



# LE SAMMERONNAIS

## HORS-SÉRIE

### PLU - PLUi - PNR

Vous trouverez dans ce hors-série une présentation détaillée des principaux documents d'urbanisme qui auront un impact sur notre actuel plan local d'urbanisme (**PLU**) : le projet du Parc Naturel Régional de la Brie et des deux Morin (**PNR**) en cours d'élaboration, la mise en œuvre du plan local d'urbanisme intercommunal (**PLUi**). Celui-ci viendra remplacer les plans locaux d'urbanisme des 54 communes de l'agglomération dont bien sûr le nôtre. Un document présentant la modification du règlement de notre PLU est en cours d'achèvement. Il fera l'objet d'une enquête publique dans les prochains mois.

Bonne lecture à tous.

Didier Vuillaume



2025

# LE PLAN LOCAL D'URBANISME

## RÈGLEMENT

La vie des habitations et des communes est régie par un document, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) dont le règlement constitue un élément majeur. Il régit les constructions (nouvelles ou évolution des anciennes) au sein de la commune en fonction des zones du territoire (urbaines, agricoles, naturelles) et détermine les règles esthétiques des bâtiments (hauteur, ouvertures, toitures etc...).

Le droit qui régit le PLU est réformé régulièrement. La loi SRU (loi Solidarité et Renouveau Urbain) a été renforcée en 2014 par la loi Alur (Accès au Logement et à un Urbanisme Renouveau) apportant un changement majeur concernant la densification urbaine. La suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) n'oblige plus à subordonner la constructibilité d'un terrain à une surface minimale. Maintenant le ZAN (Zéro Artificialisation Nette) issu de la loi Climat et résilience vient renforcer la protection des espaces agricoles et la limitation de l'étalement urbain.

Le règlement du PLU actuel de la commune est donc en cours d'évolution. Depuis quelques mois, en collaboration avec les services de l'urbanisme de la Communauté d'Agglomération et le cabinet GEOGRAM, la commune travaille sur des modifications du règlement en vigueur depuis 2014, évolutions rendues nécessaires par les différentes lois portant sur le droit de l'urbanisme et pour intégrer des compléments permettant de mieux gérer certains aspects du territoire local.

Dans la mesure où il n'a pas été jugé utile de réviser complètement le PLU de la commune, toutes les évolutions restent compatibles avec les grandes orientations fixées initialement (utilisation économe et équilibrée de l'espace, préservation de l'environnement et de notre patrimoine, équilibre entre développement et maintien du caractère rural du village). Les changements majeurs, améliorations, compléments apportés à la réglementation locale concernent essentiellement les trames jardin, un sous-découpage de la zone urbanisée, des précisions pour la rénovation et la mise en conformité du bâti existant, la protection des éléments de patrimoine et certains aspects du développement durable.

### **Zonage**

La zone urbanisée et constructible du village a été subdivisée en deux zones distinctes. Une première zone UA qui couvre le cœur historique du village et une zone UB avec des habitations plus récentes ce qui permet d'appliquer des règles différenciées selon le type d'habitat. Les autres zones, A et N, restent inchangées.

### **Zone à risque d'inondation**

Les événements climatiques de 2018 et 2024 qui ont engendrés les débordements du ru de Signets et du bassin de rétention ainsi que le déferlement des eaux de ruissellement nous ont permis d'identifier une zone à risque d'inondation.

### **Les trames jardin**

Elles participent au maintien d'espaces verts et à la biodiversité en limitant la fragmentation des parcelles, du bâti et l'artificialisation des sols. C'est la raison pour laquelle des trames jardin ont été systématiquement positionnées sur les fonds de jardin et en limite des zones N ou A et qui participent au maintien de continuités écologiques.

### **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Le règlement impose une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature dans le village. Il impose également des installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement et pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux (sur les secteurs inondables).

En construction nouvelle extension et/ou rénovation la règle impose quasi systématiquement la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, écoulement et infiltration. L'impossibilité sera jugée au cas par cas (rejet éventuel en réseau quand il existe).

### **Rénovations/nouvelles constructions**

Les règles ont été largement affinées pour différencier les constructions et les rénovations/extensions de l'ancien avec le souci de préserver le patrimoine des bâtiments dont l'intérêt architectural est indéniable. Les rénovations sont aussi clairement l'occasion de revenir vers un patrimoine bâti briard plus traditionnel.

### **Protéger les éléments de paysage, bâti ou naturel, repérés**

Le règlement identifie et localise les éléments de paysage ainsi que les quartiers, immeubles bâtis ou non bâtis,

espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, et indique les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Des sentes, arbres remarquables, habitations briardes et murs anciens font partie de cette liste.

