

Élaboration du P.L.U. de Coulombs-en-Valois
avec les hameaux de "Certigny", "Crotigny", "Vaux-sous-Coulombs"
"Bremoiselle", et les écarts de "Boyenval", "Hervilliers" et
"Vasset"

Pièce n°1.1 Rapport de Présentation
Partie A

Diagnostic urbain du territoire

Table des matières

Préambule	9
1. Présentation du territoire	13
1.1. Fiche récapitulative	13
1.2. Place sur le territoire	14
1.3. Contexte supra-communal et documents cadres	17
1.3.1. <i>Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq</i>	17
1.3.2. <i>Le Syndicat Mixte Marne-Ourcq et le SCoT Marne-Ourcq</i>	18
1.3.3. <i>Autres documents supra-communaux et de portée régionale</i>	19
1.3.4. <i>Synthèse</i>	19
2. Histoire, évolution et patrimoine bâti remarquable	20
2.1. Bref historique	20
2.2. Une trame urbaine ancienne ayant peu évoluée	21
2.2.1. <i>Analyse de l'évolution du bourg-centre ou village de Coulombs</i>	21
2.2.2. <i>Analyse de l'évolution du hameau de Vaux-sous-Coulombs</i>	22
2.2.3. <i>Analyse de l'évolution des hameaux de Certigny et de Crotigny</i>	23
2.2.4. <i>Analyse de l'évolution du hameau de Bremoiselle</i>	23
2.2.5. <i>Évolution depuis 2010 et perspective de développement</i>	24
2.2.6. <i>Synthèse et enjeux</i>	24
3. Structuration et organisation du territoire	25
3.1. Relation avec les pôles urbains environnants	25
3.2. Structuration du territoire	26
3.3. Réseau routier	27
3.3.1. <i>Analyse à l'échelle du grand territoire</i>	27
3.3.2. <i>Statut des voiries</i>	28
3.3.3. <i>Hiérarchisation du réseau routier</i>	29
3.3.4. <i>Territoire à la croisé d'axes routiers</i>	31
3.3.5. <i>Réflexion sur la possibilité de créer une voie de report</i>	31
3.3.6. <i>Synthèse et enjeux</i>	31
3.4. Réseau de chemins	32
3.4.1. <i>Situation</i>	32
3.4.2. <i>État et statut des chemins</i>	33
3.4.3. <i>Possibilité de valorisation du réseau de chemins présents</i>	34
3.4.4. <i>Synthèse et enjeux</i>	34

3.5.	Transports en commun	35
3.5.1.	<i>Gares, desserte ferroviaire et aéroports</i>	35
3.5.2.	<i>Lignes de transport en commun et arrêts de bus</i>	36
3.5.3.	<i>Synthèse et enjeux</i>	38
3.6.	Gestion du stationnement	39
3.6.1.	<i>Situation</i>	39
3.6.2.	<i>Synthèse et enjeux</i>	40
3.7.	Éléments attractifs du territoire	41
3.7.1.	<i>Équipements présents</i>	42
3.7.2.	<i>Commerces du territoire</i>	43
3.7.3.	<i>Éléments touristiques</i>	43
3.7.4.	<i>Synthèse et enjeux</i>	49
4.	Entités urbaines du territoire	50
4.1.	Village de Coulombs	50
	<i>Synthèse et enjeux</i>	57
4.2.	Hameaux du territoire	58
4.2.1.	<i>Hameau de Certigny</i>	58
4.2.2.	<i>Hameau de Crotigny</i>	59
4.2.3.	<i>Hameau de Bremoiselle</i>	59
4.2.4.	<i>Hameau de Vaux-sous-Coulombs</i>	60
4.2.5.	<i>Synthèse et enjeux</i>	60
4.3.	Écarts du territoire	61
4.3.1.	<i>Écart de Vasset</i>	61
4.3.2.	<i>Écart de Hervilliers</i>	61
4.3.3.	<i>Écart de Boyenval</i>	62
4.3.4.	<i>Synthèse et enjeux</i>	62
5.	Dynamisme socio-démographique	63
5.1.	Indicateurs démographiques, population et ménages	63
5.1.1.	<i>Évolution globale de la population depuis 1968</i>	63
5.1.2.	<i>Facteurs d'évolution via les indicateurs démographiques</i>	63
5.1.3.	<i>Structure de la population par âge</i>	64
5.1.4.	<i>Évolution de la taille des ménages</i>	64
5.1.5.	<i>Structure des ménages</i>	65
5.1.6.	<i>Synthèse et enjeux</i>	66
5.2.	Indicateurs de logements	67
5.2.1.	<i>Évolution et composition du parc de logements</i>	67
5.2.2.	<i>Caractéristiques des résidences principales</i>	67
5.2.3.	<i>Ancienneté d'emménagement des ménages en 2020</i>	69
5.2.4.	<i>Logements sociaux</i>	69
5.2.5.	<i>Synthèse et enjeux</i>	70
5.3.	Tissu économique et emploi	71
5.3.1.	<i>Répartition et évolution de la population</i>	71

5.3.2.	<i>Concentration d'emplois et déplacements associés</i>	73
5.3.3.	<i>Emplois sur la commune et sur le territoire</i>	73
5.3.4.	<i>Synthèse et enjeux</i>	75
6.	Patrimoine bâti et identité du territoire	76
6.1.	Style des constructions	76
6.1.1.	<i>Fermes et corps de ferme anciens à cour fermée</i>	76
6.1.2.	<i>Ensembles bâtis autour de cours communes</i>	78
6.1.3.	<i>Constructions anciennes de type vernaculaire</i>	80
6.1.4.	<i>Constructions de type maisons de ville</i>	81
6.1.5.	<i>Constructions récentes, pavillon et architecture pastiche</i>	82
6.1.6.	<i>Cas de l'immeuble présent dans l'hyper-centre du bourg-centre</i>	83
6.1.7.	<i>Patrimoine des institutions</i>	84
6.1.8.	<i>Clôtures et espaces communs</i>	85
6.1.9.	<i>Synthèse et enjeux</i>	86
6.2.	Patrimoine et éléments remarquables du territoire	87
6.2.1.	<i>Petit patrimoine bâti remarquable</i>	87
6.2.2.	<i>Petit patrimoine hydraulique</i>	89
6.2.3.	<i>Synthèse et enjeux</i>	90

