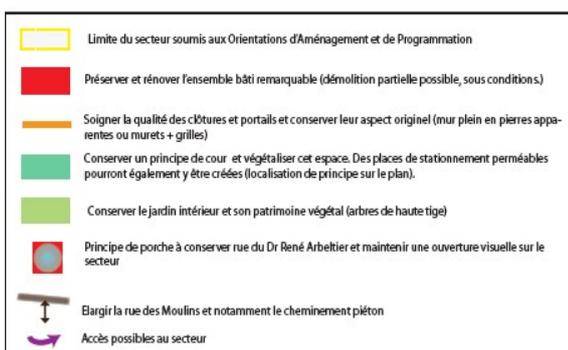


Figure 3: Orientations graphiques de l'OAP "Hôpital Abel Leblanc" Source: document des OAP, page 54).



Figure 4: Vue aérienne du secteur de l'OAP "Hôpital Abel Leblanc" (source: Google maps).

- L'OAP sectorielle « Hôpital Abel Leblanc » prévoit l'aménagement du secteur de l'hôpital Abel Leblanc sur une surface de 0,95 hectare, à l'ouest du territoire de Coulommiers, dans le centre-bourg. Elle y met en place une densité de logements maximale d'environ 150 logements par hectare, afin de permettre la construction de 142 logements, dont 30 % de logements aidés, soit 42 logements (document des OAP, page 56). Cet aménagement se fera par une opération d'aménagement d'ensemble soumis à la signature d'un projet urbain partenarial (PUP). Plusieurs prescriptions sont prévues concernant la qualité architecturale du secteur, le paysage et la biodiversité, ainsi que les déplacements et l'accessibilité. (pages 55 et 56 du document des OAP).
- L'OAP sectorielle « Secteur des Templiers » est modifiée en raison d'un changement dans la programmation de ce secteur. Il était en effet prévu une opération de démolition puis de reconstruction complète, qui a évolué en une opération de démolition de 300 logements et de rénovation de ceux restants. Dans ce cadre, l'épannelage des hauteurs est adapté aux pavillons riverains, les orientations graphiques ont été modifiées pour ne pas contraindre ce projet moins précis que le précédent et l'échéancier a été revu afin de prioriser la rénovation de ce quartier.
- Les OAP sectorielles « L'Orme Chaumont » et « Hôtel de ville » ont été modifiées afin d'encadrer les nouveaux projets prévus sur ces secteurs par des OAP graphiques. En effet, il n'est aujourd'hui prévu qu'une orientation de densité, que la commune souhaite compléter avec des orientations relatives à la préservation de la qualité architecturale et urbaine du site, au développement de la biodiversité et au paysagement des sites, ainsi qu'à un fonctionnement urbain optimal. La densité imposée dans le secteur de l'Orme-Chaumont a également augmenté de 180 à 200 logements par hectare, ce qui représente un potentiel de six logements supplémentaires, et l'obligation de réaliser des logements sociaux a été supprimée de l'OAP Hôtel de Ville »,

la construction des logements sociaux étant désormais programmée dans l'OAP « Hôpital Abel Leblanc » (notice de présentation, page 11).

■ Les évolutions des règlements écrit et graphique

Les modifications des règlements écrit et graphique (voir figures ci-dessous) consistent notamment en :

- la création d'un sous-secteur Njf afin d'y permettre l'aménagement de jardins familiaux (figures ci-dessous). Deux zones situées à l'ouest du territoire communal, sont ainsi reclassées dans ce sous-secteur Njf. La zone la plus au nord, aussi appelé « Les Guidouches » est actuellement classée en zone naturelle (N) et accueille déjà des jardins familiaux, tandis que celle au sud est actuellement en zone UL (zone constructible vouée à l'habitation) et est reclassée en raison de sa proximité à la voie ferrée (notice de présentation, page 16) ;
- la création de trois emplacements réservés supplémentaires, dont un à vocation de jardins familiaux et stationnement dans le secteur Njf, un le long de la promenade du bord de l'eau dans le but de l'élargir et un sur la sente reliant l'avenue Jehan de Brie à l'avenue Gastellier, afin de pérenniser cet itinéraire (pages 18 et 19).



Figure 5: Extrait du zonage du plan local d'urbanisme de Coulommiers actuellement en vigueur (source: notice de présentation, page 16).