Les deux rus (Signets et Péreuse) qui traversent le village sont aussi concernés (trame bleue) et doivent être préservés. Il est rappelé à cette occasion que les riverains sont responsables de l'entretien de ces rus jusqu'au milieu (berges et cours d'eau)

Dès lors que cette étude sera en bonne voie et soumise aux instances décisionnelles pour avis, le règlement sera soumis à enquête publique, ou non, en fonction de l'ampleur des aménagements apportés au document. Dans tous les cas, une réunion publique sera organisée pour informer la population.

## LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL PLUI

Par ailleurs, l'étude du PLUI (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) débute sous la responsabilité de la Communauté d'Agglomération. Fort de la particularité de son territoire et des richesses des 54 communes qui la composent le PLUI doit permettre dans la continuité du projet territorial de répondre aux objectifs fixés par la communauté en s'appuyant sur les thématiques du Code de l'Urbanisme, du SDRIF-E (meilleure gestion foncière) et d'un atelier tenu avec les maires des communes concernées.

La formalisation des objectifs, enjeux et orientations en matière d'aménagement et de développement durable seront validés dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable du futur PLUI (PADD). Ce document cadre fera l'objet d'un débat au sein des conseils municipaux avant d'être débattu et acté en conseil communautaire permettant à chaque commune de s'exprimer et de confirmer ses attentes en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Chaque commune sera donc représentée pour participer à l'élaboration de ce document qui deviendra à l'horizon 2035-2040 la nouvelle référence.

### LES GRANDS AXES - Orientations et objectifs

#### **Gestion économe de l'espace et maîtrise du développement urbain**

- Limiter l'extension de l'urbanisation pour conforter une densification raisonnée des aménagements dans les tissus urbains existants
- Développer la reconversion de friches industrielles, de cellules commerciales et de certains logements vacants qui peuvent apporter de nouvelles disponibilités foncières
- Encourager la « mutualisation foncière intercommunale » permettant un développement cohérent et équitable tout en répondant aux besoins en logements, infrastructures ou en espaces publics.

#### **Equilibre social et habitat**

- Encadrer les productions de nouveaux logements dans une logique d'équilibre du territoire
- Réinvestir et réhabiliter les logements vacants pour freiner la dévitalisation et permettre la densification de ces espaces
- Encourager une mixité sociale en adaptant les logements aux besoins de la population

#### **Equipements et services**

- Viser l'équilibre territorial d'accès aux services et aux équipements
- Veiller à la dynamique des centres-bourgs

#### **Développement économique**

- Revitaliser et soutenir les commerces de proximité dans les centres-bourgs
- Valoriser les filières locales pour les productions de lin, chanvre, bois...
- Pérenniser et accompagner les porteurs de projets pour l'installation de leur activité dans les parcs économiques dédiés

#### **Tourisme et mise en valeur du territoire**

- Valoriser le tourisme local par des activités culturelles, sportives, gastronomiques et agrotouristiques, en lien avec les compétences locales
- Renforcer le tourisme vert en mettant en avant le paysage champêtre briard (forêt domaniales, vallées Marne et Grand Morin...)
- Développer et soutenir les hébergements touristiques avec des équipements adaptés au territoire (hôtels, chambres d'hôtes, gîtes...)

#### **Paysage et environnement**

- Mettre en valeur les éléments du patrimoine paysager et bâti.

- Définir une stratégie de protection et de mise en valeur des continuités écologiques et paysagères
- Protéger de l'urbanisation les espaces naturels et paysagers

#### **Patrimoine et architecture**

- Valoriser les monuments historiques, les sites inscrits et classés et les espaces labellisés (villages de caractères) en respectant l'identité et l'architecture briarde dans les constructions existantes ou nouvelles
- Mettre en place un urbanisme respectueux des caractéristiques locales (prendre en compte et protéger le petit patrimoine)
- Prendre en compte les spécificités locales en matière d'architecture et de règlement

#### **Préservation des espaces naturels et agricoles**

- Préserver le potentiel agronomique du territoire
- Préserver et mettre en valeur la biodiversité et les richesses naturelles du territoire
- Pérenniser les espaces naturels pour favoriser de nouveaux usages (tourisme vert, économie locale)
- Restreindre le mitage des constructions afin d'assurer la conservation de l'agriculture locale

#### **Mobilités et transports**

- S'inscrire dans une démarche de mobilité durable en favorisant les circulations douces (pistes cyclables, voies piétonnes...) et le développement des transports en communs
- Désenclaver le territoire avec un renforcement de l'offre de transports en commun dans les communes rurales, sur les pôles gare du territoire et vers les territoires limitrophes et avec aménagements routiers pertinents
- Améliorer et augmenter l'offre de stationnement proches des centres-villes, des pôles gare, des lieux de vie

#### **Lutte contre les changements climatiques et gestion des risques et des ressources**

- Définir le projet intercommunal dans le respect de la gestion des ressources (eau, air, énergie...) - Limiter l'imperméabilisation des sols et permettre une gestion des risques
- Adopter des règles d'urbanisme résilientes pour le territoire afin de répondre aux changements climatiques et garantir la qualité de vie des habitants.