Table des illustrations

Carte 1.1 : Organisation du territoire, production SAGACITÉ	13
Carte 1.2 : Place du territoire dans la région Île-de-France, extrait dictionnaire LAROUSSE	14
Carte1.4 : Place du territoire communal en Seine-et-Marne, extrait dictionnaire LAROUSSE	15
Carte1.3 : Aire d'attractivité de Paris, source COMERIS	15
Carte1.5 : Place sur le territoire, extrait GoogleMaps.....	15
Carte1.6 : Photographie aérienne du territoire communal, extrait openstreetmap / production SAGACITÉ	16
Carte1.7 : Extrait des intercommunalités de Seine-et-Marne.....	17
Carte1.8 : Carte de l'ancien Syndicat Mixte Marne-Ourcq	18
Carte 2.1 : Carte de Cassini (fin 18 ^{ème}) avec localisation des territoires de Coulombs et de Vaux, extrait site internet communal (2023.....	20
Carte 2.2 : Carte napoléonienne du bourg-centre (milieu 19 ^{ème}), source Géoportail.....	21
Carte 2.3 : Photographie réalisée dans les années 50 du bourg-centre, source Géoportail.....	21
Carte 2.4 : Entités bâties du bourg-centre par période de construction, production SAGACITÉ	21
Carte 2.5 : Carte napoléonienne du hameau de Vaux-sous-Coulombs (milieu 19 ^{ème}), source Géoportail.....	22
Carte 2.6 : Photographie réalisée dans les années 50 du hameau de Vaux-sous-Coulombs, source Géoportail.....	22
Carte 2.7 : Entités bâties du hameau de Vaux-sous-Coulombs par période de construction, production SAGACITÉ	22
Carte 2.8 : Carte napoléonienne des hameaux de Certigny (le hameau de Certigny étant dénommé Sertigny à l'époque) et de Crotigny (milieu 19 ^{ème}), source Géoportail.....	23
Carte 2.9 : Photographie réalisée dans les années 50 des hameaux de Certigny et de Crotigny, source Géoportail.....	23
Carte 2.10 : Entités bâties des hameaux de Certigny et de Crotigny par période de construction, production SAGACITÉ	23
Carte 2.11 : Carte napoléonienne du hameau de Bremoiselle (milieu 19 ^{ème}), source Géoportail.....	23
Carte 2.12 : Photographie réalisée dans les années 50 du hameau de Bremoiselle, source Géoportail.....	23
Carte 2.13 : Entités bâties du hameau de Vaux-sous-Coulombs par période de construction, production SAGACITÉ	24
Carte 3.1 : Relation avec pôles urbains à proximité, production SAGACITÉ	25
Carte 3.2 : Entités urbaines du territoire, production SAGACITÉ	26
Carte 3.3 : Réseau viaire structurant à l'échelle du Grand territoire, production SAGACITÉ	27
Carte 3.4 : Itinéraires routiers traversants le territoire et accès à l'autoroute A4, production SAGACITÉ	27
Carte 3.5 : Carte du réseau viaire présent par statut, production SAGACITÉ	28
Carte 3.6 : Hiérarchisation du réseau viaire, production SAGACITÉ	29
Carte 3.7 : Réseau viaire dans le bourg-centre, production SAGACITÉ.....	30
Carte 3.8 : Focus sur le bourg-centre et projet de voie de délestage, production SAGACITÉ	31

Carte 3.9 : Trame des chemins du territoire, production SAGACITÉ.....	32
Carte 3.10 : Statut des chemins du territoire, production SAGACITÉ.....	33
Carte 3.11 : Statut des chemins du territoire, source SAGACITÉ.....	34
Carte 3.12 : Relation du territoire avec les grandes gares de l'Est parisien, source SAGACITÉ.....	35
Carte 3.13 : Relation avec les gares de la lignes P, source SAGACITÉ.....	35
Cartes 3.14 : Extraits du réseau TRANSDEV (transdev-idf.com).....	36
Carte 3.15 : Localisation de l'offre de stationnement autorisée dans le bourg-centre, production SAGACITÉ.....	40
Carte 3.16 : Entités attractives du territoire et focus sur le bourg-centre, production SAGACITÉ.....	41
Carte 4.1 : Structuration du bourg-centre, production SAGACITÉ.....	50
Carte 4.2 : Structure viaire du bourg-centre, production SAGACITÉ.....	51
Carte 4.3 : Localisation des entités attractives du bourg-centre, production SAGACITÉ.....	54
Carte 4.4 : Caractéristiques urbaines du village de Coulombs, production SAGACITÉ.....	55
Carte 4.5 : Organisation du hameau de Certigny, production SAGACITÉ.....	58
Carte 4.6 : Organisation du hameau de Crotigny, production SAGACITÉ.....	59
Carte 4.7 : Organisation du hameau de Bremoiselle, production SAGACITÉ.....	59
Carte 4.8 : Organisation du hameau de Vaux-sous-Coulombs, production SAGACITÉ.....	60
Carte 4.9 : Organisation de l'écart de Vasset, production SAGACITÉ.....	61
Carte 4.10 : Organisation de l'écart de Hervilliers, production SAGACITÉ.....	61
Carte 4.11 : Organisation de l'écart de Boyenval, production SAGACITÉ.....	62
Graphique 5.1 : Évolution de la population depuis 1968, données INSEE.....	63
Tableur 5.2 : Indicateurs démographiques du territoire par période, données INSEE.....	63
Graphique 5.3 : Structure de la population par catégorie d'âge, données INSEE.....	64
Graphique 5.4 : Évolution de la taille des ménages depuis 1982, données INSEE.....	65
Graphique 5.5 : Structure des ménages, , données INSEE.....	65
Graphique 5.6 : Évolution et composition du parc de logements, , données INSEE.....	67
Graphique 5.7 : Répartition des résidences principales en 2018, données INSEE.....	67
Tableur 5.8 : Résidences principales en 2020 selon la période d'achèvement, données INSEE.....	68
Tableur 5.9 : Occupation des résidences principales, données INSEE.....	68
Graphique 5.10 : Taille des résidences principales, données INSEE.....	68
Tableur 5.11 : Confort des résidences principales, données INSEE.....	69
Graphique 5.12 : Ancienneté d'emménagement des ménages, données INSEE.....	69
Graphique 5.13 : Ancienneté d'emménagement des ménages, traduction données INSEE.....	71
Graphique 5.14 : Évolution et répartition de la population active, données INSEE.....	71
Graphique 5.15 : Évolution et répartition de la population active, données INSEE.....	72
Graphique 5.16 : Évolution et répartition de la population inactive, données INSEE.....	72
Tableur 5.17 : Évolution du nombre d'actifs, données INSEE.....	72
Tableur 5.18 : Détails d'activité, données INSEE.....	73
Tableur 5.19 : Répartition par actifs statut, données INSEE.....	73
Tableur 5.20 : Niveau de diplôme des actifs, données INSEE.....	74
Tableur 5.21 : Emplois par secteur d'activité à l'échelle du territoire, données INSEE.....	74
Carte 6.1 : Petit patrimoine bâti du territoire, production SAGACITÉ.....	87
Carte 6.2 : Petit patrimoine hydraulique du territoire, production SAGACITÉ.....	89

PREAMBULE

Rappel du contexte

A ce jour, la commune de COULOMBS-EN-VALOIS est soumise au Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) suite à l'annulation de son Plan Local d'Urbanisme par le Tribunal administratif de Melun le 07 décembre 2020.

C'est pourquoi, il fut prescrit lors du Conseil Municipal du 02 avril 2021 l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), afin de mieux maîtriser le développement de son territoire, et de doter la commune d'un document stratégique, opérationnel et réglementaire.

Pour rappel, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme concerne l'ensemble du territoire ; les objectifs de développement furent repris dans la délibération l'actant :

- Développer le potentiel de tourisme 'vert',
- Embellir les entrées du village et travailler sur les franges urbaines (interface espace agricole / espace bâti),
- Redonner de l'espace et améliorer le cadre de vie des habitants,
- Mettre en valeur le patrimoine naturel et végétal,
- Proposer un développement urbain cohérent et maîtrisé, tout en maintenant le cadre rural du bourg,
- Développer un véritable projet de territoire, permettre le développement des hameaux et préserver le bourg-centre,
- Revitaliser et redynamiser le centre-bourg,
- Favoriser le recours aux énergies renouvelables,
- Préserver l'espace agricole et forestier,
- Réfléchir sur la place de la voiture et favoriser les modes actifs,
- Prévoir des équipements publics communaux

Qui pourront être complétés en fonctions :

- Des besoins et contraintes qui pourront émerger au cours de l'étude,
- Des apports et attentes résultant de la concertation

Définition du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est un outil de planification issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains de décembre 2000.

Son contenu est aujourd'hui largement articulé autour des dispositions issues du Grenelle de l'Environnement et de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (A.L.U.R.).

Le P.L.U. est un document fondamental de la planification locale ; un document juridique qui régit le droit des sols applicable à chaque terrain. Son objet, exprimé au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune, correspondant à la stratégie de développement du territoire.