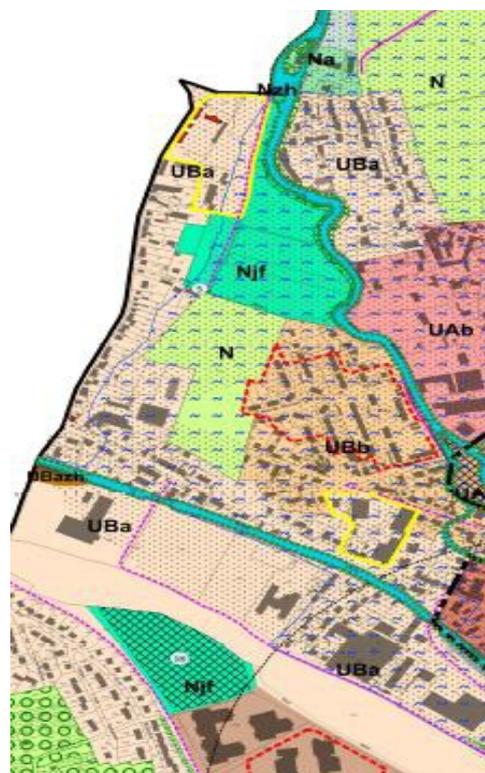


Figure 6: Extrait du zonage du plan local d'urbanisme de Coulommiers après sa modification, localisant la zone Njf en vert foncé, en deux parties pour partie dans la zone N proche de la zone UL en partie inférieure (source: notice de présentation, page 16).

2. L'évaluation environnementale

■ Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

L'Autorité environnementale observe que le contenu de l'évaluation environnementale répond aux obligations de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme sur la forme. Cependant, l'évaluation environnementale reste assez générale dans la partie traitant des incidences de la modification du PLU sur l'environnement (pp. 20 à 56), notamment sur les incidences de l'OAP thématique sur la prise en compte du développement durable ou encore sur les enjeux propres à chacune des OAP. Il aurait été préférable de détailler les objectifs des prescriptions des OAP thématiques ainsi que les incidences induites pour chaque orientation d'aménagement et de programmation sectorielles créées ou modifiées.

Le résumé non technique se trouve à la fin de l'évaluation environnementale (pp. 57 à 70). Il résume les différentes parties de l'évaluation environnementale et le tableau synthétisant les enjeux induits par le projet de PLU et les mesures permettant de les éviter ou les réduire. Cependant, l'Autorité environnementale constate que la partie de présentation du projet reste trop générale et ne décrit pas suffisamment le projet et les opérations qu'il prévoit.

Par ailleurs, les indicateurs (pp. 67 à 70) sont dépourvus de valeurs initiales et cibles, ce qui ne permet pas d'apprécier les effets du projet de PLU et de vérifier l'atteinte des poursuivis, ni de déclencher des mesures correctives, en cas d'écart constaté.

(1) L'Autorité environnementale recommande de :

- détailler plus précisément les incidences sur l'environnement de la modification du PLU, concernant notamment les objectifs des prescriptions des OAP thématiques et les enjeux environnementaux propres à chacune des OAP sectorielles créées ou modifiées ;
- compléter le résumé non technique en décrivant les opérations prévues, avec notamment une présentation synthétique des évolutions relatives aux OAP et une cartographie permettant de les localiser ;
- doter les indicateurs de suivi de valeurs initiales, d'un calendrier et de cibles afin d'apprécier les effets du projet de PLU et de déclencher des mesures correctives en cas d'écart avec les objectifs visés.

■ Articulation avec les documents de planification existants

L'analyse de l'articulation du PLU avec les documents de planification de rang supérieur, notamment le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Bassin de vie de Coulommiers et le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin de la Seine et des cours d'eaux côtiers Normands 2022-2027, est développée de manière détaillée dans l'évaluation environnementale (pp. 4 à 9) et n'appelle pas de remarque spécifique de l'Autorité environnementale.

■ La pollution des sols

La commune de Coulommiers est concernée par de nombreux sites potentiellement sources de pollution des sols. Le rapport de présentation fournit donc une cartographie recensant ces sites à l'échelle du territoire de la commune, ayant pour objectif la bonne information des pétitionnaires de projets.