Ces différents enjeux et objectifs permettent de déboucher sur les principes d'aménagements suivants :

- Doter le territoire d'une vision de développement à long terme
- Affirmer le positionnement de notre territoire à l'interface entre métropole parisienne et espaces ruraux
- Répondre aux enjeux et besoins de la population en matière d'habitat, d'emplois, de services, de qualité de vie
- D'assurer la mise en valeur du territoire sous toutes ses composantes naturelles, agricoles, paysagères, économiques...

## LA CHARTE DE GOUVERNANCE

Le PLUI est élaboré conjointement et en collaboration avec les communes de la CACPB afin d'aboutir à une vision partagée du territoire. La charte a pour objectif de définir une démarche collaborative transparente pendant la procédure d'élaboration du PLUI. Les engagements sont les suivants :

- Collaborer sur une méthodologie de travail et susciter une implication constructive des instances afin d'enrichir les problématiques abordées
- Fixer les règles d'arbitrage et garantir la participation active des communes pour assurer la meilleure représentativité possible des communes pendant les différentes phases du PLUI
- Fluidifier les échanges pour garantir la circulation des informations entre les communes membres de la Communauté d'Agglomération

Pour répondre à ces engagements, le PLUI sera élaboré au travers de 5 instances de travail composées en fonction des thématiques de travail (agents techniques, élus, conseillers communautaires, élus à la commission d'urbanisme...).

**Instance de consultation locale** : chaque conseil municipal désigne un(e) élu(e) référent(e) PLUI et un suppléant qui devront recueillir et faire remonter les informations de la commune vers les instances techniques.

#### **Instances de pilotage élargi et restreinte :**

Un COPIL élargi qui sera consulté pour intégrer les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) sur les choix techniques et les propositions d'aménagements.

Un COPIL restreint qui permet de consulter les propositions communales non ouvert aux autres élu(e)s des communes de la CACPB.

#### **Des instances techniques :**

Le COTECH en charge de l'aménagement du territoire de l'instruction du droit des sols et des politiques contractuelles, du service d'urbanisme de l'agglomération et du prestataire. Il assure la coordination du projet et organise le déroulement des axes de travail du PLUI.

Les groupes de travail thématiques constitués de l'élu(e) du bureau communautaire en charge de la thématique, des élu(e)s référents PLUI et des services internes de la CACPB susceptibles d'être concernés. Chaque commune représentée par son élu(e) référent(e) doit participer à au moins un groupe de travail. La composition des groupes sera adaptée selon les besoins du projet et permettront de nourrir les réflexions sur les thématiques transversales du territoire.

Les instances commenceront à être mobilisées dès le lancement de l'étude (1er semestre 2025) et s'étendra sur un intervalle de deux mandats politiques. Le diagnostic sera impérativement réalisé avant la fin du mandat en 2026 puis l'étude se poursuivra avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) entre 2026 et 2027. Ensuite viendront les documents graphiques et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (2027-2028). Enfin, l'arrêt du projet, la consultation et l'enquête publique auront lieu en 2029 pour une approbation potentielle en 2030.

### **Modalités de concertation**

Le dialogue et les échanges avec le public sont une condition de la réussite du projet. Cette concertation va suivre les modalités suivantes :

1. L'information du public grâce à : la mise en place d'une information dédiée à la procédure du PLUI (site internet) avec actualités, documents accessibles, calendrier, modalités de concertation ; la publication d'articles sur les évolutions du projet PLUI susceptibles d'être relayés dans chaque commune.
2. La participation du public au travers de : l'organisation de réunions publiques sur la procédure et les enjeux du PLUI ; donner la possibilité au public de formuler des observations ou propositions soit dans un registre mis à disposition au siège de la CACPB soit par courrier adressé au Service de l'Urbanisme de la Communauté, soit via le site internet.

La Communauté d'agglomération se réserve la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation adaptée à chaque phase de l'élaboration du projet.



## **COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION COULOMMIERS PAYS DE BRIE PROJET DE TERRITOIRE**

### **UNE JEUNE COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION**

La communauté d'agglomération forme un territoire issu de plusieurs fusions successives depuis 2018, entre le Communauté de communes du Pays de Coulommiers et la Communauté de communes du Pays Fertois puis accueillant 12 communes supplémentaires de la Communauté de communes du Pays Créçois.