Selon l'article L.110-1 du code de l'environnement, *le développement durable vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.*

A cette fin, et selon l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, le P.L.U. détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Description et portée du Plan Local d'Urbanisme

Le P.L.U. est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la collectivité compétente ; dans le cas présent la commune de COULOMBS-EN-VALOIS; ainsi, une délibération du conseil municipal fut prise, prescrivant l'élaboration du P.L.U., précisant les modalités de concertation avec le public.

Le P.L.U. régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.

L'État, la Région, le Département, les Chambres consulaires et plusieurs partenaires sont associés à l'élaboration du document à l'initiative du maire ou à leur demande, à la suite de la notification de la prescription d'élaboration du P.L.U.

Le P.L.U. doit être compatible, avec les documents supra-communaux, dont le Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.).

Le P.L.U. est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Le P.L.U. est établi pour une perspective de développement et d'aménagement s'étendant sur environ 15 à 20 années. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ainsi ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées.

Contenu du Plan Local d'Urbanisme

L'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, précise que le Plan Local d'Urbanisme comprend :

- 1 / *Un rapport de présentation ;*
- 2 / *Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) ;*
- 3 / *Des Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP);*
- 4 / *Un règlement ;*
- 5 / *Des annexes.*

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Définition du rapport de présentation

L'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme, précise et définit le contenu du rapport de présentation.

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Définition du projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.)

L'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, précise et définit le projet d'aménagement et de développement durables.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Définition des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.)

Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme, précise et définit la notion d'orientations d'aménagement et de programmation.

Article L151-6

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.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Définition du règlement de zonage

Les articles L.151-8 et L.151-42 du Code de l'Urbanisme, précise et définit ce que

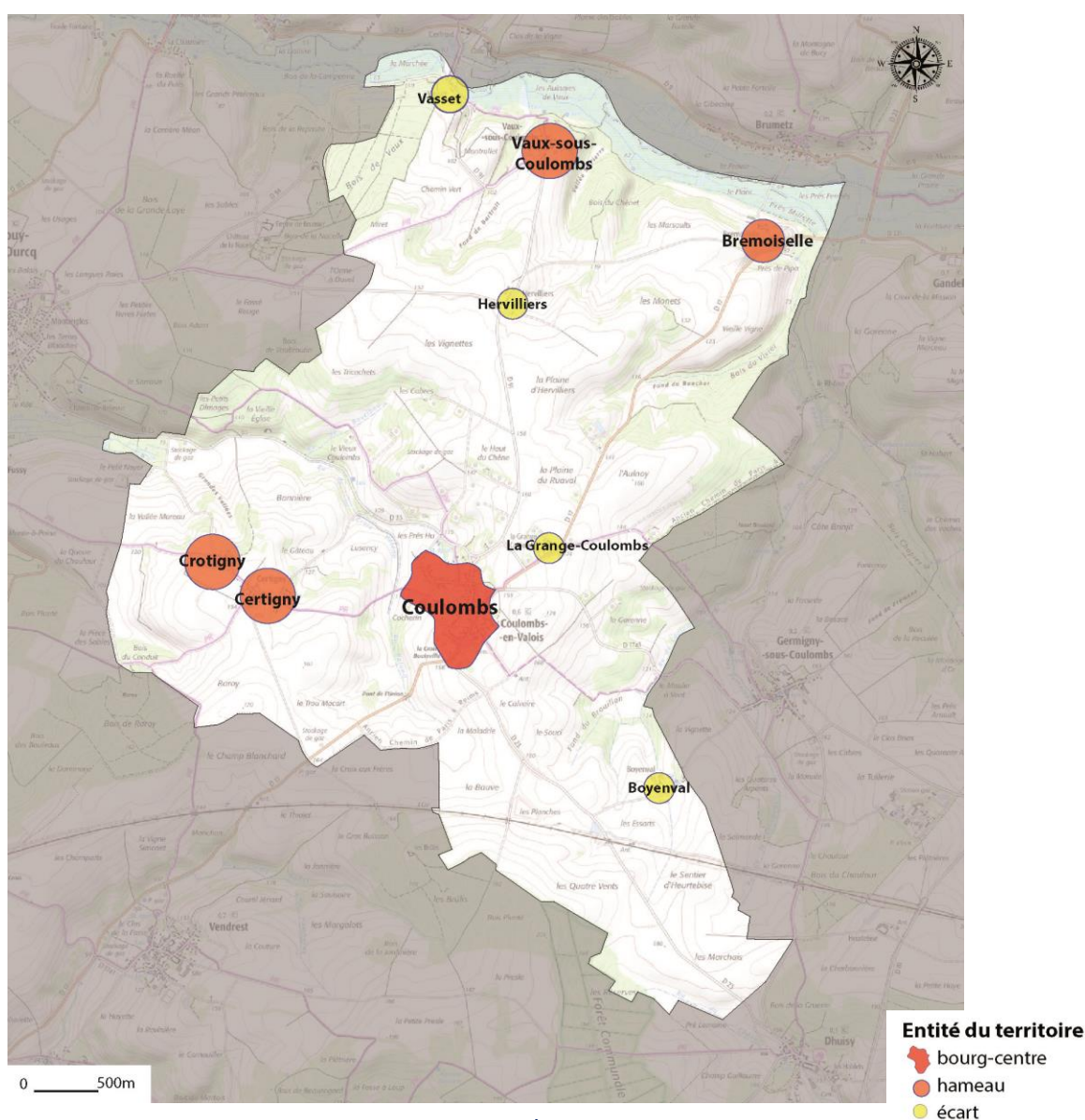
L'article L.151-8 précise notamment que le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

Les articles suivants apportent des détails par usage et fonction.

1. PRESENTATION DU TERRITOIRE

1.1. Fiche récapitulative

Commune de COULOMBS-EN-VALOIS (77 840)	
Situation	Commune rurale du Nord-Est de Seine-et-Marne (Île-de-France)
Canton	Lizy-sur-Ourcq
Arrondissement	Meaux
Intercommunalité	Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq (C.C.P.O.)
Population municipale	566 habitants (données INSEE déc. 2022)
Superficie du territoire	22.41 km ²



Carte 1.1 : Organisation du territoire, production SAGACITÉ

Le territoire communal est composé d'un bourg-centre (le village de Coulombs), des hameaux de Vasset, Vaux-sous-Coulombs, Bremoiselle, Crotigny et Certigny et des écarts de Hervilliers, La Grange-Coulombs, Vasset et de Boyenval.

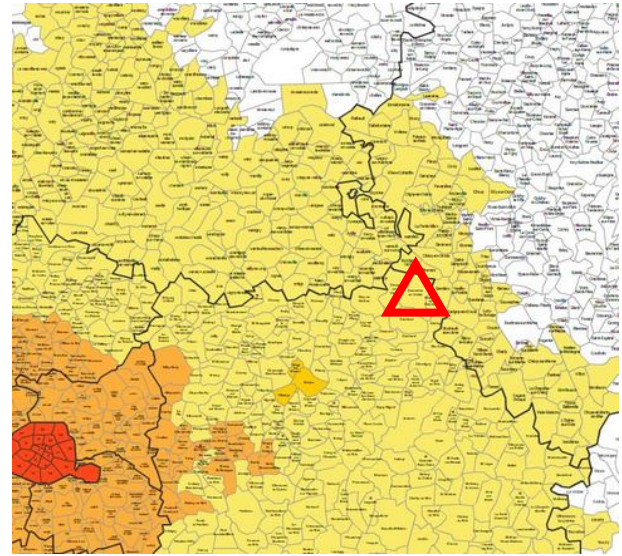
1.2. Place sur le territoire



Carte 1.2 : Place du territoire dans la région Île-de-France, extrait dictionnaire LAROUSSE



Carte 1.4 : Place du territoire communal en Seine-et-Marne, extrait dictionnaire LAROUSSE



Carte 1.3 : Aire d'attractivité de Paris, source COMERIS

Commune rurale du Nord-Est de la Seine-et-Marne (Île-De-France), COULOMBS-EN-VALOIS appartient à la grande couronne de la région Île-de-France, en limite de la région parisienne.