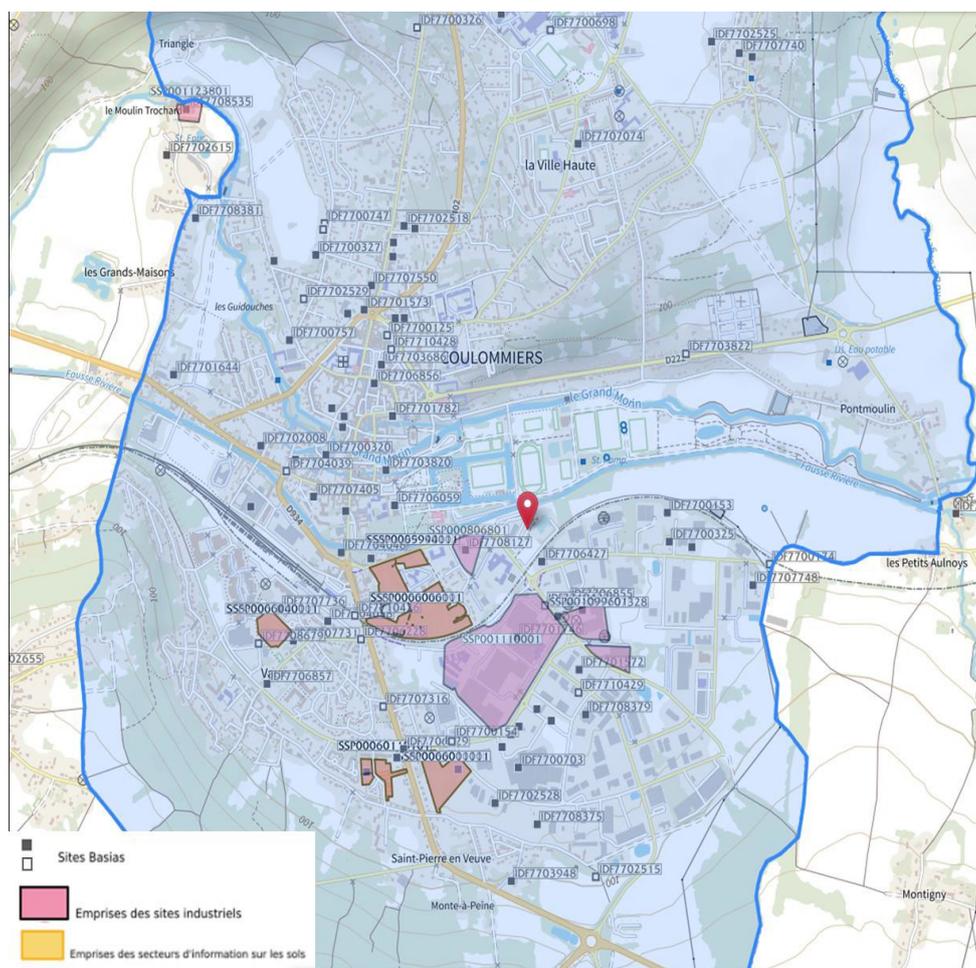


Figure 7: Cartographie des sites potentiellement sources de pollution des sols (source: évaluation environnementale, page 52)

L'évaluation environnementale considère que la modification du PLU n'aura pas d'incidence négative sur la pollution des sols, ne prévoyant pas la création de nouvelles activités polluantes (p. 53). L'Autorité environnementale souligne cependant que certaines OAP sectorielles, notamment les OAP « Hôpital Abel Leblanc », « l'Orme-Chaumont » et « Hôtel de ville », se situent à proximité de sites potentiellement pollués et prévoient la construction de logements. Il aurait donc été nécessaire d'inscrire des prescriptions relatives au risque de pollution dans les sols dans ces OAP, dont une obligation de réaliser une étude de la qualité des sols en amont de la réalisation des projets de logements afin de garantir une compatibilité des sols avec les usages projetés.

(2) L'Autorité environnementale recommande de compléter les OAP Hôpital Abel Leblanc, l'Orme-Chaumont et Hôtel de ville avec des prescriptions visant à exiger une étude de sols afin de mieux prendre en compte le risque de pollution dans les sols.

■ Le risque d'inondation

Selon le dossier, Coulommiers est concernée par le plan de prévention des risques naturels relatif aux inondations (PPRI) de la Vallée du Grand Morin de Meileray à Dammartin-sur-Tigeaux et par deux atlas de zone inon-

dable, qui sont les Atlas de la Marne et du Grand Morin (EE, p. 43). La commune a également fait l'objet de 13 inondations, dont la plus récente en 2024, selon Géorisques.

La commune est concernée par le risque d'inondation par débordement des cours d'eau aux abords de la vallée du Grand Morin sur des secteurs comprenant des espaces bâtis ainsi que le secteur Njf créé au nord sur le site des jardins familiaux existants. Ces secteurs sont également présents en zone marron du PPRI (secteurs naturels ou faiblement urbanisés) et devront donc en respecter les prescriptions, ce document étant annexé au PLU et s'imposant donc en tant que servitude d'utilité publique (EE, page 47 et 48).

Les OAP concernées par le zonage du PPRI, c'est-à-dire l'OAP « Abattoir » et les OAP n°18 et n°19, intègrent des orientations sur la prise en compte des prescriptions de ce document.

Coulommiers est également concernée par le risque d'inondation par remontées de nappe. Une grande partie des secteurs urbanisés de la ville est concernée par une exposition très élevée à ce risque, dont l'OAP « Hôpital Abel Leblanc ».