Au préalable, la Communauté de communes du Pays de Coulommiers résultait déjà de la fusion de trois intercommunalités : la Communauté de communes de la Brie des Templiers, la Communauté de communes Avenir et Développement du Secteur des Trois Rivières et la Communauté de communes de la Brie des Moulins.

La Communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie rassemble 54 communes et plus de 94 000 habitants.

### **UN POSITIONNEMENT GÉOGRAPHIQUE PORTEUR D'UNE COHÉRENCE TERRITORIALE**

Au cœur de la Brie laitière, aux portes de Paris et des grandes infrastructures franciliennes, la CACPB présente une situation intermédiaire, périurbaine, entre ruralité et forte pression de développement urbain.

La Brie laitière apparaît comme une région définie par ses coutumes, ses paysages et son histoire, un espace traditionnel d'élevage laitier produisant le fromage de Brie mais situé à proximité de pôles économiques majeurs (Meaux, Marne-la-Vallée...) qui emploient de nombreux habitants du territoire. L'Agglomération se positionne ainsi comme un trait d'union entre Paris et les espaces ruraux plus à l'est, un espace périurbain à tendance rurale.

Le territoire est irrigué au nord par la vallée de Marne et du Petit Morin, le sud par celle de l'Yerres et d'est en ouest par les vallées du Grand Morin et de l'Aubetin. Le territoire accueille au sud-ouest une partie de la forêt de Crécy et est desservi au nord par l'A4 et traversé par les RD 407, 402, 603 et 934.

Au cœur de cette agglomération se distinguent trois pôles urbains majeurs :

- Coulommiers comptant plus de 15000 habitants
- La Ferté-sous-Jouarre comptant près de 10000 habitants



- Crécy-la-Chapelle enregistrant pratiquement 5000 habitants

Trois communes identifiées comme des pôles de centralité au sein du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) avec une ambition de renforcement de ces villes pour en structurer durablement les bassins de vie (regroupement des services indispensables à la vie quotidienne - économiques, commerciaux, tertiaires...). Se déclinent ensuite des pôles secondaires, villes de plus de 2000 habitants puis bourgs et villages.

La région affirme sa volonté de préserver ses espaces naturels, en maîtrisant l'urbanisation et l'artificialisation des sols. Le projet de territoire se structure également autour de cet impératif qui s'exprime plus particulièrement à travers l'engagement de l'intercommunalité en faveur du projet de création d'un Parc Naturel Régional de la Brie et des Morin qui couvre 82 communes dont 50 de la CACPB. (Voir plus loin article sur le PNR.)

## PORTRAIT DU TERRITOIRE

### Démographie

L'agglomération compte plus de 94000 habitants avec une population multipliée par 2,1 en 53 ans dans une dynamique similaire à celle de la Seine-et-Marne. Un certain vieillissement est constaté avec 22,4 % de plus de 60 ans, en hausse de 10 points entre 2014 et 2020. Le territoire enregistre une hausse du nombre de ménages qui tendent cependant à se réduire au niveau de la taille (moins d'enfants).

Ces dynamiques nécessitent d'équilibrer le vieillissement de la population en maintenant les jeunes sur le territoire et en attirant de nouveaux arrivants.

### Qualité de vie avérée mais tension dans l'accès aux soins

Le territoire présente un niveau de vie identique à la moyenne de la Seine-et-Marne (revenu médian brut annuel 24 700 euros). Le taux de pauvreté reste inférieur à celui du département (10 %).

Une tension dans l'accès aux soins est perceptible. La densité de médecins généralistes pour 10 000 habitants s'élève à 18,4 et reste néanmoins supérieure à celle du département.

### Des équipements éducatifs, culturels et sportifs diversifiés

Le territoire présente une offre d'accueil satisfaisante pour les moins de 3 ans. Les effectifs de collégiens sont en augmentation et le taux de réussite au brevet est supérieur à celui du département. Néanmoins le taux de scolarisation des 18-24 ans reste inférieur à la moyenne.

L'intercommunalité abrite par ailleurs de nombreux équipements culturels : théâtre, micro-Folie et complexe socio-culturel (sucrerie, maison jaune...) et propose des événements importants (festivals des deux rivières, foire aux fromages et aux vins...). Le territoire compte deux équipements importants en matière de lecture publique et cinq bibliothèques plus modestes. 355 équipements sportifs maillent le territoire.

### Un tissu économique mixte et une dynamique en faveur de l'emploi

7449 établissements employeurs actifs ont été recensés. Une activité économique diversifiée mais le secteur de la construction reste prédominant. 74 % des entreprises sont des TPE sans aucun salarié. Les établissements employeurs du secteur privé ont connu une croissance de 3,6 % entre 2012 et 2022. Le taux d'activité atteint 77,6 % sur l'agglomération (légèrement supérieur à la moyenne du département).