Non traversé par un axe majeur, le territoire peut être rattaché à l'aire d'attractivité de Meaux (chef-lieu d'arrondissement) et dans une moindre mesure au pôle urbain de Lizy-sur-Ourcq.



Le territoire se situe à la frontière avec le département de l'Aisne avec une position centrale; au sein du triangle Meaux / Villers-Cotterêts / Château-Thierry ; 3 pôles urbains situés à environ 30 minutes de COULOMBS-EN-VALOIS.

Carte 1.5 : Place sur le territoire, extrait GoogleMaps



Carte 1.6 : Photographie aérienne du territoire communal, extrait openstreetmap / production SAGACITÉ

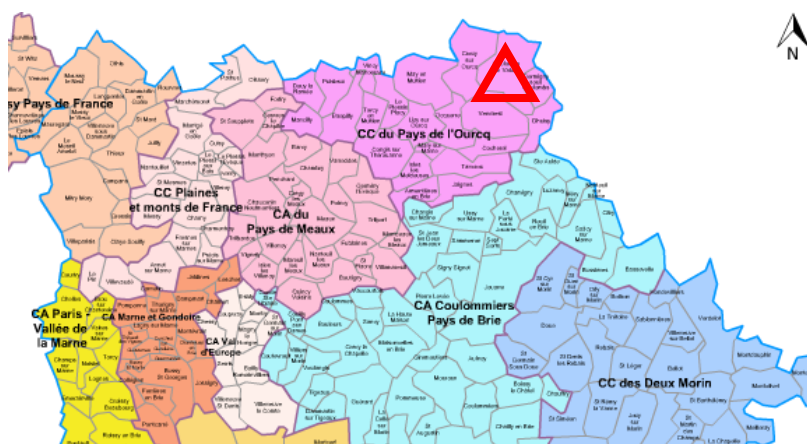
Le territoire communal d'une superficie de 2 241 ha (l'un des plus vaste du département de Seine-et-Marne) se situe dans la vallée du Clignon, ru bordant le Nord du territoire.

Territoire rural à dominante agricole, avec un relief relativement prononcé notamment au niveau des vallées, le territoire est limitrophe avec des communes rurales du département de l'Aisne (Montigny-l'Allier, Brumetz, Gandelu), et du département de Seine-et-Marne (Germigny-sous-Coulombs, Dhuisy, Vendrest et Crouy-sur-Ourcq).

Le Sud du territoire est marqué par la présence du tracé TGV avant conduit à du remembrement et des continuités paysagères, mais également par la présence d'une zone Natura 2000 sur les espèces du «Bois des Réserves, des Usages et de Montgé»

1.3. Contexte supra-communal et documents cadres

1.3.1. Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq



Carte 1.7 : Extrait des intercommunalités de Seine-et-Marne

Le territoire de COULOMBS-EN-VALOIS est rattaché à la Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq (C.C.P.O.); un ensemble de 22 communes pour environ 17 000 habitants, issu du district de Lizy-sur-Ourcq (1973) et structurée en C.C.P.O. en 2000 avec pour pôle urbain principal, Lizy-sur-Ourcq (ville d'environ 3 350 habitants située à 10 km, 10 minutes en véhicule de COULOMBS-EN-VALOIS).

La C.C.P.O. exerce de nombreuses compétences :

- ▶ Des compétences obligatoires :
 - Aménagement de l'espace
 - Actions de développement économique intéressant l'ensemble de la communauté
 - Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations
 - Accueil des gens du voyage
 - Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés
- ▶ Des compétences optionnelles :
 - Protection et mise en valeur de l'environnement
 - Politique du logement et du cadre de vie
 - Action sociale d'intérêt communautaire
 - Assainissement
 - Eau
 - Création et gestion de Maisons de Services au Public
- ▶ Des compétences facultatives
 - Construction et exploitation des équipements culturels, sportifs, sociaux, socio-éducatifs, santé ou développement économique
 - Transport
 - Culture
 - Sport
 - Santé
 - Aménagement numérique
 - Voirie
 - Infrastructures et superstructures
 - Autres

1.3.3. Autres documents supra-communaux et de portée régionale

Situé en région Ile-de-France, le territoire communal est soumis aux documents cadre s'y appliquant, dont le SD.RIF, le SD.AGE, le PRGI, le PD.UIF, le SRCE ...

Focus sur le Schéma Directeur de la Région Île-de-France

Le schéma directeur de la région Île-de-France ou SD.RIF, approuvé en 2013, est un document de planification urbaine à l'échelle du périmètre de la région Île-de-France ; permettant d'assurer un développement cohérent à l'échelle régionale à l'horizon 2040.

À l'échelle du territoire, les orientations du SD.RIF 2013 furent traduites dans le SCoT., impliquant de fait sa traduction dans les Plans Locaux d'Urbanisme des territoires de l'ancien Syndicat Mixte Marne-Ourcq ; notamment les objectifs concernant l'évolution de la population, la politique de construction, l'emploi et le développement économique, la politique de déplacements, la protection et la valorisation des espaces naturels et environnementales ...

1.3.4. Synthèse

Le territoire de COULOMBS-EN-VALOIS, se situe à l'extrême Nord-Est de la région Île-De-France et du département de la Seine-et-Marne, en limite de la pression foncière s'y rapportant.

Rattaché à la Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq, le territoire bénéficie des actions portées par cet Établissement Public de Coopération Intercommunale muni d'un SCoT. ; le projet de Plan Local et d'Urbanisme doit s'inscrire en continuité de ce document cadre et être compatible avec lui.

2. HISTOIRE, EVOLUTION ET PATRIMOINE BATI REMARQUABLE

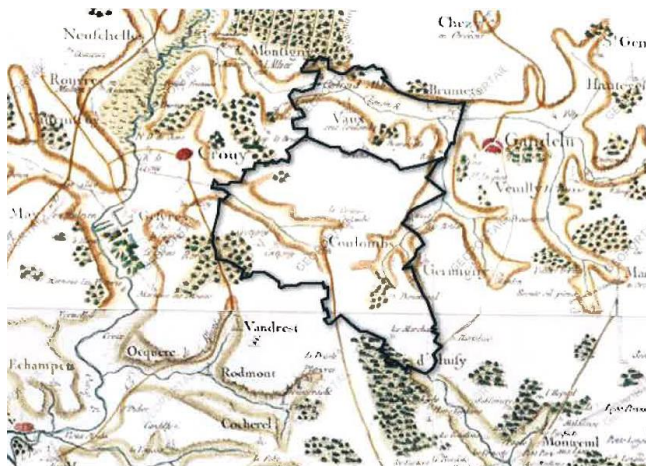
2.1. Bref historique

Le territoire de COULOMBS-EN-VALOIS résulte de la fusion en 1964 des territoires de VAUX-SOUS-COULOMBS et de COULOMBS ; deux anciens territoires appartenant à la même paroisse, divisés au XII^{ème} siècle (correspond à la date de construction des églises Saint-Martin à Coulombs et Saint-Pierre à Vaux-sous-Coulombs).

La seigneurie de Coulombs appartenant aux Dames de Chelles (d'où la présence d'une rue et d'une sente à ce nom dans le village de Coulombs) ; la seigneurie de Vaux-sous-Coulombs étant indépendante.