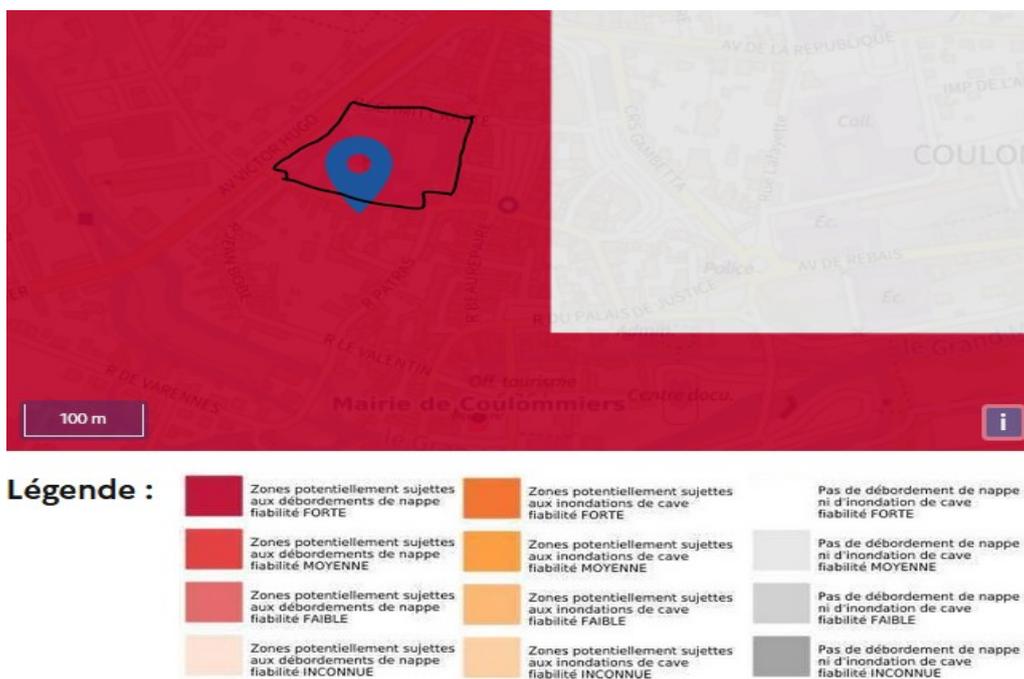


Figure 8 : Cartographie du risque d'inondation par remontées de nappe au niveau de l'OAP "Hôpital Abel Leblanc" (source: Géorisques)

Concernant ce risque d'inondation par remontées de nappe, l'article 14 du règlement du PLU (page 19) recommande de réaliser une étude de sol pour toute construction afin de prévoir les aménagements nécessaires. L'Autorité environnementale relève qu'il aurait été nécessaire de transformer cette recommandation du règlement en prescription et d'y ajouter le risque d'inondation par remontées de nappe dans l'OAP « Hôpital Abel Leblanc » afin de garantir la prévention de ce risque dans ce secteur où est prévu la construction de 142 logements.

(3) L'Autorité environnementale recommande de :

- mentionner dans le règlement une prescription d'étude de sols sur les terrains susceptibles de faire l'objet d'une remontée de nappe ;
- compléter l'OAP « Hôpital Abel Leblanc » avec des orientations précises relatives à la prévention du risque d'inondation par remontées de nappe.

3. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la modification du plan local d'urbanisme de Coulommiers envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr

Il est rappelé au président de la communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 5/11/2024

Siégeaient :

**Éric ALONZO, Isabelle BACHELIER-VELLA,, Noël JOUTEUR,
Sylvie BANOUN *présidente par intérim,***

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de : -détailler plus précisément les incidences sur l'environnement de la modification du PLU, concernant notamment les objectifs des prescriptions des OAP thématiques et les enjeux environnementaux propres à chacune des OAP sectorielles créées ou modifiées ; -compléter le résumé non technique en décrivant les opérations prévues, avec notamment une présentation synthétique des évolutions relatives aux OAP et une cartographie permettant de les localiser ; - doter les indicateurs de suivi de valeurs initiales, d'un calendrier et de cibles afin d'apprécier les effets du projet de PLU et de déclencher des mesures correctives en cas d'écart avec les objectifs visés.....10
- (2) L'Autorité environnementale recommande de compléter les OAP Hôpital Abel Leblanc, l'Orme-Chaumont et Hôtel de ville avec des prescriptions visant à exiger une étude de sols afin de mieux prendre en compte le risque de pollution dans les sols.....11
- (3) L'Autorité environnementale recommande de : - mentionner dans le règlement une prescription d'étude de sols sur les terrains susceptibles de faire l'objet d'une remontée de nappe ; - compléter l'OAP « Hôpital Abel Leblanc » avec des orientations précises relatives à la prévention du risque d'inondation par remontées de nappe.....13