### Une offre de transport en structuration

70 % des actifs du territoire travaillent au sein du département contre 56,6 % en moyenne en Seine-et-Marne. 28 % se déplacent vers Paris ou la petite couronne. Les véhicules personnels restent majoritaires pour les flux domicile-travail. L'intercommunalité compte 9 gares de la ligne P, des lignes structurantes du Seine-et-Marne Express et un réseau d'infrastructures routières dont 3 départementales (RD 603, RD 934 et RD 402) connaissant un trafic de plus de 10 000 à 15 000 véhicules par jour. Une vingtaine de lignes de bus sillonnent le territoire.

### Une consommation d'espace marquée par l'habitat

L'habitat représente 65,9 % des surfaces artificialisées sur l'intercommunalité (contre 36,4 % en Seine-et-Marne). Le territoire présente un taux important de surfaces agricoles (63,6 %) et de forêts (22 %).

Le nombre de logements entre 2009 et 2020 a augmenté de 14 % et le parc compte surtout des résidences prin-

ciales et type individuel plutôt de grande taille (5 pièces et plus) et relativement anciennes (45,4 % bâties avant 1970). Quant aux logements sociaux ils représentent 8 % de l'ensemble.

### **Une dépendance aux énergies fossiles**

Le secteur routier est le principal émetteur de gaz à effet de serre (44,8 %) de l'agglomération suivi par le secteur résidentiel (27,1 %) dont 61,9 % de l'énergie consommée est issue d'énergies fossiles. La production d'énergies renouvelables sur le territoire représente un peu plus de 8 % du besoin énergétique. Un fort potentiel est estimé (solaire photovoltaïque et géothermie).

Globalement la qualité de l'air est bonne, pas de problème de concentration de polluants atmosphériques même si les centres-villes restent impactés par la densité du trafic.

## **LES POTENTIALITÉS DU TERRITOIRE ET SES ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT**

### **Analyse du territoire**

Plusieurs ressources et potentialités du territoire ont été identifiées :

**FORCES** : la situation périurbaine (campagne mais proximité de Paris et du bassin d'emplois de Marne-la-Vallée), des atouts paysagers et un cadre de vie privilégié, un territoire attractif sur le plan économique, une réflexion collective active depuis plusieurs années, une culture typique de la Brie laitière, la présence de filières biosourcées (chanvre, lin...), une bonne densité d'équipements sportifs, un maillage ferroviaire.

**FAIBLESSES** : un déficit de fréquentation touristique (absence de structures d'hébergement, économie touristique fragile), un territoire marqué par des difficultés de mobilité (accès, déplacements, disparité territoriale dans l'offre de transports en commun, enjeu de désenclavement et pour accroître la fréquentation des gares après la crise sanitaire), une tension dans l'accès aux soins, une attention à porter sur l'habitat collectif et sur la consommation des espaces agricoles et naturels.

**OPPORTUNITÉS** : une dynamique en faveur de la création d'un Parc naturel régional (une campagne remarquable en Ile-de-France), une stratégie de développement économique qui préserve les richesses naturelles, l'implantation de studios de cinéma ; une volonté de développement touristique, des dynamiques de réseau dans le domaine de la santé, un pôle de centralité reconnu (autour de Coulommiers), une communauté d'agglomération de grande taille, des ressources géothermale, la proximité avec le marché francilien, présence d'axes cyclables et de liaisons douces.

**DANGERS/MENACES** : une forte pression urbaine et immobilière, un risque de consommation d'espaces agricoles et naturels, une attractivité économique à défendre, des accès au territoire à faciliter pour garantir attractivité et préservation de la qualité de vie, une population vieillissante, des logements anciens, une dynamique à initier autour du développement de filières d'enseignement supérieur.

## **UNE COMMUNAUTÉ D' ACTIONS ET DE PROJETS**

### **1. Soutenir et renforcer l'attractivité économique**

L'objectif prioritaire reste de favoriser l'implantation et le développement des entreprises pour créer et maintenir des emplois. La communauté souhaite valoriser l'implantation géographique du territoire aux portes de Paris et les réelles opportunités d'investissement qu'il représente pour les entreprises.

#### **Aménager des parcs d'activités et des hôtels d'entreprise :**

- À Coulommiers : parc d'activités de 120 hectares « les longs sillons » qui s'est agrandi en 2023 avec la viabilisation de 1,4 hectare supplémentaire.
- À Boissy-le-Châtel : zone artisanale « 18 arpents »
- À Mouroux : parc d'activité de 28 hectares en projet sur le plateau de Voisins
- À Pommeuse et Amillis : création d'hôtels d'entreprise
- À Chailly-en-Brie : projet de création et extension de zone d'activités.