À noter également que les terres de Boyenval, Crotigny et Certigny étaient rattachées au fief de Gesvres, et que le hameau de Vasset et son moulin était rattachés à l'Abbaye Royale de Chelles avant la révolution.

Suite à cette fusion, Coulombs y est devenu le bourg-centre¹ (dit le village de Coulombs) et Vaux-sous-Coulombs l'un des hameaux² du territoire, tout comme Crotigny, Certigny, Bremoiselle ; Boyenval, Vasset, Hervilliers et La Grange-Coulombs étant considérés comme des écarts³.



Carte 2.1 : Carte de Cassini (fin 18^{ème}) avec localisation des territoires de Coulombs et de Vaux, extrait site internet communal (2023)

¹ La définition du bourg-centre pourrait être la suivante : le **bourg-centre** (ou chef-lieu de la commune) est à l'échelle d'un territoire communal ayant plusieurs lieux de peuplement (hameaux, écarts) ; un lieu de peuplement fonctionnant comme un centre-rural, une petite agglomération regroupant le (ou les) **lieu(x) de gouvernance** (mairie), la plupart des **services de proximité** et **des services destinés à l'ensemble des habitants** (école, église, café, tabac, commerces de bouche, services à la personne ...).

² La définition du hameau pourrait être la suivante : un **hameau** est à l'échelle d'un territoire communal, un lieu de peuplement, une petite agglomération rurale de quelques bâtiments contigus comprenant plusieurs foyers, une entité urbaine distincte du chef-lieu de la commune (où se situe la mairie).

³ La définition de l'écart pourrait être la suivante : un **écart** est à l'échelle d'un territoire communal, un lieu de peuplement isolé, constitué d'une ou de quelques maisons, ou d'un ensemble bâti (ferme, manoir ...), n'ayant pas de voisin.

2.2. Une trame urbaine ancienne ayant peu évoluée

L'analyse de l'évolution du territoire traduit une évolution relativement réduite des entités urbaines présentes et du territoire ; un constat ayant plusieurs causes :

- L'absence d'un axe majeur de déplacement sur son territoire,
- L'absence d'un pôle d'emplois majeur sur le territoire ou à proximité immédiate,
- L'absence d'une agglomération majeure à proximité médiate,
- Une intégration dans une entité territoriale de tierce plan à dominante rurale (Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq, vestige du district de Lizy-sur-Ourcq), à l'influence limitée et dépendant d'une aire urbaine plus influente (aire urbaine de Meaux),
- Probablement une volonté politique de limiter le développement du territoire,
- La volonté de préserver le cadre rural et l'identité du territoire.

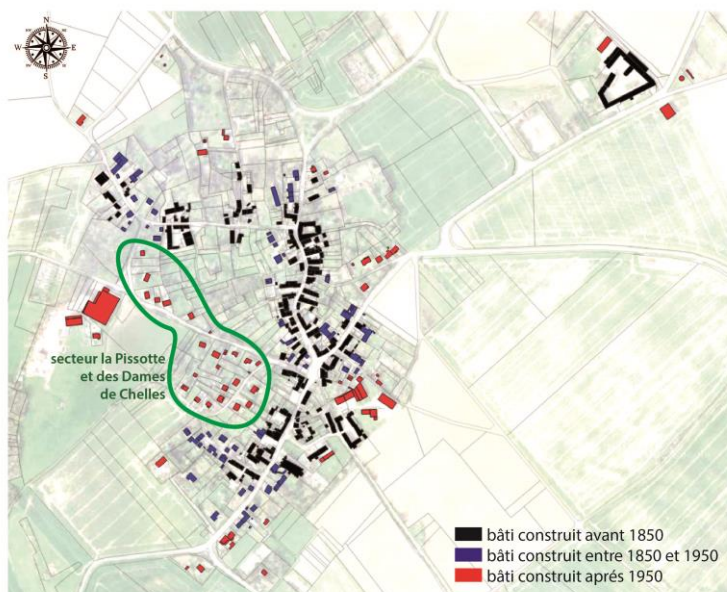
2.2.1. Analyse de l'évolution du bourg-centre ou village de Coulombs



Carte 2.2 : Carte napoléonienne du bourg-centre (milieu 19ème), source Géoportail



Carte 2.3 : Photographie réalisée dans les années 50 du bourg-centre, source Géoportail



Carte 2.4 : Entités bâties du bourg-centre par période de construction, production SAGACITÉ

L'analyse de l'évolution du village de Coulombs (chef lieu du territoire communal) met en évidence le maintien de la structure ancienne du village, avec durant la période 1850-1950 un développement limité en continuité du bâti ancien, tout en consolidant la trame ancienne.

Le développement du bourg-centre depuis les 1950, et l'évènement des constructions pavillonnaires (standardisation de la construction) ayant conduit à étaffement de l'enveloppe urbaine traduit par une implantation plus lâche des constructions, rompant avec la trame ancienne plus dense.

L'extension récente du bourg s'est principalement traduite au niveau de la rue de la Pissotte et de la création du quartier des Dames de Chelles.

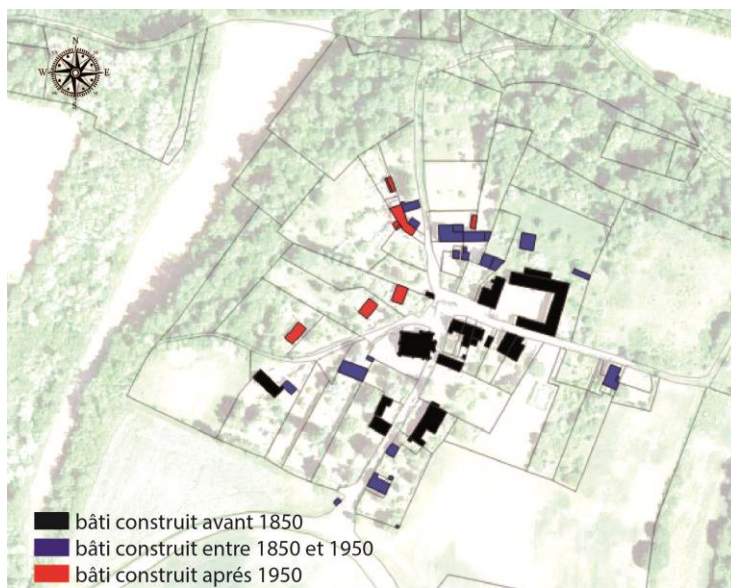
2.2.2. Analyse de l'évolution du hameau de Vaux-sous-Coulombs



Carte 2.5 : Carte napoléonienne du hameau de Vaux-sous-Coulombs (milieu 19ème), source Géoportail



Carte 2.6 : Photographie réalisée dans les années 50 du hameau de Vaux-sous-Coulombs, source Géoportail



Carte 2.7 : Entités bâties du hameau de Vaux-sous-Coulombs par période de construction, production SAGACITÉ

L'analyse de l'évolution du hameau de Vaux-sous-Coulombs met en évidence le maintien de la structure ancienne et son développement autour de son centre, symbolisé par l'Église Saint-Pierre.

A noter qu'une partie du bâti ancien a disparu, remplacé par du bâti récent (post année 1950) ; ayant pour impact un agrandissement modéré du hameau.