#### **Encourager l'émergence de projets économiques structurants : implantation des studios TSF :**

La communauté d'agglomération accueille depuis quelques mois au nord du site de l'aérodrome de Coulommiers-Voisins, un pôle spécialisé dans les productions cinématographiques. C'est un projet majeur en matière d'aménagement et de développement territorial. L'objectif est de mettre à disposition des productions nationales et internationales un site réunissant tous les éléments nécessaires (ateliers, studios, plateaux de tournage, zone de décors...). L'installation d'un tel projet présente de nombreux intérêts. Différents secteurs d'activités et corps de métier sont sollicités par le déploiement de cette activité génératrice d'emplois.

#### **Offrir des tiers-lieux sur l'ensemble du territoire :**

Un nouvel espace de travail collaboratif a été ouvert à Coulommiers en mars 2017, « l'El@b », accessible aux sa-

lariés de grandes entreprises ainsi qu'aux créateurs d'entreprises et aux indépendants qui souhaitent disposer d'un espace de travail professionnel à proximité de leur domicile ou d'un lieu de rendez-vous. Ce lieu propose de multiples services : location flexible de bureaux, reprographie, secrétariat, animations.... Devant la réussite de ce projet un second télécentre « e-Cre@ » a été implanté à La Ferté-sous-Jouarre en 2019 et dans la même dynamique, un nouveau projet « e-M@gine » ouvrira ses portes à Crécy-la-Chapelle. Tous ces espaces de travail sont équipés d'un accès internet Très Haut Débit (THD) par fibre optique.

### **Accompagner les entreprises dans leur développement :**

Partenariat avec Initiative Nord Seine-et-Marne, une association membre d'un réseau national France pour l'aide à la création, la reprise et le développement d'entreprises. La communauté participe financièrement à la constitution d'un fond de prêt bénéficiant à des porteurs de projets. En 2023, 12 chefs d'entreprise ont bénéficié de prêts d'honneur sans intérêt ni garantie pour création, reprise ou développement de 9 entreprises (7 créations, et 2 reprises) permettant le maintien et/ou la création de 19 emplois sur le territoire.

## **2. Maîtriser l'urbanisation et l'étalement urbain**

### **Un service d'urbanisme structuré**

Les communes de l'agglomération ont confié à l'intercommunalité l'instruction des demandes d'urbanisme. La création d'un service Application du Droit des Sols (ADS) répond à cette demande, assiste et conseille les mairies des communes du territoire et assure l'instruction des autorisations d'urbanisme suivantes : déclaration préalable, permis de construire, et de démolir, permis d'aménager, certificat d'urbanisme opérationnel, certificat d'urbanisme informationnel.

Les services d'urbanisme communaux restent le guichet unique pour obtenir tout renseignement relatif à un projet de construction, d'aménagement ou de démolition. Le Maire reste l'autorité décisionnaire pour tout dossier d'urbanisme sur le territoire communal.

En parallèle, l'agglomération engage une réflexion pour décliner un PLUI à l'échelle du territoire. (Voir l'article sur le PLUi.)

### **La formalisation d'un PLH**

La communauté d'agglomération s'est engagée dans une démarche de formalisation d'un Plan Local de l'Habitat finalisé en 2023, visant à rassembler tous les acteurs de l'habitat autour d'un projet commun pour répondre aux problématiques du territoire et apporter des réponses concrètes sur : la rénovation énergétique, l'adaptation au vieillissement, l'accueil de nouveaux ménages dans les logements vacants....

### **La promotion d'outils d'aménagement urbain en faveur de l'attractivité résidentielle**

Le territoire expérimente le « permis de louer » à Coulommiers. Il a pour objectif de requalifier le bâti ancien dégradé et de résorber l'habitat indigne. Il se décline en complément d'une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat). Le même dispositif est à l'étude pour la Ferté-sous-Jouarre et Crécy-la-Chapelle toutes deux labellisées « Petites Villes de Demain ».

## **3. Préserver l'environnement paysager et patrimonial**

La Communauté d'agglomération renforce ses réflexions et politiques en matière de préservation de l'environnement et de lutte contre le changement climatique à travers plusieurs thématiques : transition énergétique, gestion de l'eau, et gestion des déchets.

La Loi pour la Transition Énergétique pour une Croissance Verte a instauré l'obligation de réaliser un Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET). Ce document a permis de définir un projet territorial de développement durable. Avec l'appui du SDESM (Syndicat Départemental des Énergies de Seine-et-Marne) et de l'ensemble des partenaires, l'Agglomération a finalisé un programme d'actions prévisionnelles s'appuyant sur 4 axes : maîtrise des énergies, mobilité, préservation des ressources et des potentialités naturelles du territoire, promotion des comportements écocitoyens et des modes de vie durables.