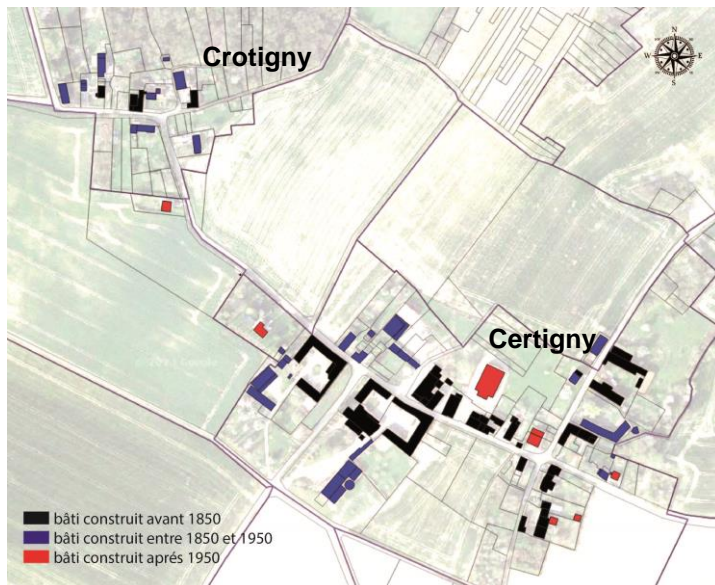
2.2.3. Analyse de l'évolution des hameaux de Certigny et de Crotigny



Carte 2.8 : Carte napoléonienne des hameaux de Certigny (le hameau de Certigny étant dénommé Sertigny à l'époque) et de Crotigny (milieu 19ème), source Géoportail



Carte 2.9 : Photographie réalisée dans les années 50 des hameaux de Certigny et de Crotigny, source Géoportail



Carte 2.10 : Entités bâties des hameaux de Certigny et de Crotigny par période de construction, production SAGACITÉ

L'analyse de l'évolution des hameaux de Certigny et de Crotigny met en évidence le maintien des structures anciennes des anciennes, et leurs développements limités respectant l'enveloppe urbaine des deux hameaux, hormis quelques constructions de type pavillon construites depuis 1950.

A noter que depuis 1850, le hameau de Crotigny semble avoir doublé.

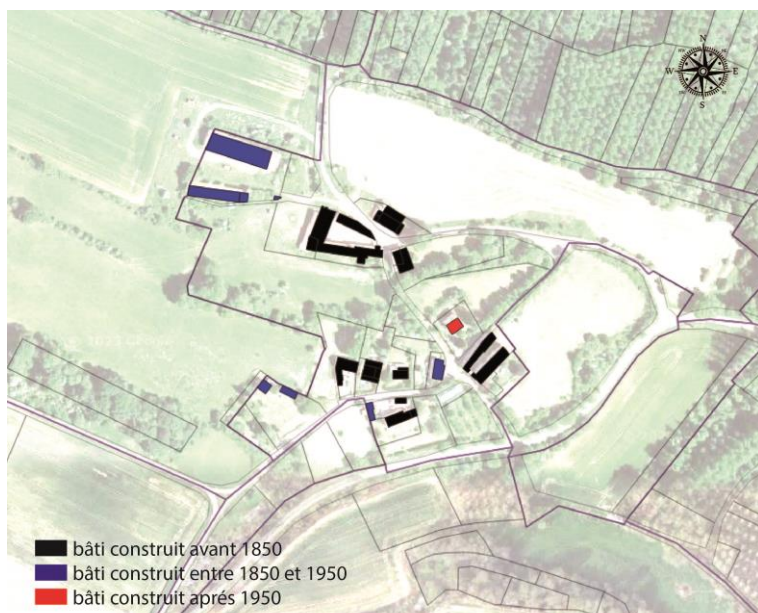
2.2.4. Analyse de l'évolution du hameau de Bremoiselle



Carte 2.11 : Carte napoléonienne du hameau de Bremoiselle (milieu 19ème), source Géoportail



Carte 2.12 : Photographie réalisée dans les années 50 du hameau de Bremoiselle, source Géoportail



Carte 2.13 : Entités bâties du hameau de Vaux-sous-Coulombs par période de construction, production SAGACITÉ

L'analyse de l'évolution du hameau de Bremoiselle traduit une très faible, voire l'absence d'évolution du hameau de Bremoiselle ; hormis un pavillon récent, les seuls bâtiments construits étant des hangars agricoles.

2.2.5. Évolution depuis 2010 et perspective de développement

Une analyse des permis déposés en mairie depuis 2010 traduit :

- L'autorisation de deux permis de construire (tous les deux autorisés depuis 2020) et un refus,
- Une opération de requalification de dépendance en d'habitation,
- Quatre projets d'extension d'habitation (pièce de vie, véranda ...)
- Deux projets de construction d'annexe d'habitation (garage, ..),
- La construction d'un site de méthanisation,
- Une extension et deux projets de construction d'un bâtiment agricole

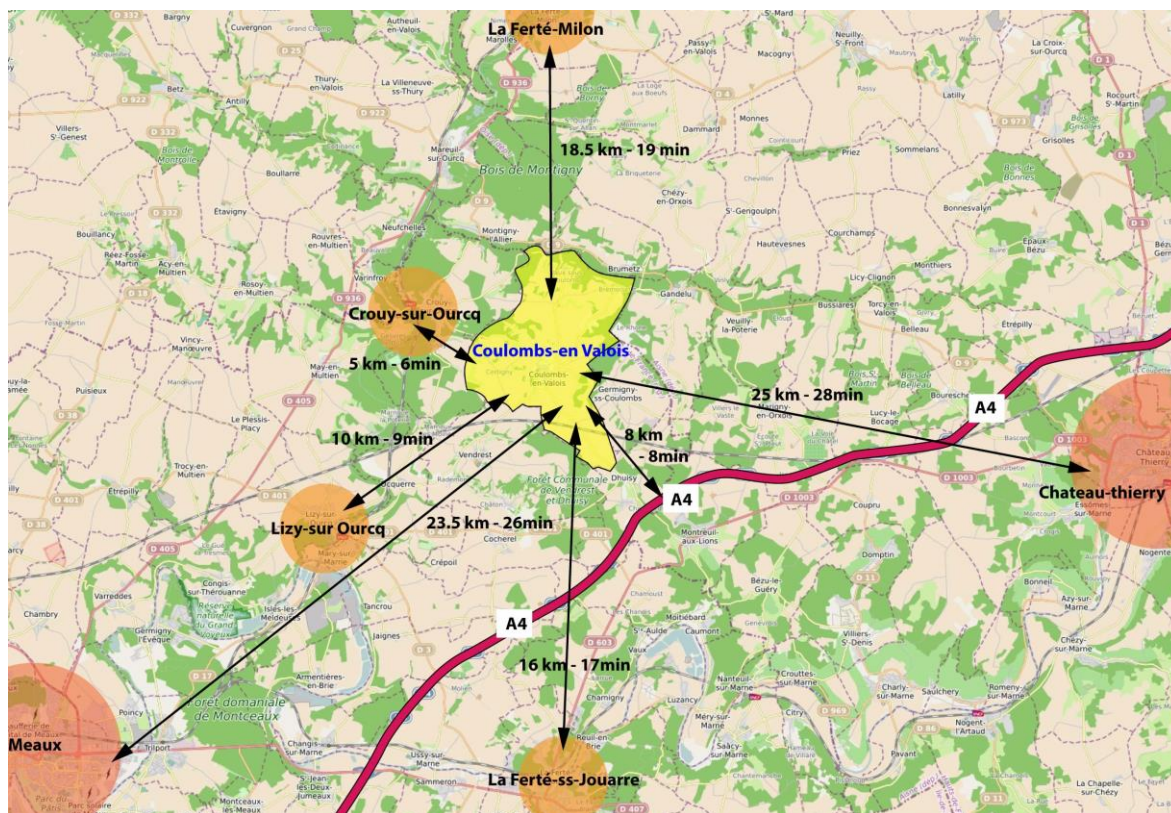
2.2.6. Synthèse et enjeux

L'analyse de l'évolution de COULOMBS-EN-VALOIS, traduit un développement très modéré et limité de la trame urbaine ; la trame urbaine ancienne est ainsi largement préservée. Les quelques extensions pré 1950 se sont inscrites et ont confortées les trames anciennes ; les extensions post 1950 ne respectant le cadre ancien.