### **Promouvoir la transition énergétique**

Des initiatives ont déjà été déployées sur le territoire telles que la diversification du bouquet énergétique par le développement des énergies renouvelables locales ou l'amélioration de la performance énergétique du bâti : déploiement du chauffage urbain géothermique (depuis les années 80), déploiement de technologies hybrides dans le transport collectif, unités de méthanisation (Ussy, Pommeuse, Saints), soutien à la filière écoconstruction chanvre, appui au développement de la filière sylvicole (en lien avec le futur PNR).

Mais aussi : promotion de pratiques de mobilités alternatives, valorisation des liaisons douces, développement de télécentres, mise en place d'une plateforme de rénovation énergétique (service gratuit à destination des habitants).

Cette plateforme propose grâce à la présence d'un conseiller un guichet unique qui dispense : informations et conseils techniques, financiers, juridiques et fiscaux, une aide à la formulation de la démarche des travaux et



analyse des devis, une visibilité des aides existantes et un accompagnement pour les dossiers de financement, un soutien dans la recherche d'entreprises, un suivi post-travaux (vérification des objectifs de performance énergétique).

L'Agglomération a par ailleurs engagé un audit énergétique de ses bâtiments pour identifier les travaux de rénovation à engager.

### **Améliorer la gestion de l'eau et la préservation des milieux aquatiques**

La Communauté d'agglomération s'engage en faveur de la préservation de la biodiversité et la protection des milieux naturels. Le domaine de l'eau, de l'assainissement est devenu compétence obligatoire de l'intercommunalité depuis 2020. L'agglomération intervient pour :

- Améliorer et sécuriser la production d'eau potable : rénovation et modernisation du puit de forage de Chamigny, implantation d'une nouvelle unité de Traitement de l'Eau Potable (UTEP) à Coulommiers, réhabilitation du réservoir du château d'eau de Jouarre.
- Assurer l'approvisionnement public en eau potable : mise en place d'un schéma directeur d'eau potable, préservation des périmètres de protection des captages, sécurisation et renouvellement de la distribution d'eau et réhabilitation des réseaux d'eau usées.
- Prendre en charge les travaux et opérations d'assainissement : construction d'une nouvelle station d'épuration à Sept-Sorts (plusieurs autres nouvelles stations à Chevru, Guérard, Beauthel-Saints, Dammartin-sur-Tigeaux et Maisoncelles-en-Brie), mise en conformité à Pierre-Levée ou Amillis, réhabilitation à Ussy-sur-Marne, création d'un réseau d'assainissement et d'une station à Bussières.
- Déployer la gestion des eaux pluviales et urbaines : correspond à la collecte, au transport, au stockage et au traitement des eaux pluviales urbaines.
- Prévenir les inondations : la Gestion des Milieux Aquatiques et de la Prévention des Inondations (GEMAPI) est devenue une compétence obligatoire de l'intercommunalité. Un schéma directeur et une étude de ruissellement et d'érosion des sols sont réalisés pour l'ensemble des communes du territoire. Une taxe GEMAPI a été instaurée pour permettre chaque année de financer un programme de travaux sur l'ensemble des cours d'eau en vue de protéger les habitants des risques liés aux inondations.

### **Renforcer la gestion des déchets**

La compétence « collecte et gestion des déchets » est exercée par le SMICTOM de Coulommiers devenu COVALTRI pour l'ensemble des 54 communes. Le territoire compte deux déchetteries. Des ajustements ont été opérés (modalités de collecte) sur la Communauté de Communes du Pays Créçoy pour permettre son adhésion au syndicat de la région de Coulommiers.

Des projets réalisés sur le territoire Fertois : acquisition de bornes aériennes d'ordures ménagères pour le centre-ville, installation de containers semi-enterrés. Depuis 2019, évolution des consignes de tri étendues et élargies à de nouveaux produits concernant le recyclage. Développement de la collecte sélective des déchets alimentaires.

## **4. Promouvoir le développement touristique du territoire en valorisant son identité gastronomique, paysagère et culturelle**

Il s'agit de renforcer l'attractivité touristique du territoire en s'appuyant sur ses richesses patrimoniales et sa position privilégiée en Ile-de-France. Objectifs : développer le tourisme comme levier économique et contribuer à l'attractivité des commerces de proximité, favoriser l'implantation d'hôtel, de créer des emplois et développer les filières artisanales et agricoles.