L'enjeu pour l'avenir sera d'allier développement et respect de l'identité du territoire ; la volonté des acteurs du territoire étant de proposer un développement modéré et harmonieux à l'échelle du territoire tout en confortant et en s'inscrivant en accord avec la trame bâtie.

3. STRUCTURATION ET ORGANISATION DU TERRITOIRE

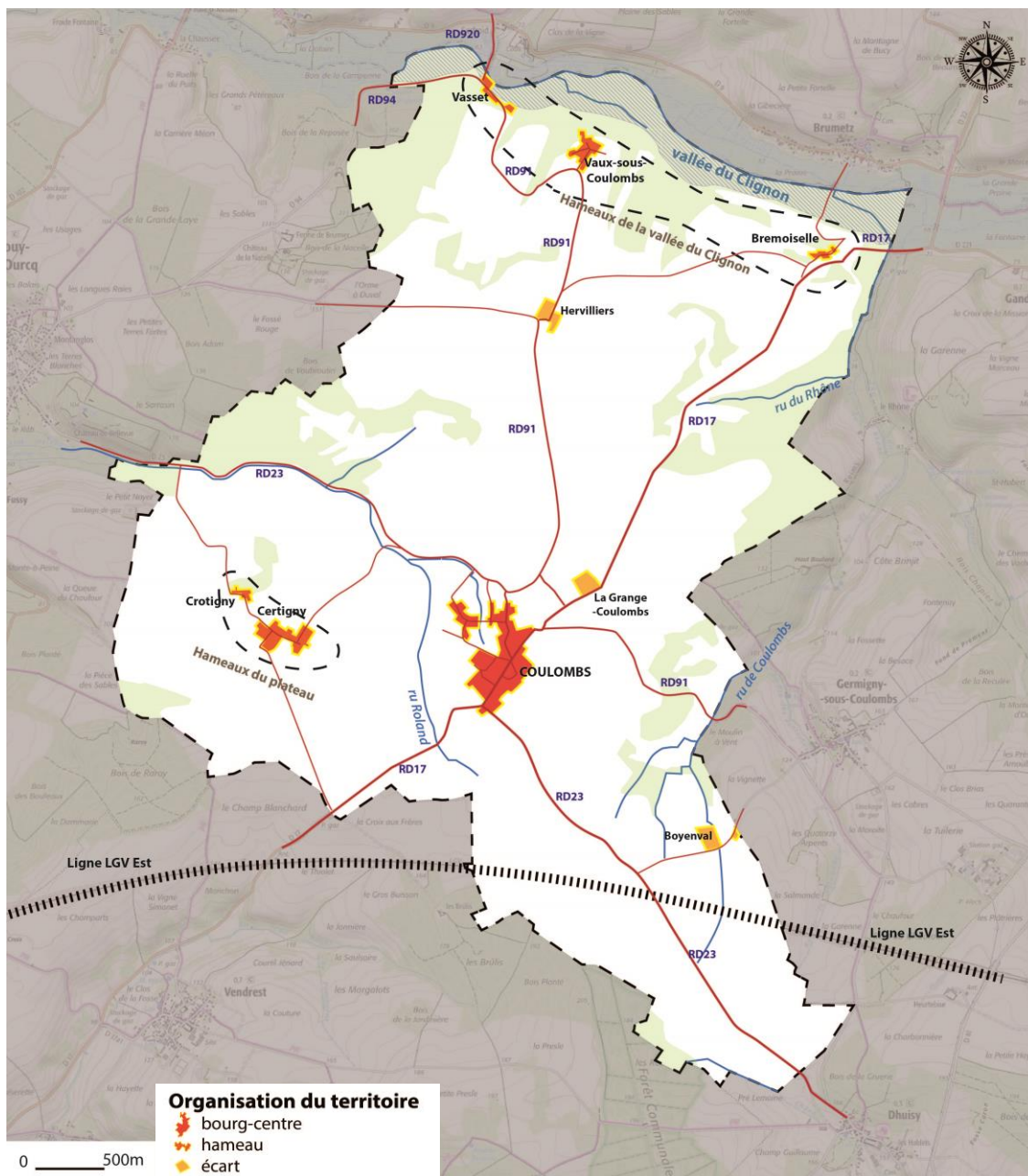
3.1. Relation avec les pôles urbains environnants



Carte 3.1 : Relation avec pôles urbains à proximité, production SAGACITÉ

Le territoire de COULOMBS-EN-VALOIS s'inscrit en relation avec de nombreuses villes situées à moins de 30 minutes ; des pôles majeurs comme Meaux et Château-Thierry, et des pôles secondaires (Crouy-sur-Ourcq, Lizy-sur-Ourcq, La Ferté-sous-Jouarre et La Ferté-Milon) ; mais également avec l'autoroute A4 ; avec des impacts sur le territoire.

3.2. Structuration du territoire



Carte 3.2 : Entités urbaines du territoire, production SAGACITÉ

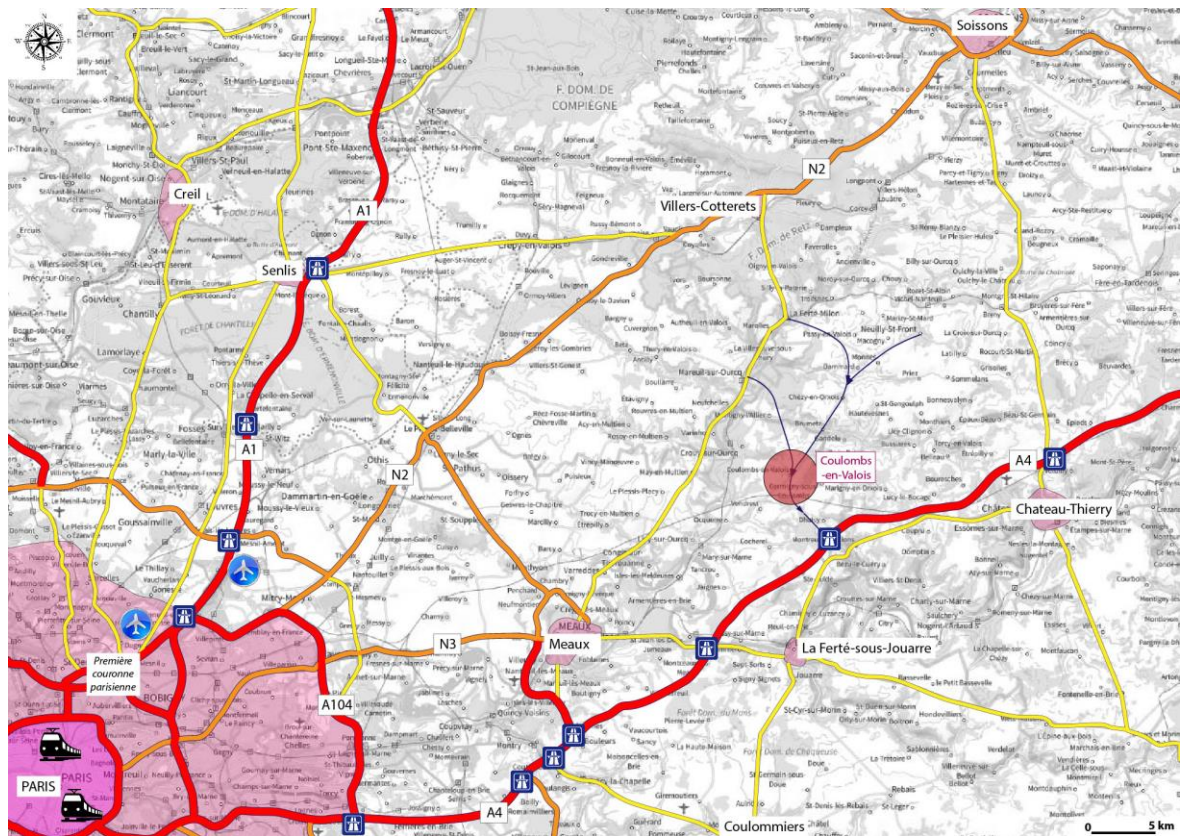
Le territoire s'articule autour d'entités urbaines hiérarchisées pouvant être classées en plusieurs catégories :