### **Faire du territoire une destination touristique à part entière**

Dans le but de conforter le territoire comme destination de découverte, l'agglomération souhaite miser sur ses nombreux atouts :

- Un patrimoine naturel et une ruralité devenue rare en Ile-de-France, avec des villages de caractères (Aulnoy, Saint Augustin, Guérard...)
- Un patrimoine fluvial avec de réelles opportunités de développement sur la Marne
- Un patrimoine historique riche (cryptes de Jouarre, Commanderie templière de Coulommiers, collégiale de Crécy-la-Chapelle...)
- Des lieux insolites comme la galleria Continua, galerie d'art contemporain à Boissy-le-Chatel, le Moulin Jaune à Crécy...
- Un patrimoine gastronomique reconnu incluant notamment le Brie de Coulommiers réputé dans le monde entier, le champagne et le vin des vignes de Guérard

L'agglomération doit renforcer son offre touristique et dans ce but a créé un office de tourisme intercommunal Coulommiers Pays de Brie, office chargé de faire la promotion du territoire et de fédérer les acteurs locaux du tourisme autour d'une stratégie commune.



## L'AMBITION DU PROJET ET LES CINQ ORIENTATIONS FONDATRICES

D'une « nature cultivée à une culture de la nature », synthétise le projet et exprime l'ambition d'un territoire à devenir « une campagne remarquable en région capitale ». À ce titre, la création d'un nouveau Parc naturel régional en France « Brie et des deux Morin », est aussi, et surtout, celle d'un 5ème PNR francilien. Ce futur PNR, le seul à l'Est de la région complète la couronne des PNR d'Ile de France, et entend contribuer pleinement à la reconnaissance des territoires ruraux comme acteurs incontournables d'un environnement régional fortement marqué par le fait urbain.

1. Un PNR pour accompagner les acteurs du territoire et contribuer à relever ensemble, le défi de préservation des espaces agricoles et naturels face à une densification spatiale métropolitaine.
2. Un PNR pour reconquérir et préserver les paysages, protéger un patrimoine monumental historique, un patrimoine industriel et un patrimoine bâti agricole remarquable par la diversité de ses fonctions et de ses qualités architecturales.
3. Au cœur d'une identité campagne consolidée, un PNR pour l'apport d'expertises en matière de biodiversité, de concertation territoriale entre enjeux écologiques, gestion des risques naturels et agriculture durable.
4. Un PNR pour imaginer ensemble et incarner un art de vivre la campagne... nouvelle culture en région capitale.
5. Un PNR pour soutenir et coordonner un développement économique durable, de nouvelles filières territoriales, agriculture durable, éco activités, tourisme et loisirs, reconnues comme filières d'excellence dans l'espace régional.

## LES ATOUTS

### **Un patrimoine naturel et architectural exceptionnel**

Les monuments historiques, au nombre de 43, se répartissent sur l'ensemble du territoire de la Brie des deux Morin. On y retrouve le patrimoine « classique » des monuments protégés (principalement religieux dans le périmètre) mais s'y ajoutent aussi des éléments du patrimoine de proximité. C'est surtout le patrimoine vernaculaire qui caractérise un territoire apparaissant comme le reflet d'un pays, de ses habitants et de ses activités.

### **Des savoir-faire**

Les filières élevage bovin et production de fromage, les filières pommes et cidres, les filières plantes textiles (chanvre, lin), et autres filières à maintenir ou développer : vannerie (osiers du Morin), farine de blé locale (moulins Bourgeois), industrie papetière, faïence...

### **Un territoire engagé pour l'environnement**

Un engagement fort vis-à-vis de la réduction de l'utilisation des produits phytosanitaires.

### **Une flore et une faune méconnues**

Le territoire «Brie et deux Morin» accueille une faune et une flore d'exception.



*La crypte de Jouarre*



*La Commanderie des Templiers à Coulommiers*

## FRAGILITÉS ET MENACES IDENTIFIÉES

Il existe donc plusieurs altérations, toutes plus ou moins liées à une pression urbaine : abords négligés des éléments patrimoniaux, secteurs de « cabanisation », extensions d'habitat individuel, réseaux aérien, bâti d'activités...

Ces altérations peuvent être traitées dans le cadre d'un « Plan d'actions paysagères », ou « Plan de reconquête paysagère » sur l'ensemble du territoire. Les réponses possibles : traitement des situations actuelles par des mesures opérationnelles d'aménagement paysager, qui peuvent mettre en valeur ou restaurer; anticipation des situations futures par les documents d'urbanisme.

En outre, les eaux souterraines sont fragilisées. Les nappes du Tertiaire sont parmi les plus dégradées d'Île-de-France en ce qui concerne la pollution par les nitrates et phytosanitaires. L'objectif d'atteinte du bon état est prévu (reporté) à 2027.

Ce projet devra également concilier la maîtrise de l'urbanisation, le développement économique et la valorisation des ressources environnementales et paysagères du territoire qui devra porter des objectifs ambitieux : renforcer la diversité économique, le développement du tourisme vert et la valorisation des grands équipements attractifs. La communauté d'agglomération cherche à défendre un positionnement lui permettant d'allier développement économique, attractivité résidentielle et rayonnement territorial avec préservation de son identité, valorisation de son cadre de vie et de son patrimoine.