- Le bourg-centre ou village de Coulombs, occupant une position relativement centrale,
- Les hameaux dits du plateau autour des entités de Certigny et Crotigny,
- Les hameaux dits de la vallée (du Clignon) regroupant les hameaux de Bremoiselle, Vaux sous-Coulombs et l'écart de Vasset,
- Les écarts d'Hervilliers, de La Grange-Coulombs et de Boyenval répartis sur le territoire autour de ferme isolée.

À noter la présence de la ligne LGV Est présente au Sud du territoire.

3.3. Réseau routier

3.3.1. Analyse à l'échelle du grand territoire



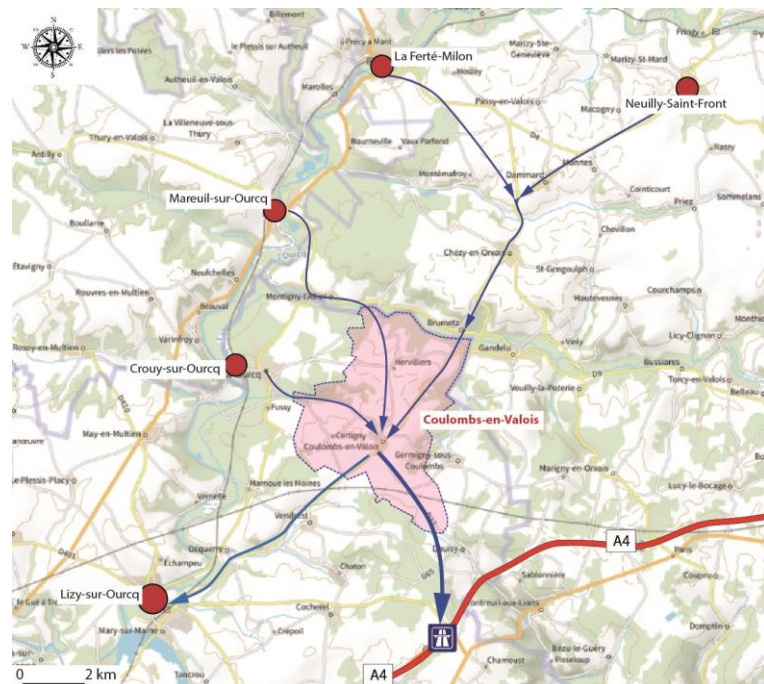
Carte 3.3 : Réseau viaire structurant à l'échelle du Grand territoire, production SAGACITÉ

Le territoire n'est pas traversé par de grands axes de circulation, tout en se situant à proximité de l'autoroute A4 (axe Paris / Reims / Metz / Strasbourg) marquée par l'échangeur de Montreuil-aux-Lions (pk 64 – échangeur n°19).

Le territoire se situe ainsi sur des itinéraires d'accès à cet axe routier majeur, engendrant des flux de transit.

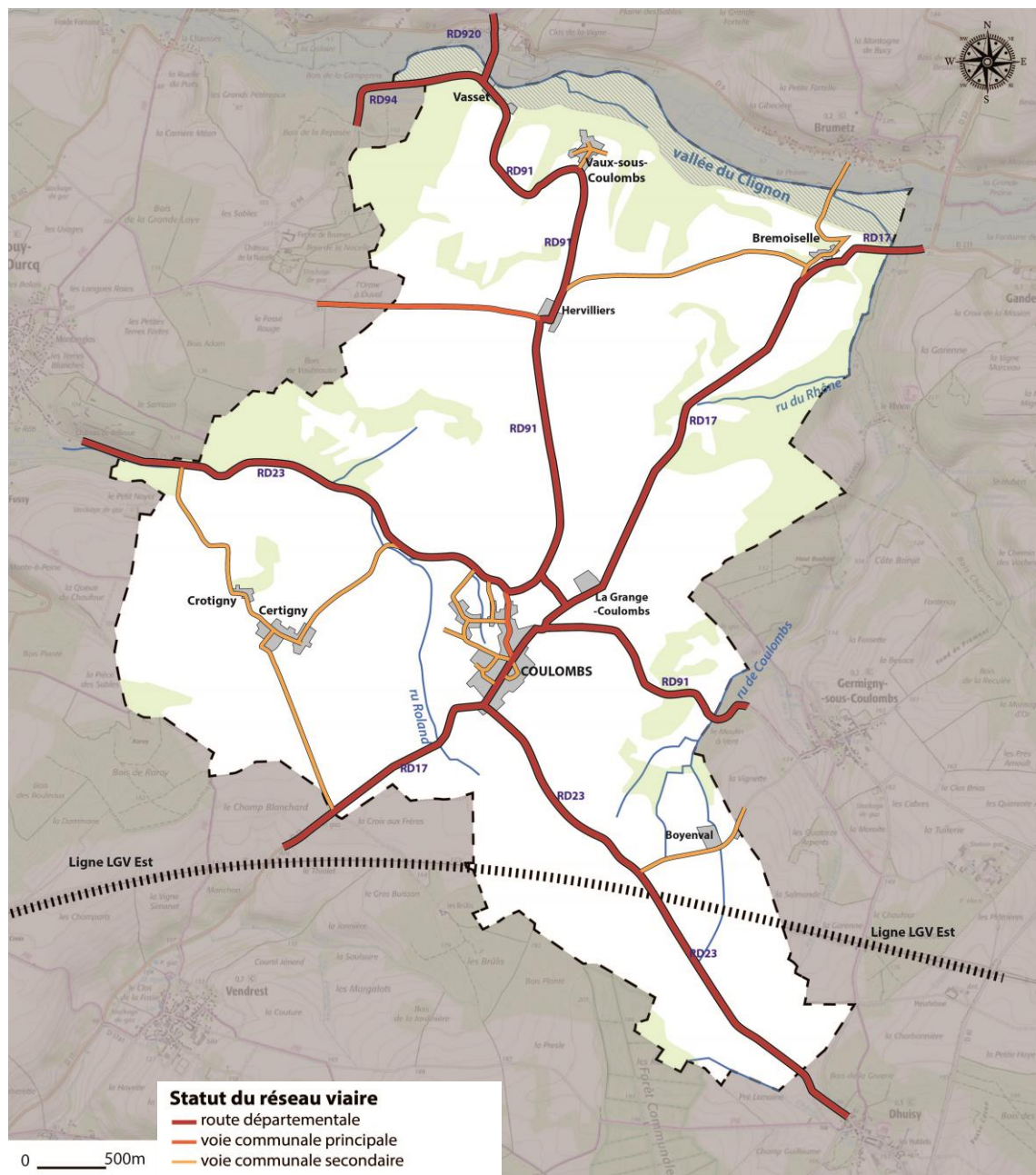
À une échelle plus réduite, le territoire se situe sur l'axe Neuilly-Saint-Front / Lizy-sur-Ourcq.

Ces situations traduisent la présence de flux de transit sur le territoire, avec le bourg-centre de Coulombs comme point de convergence.



Carte 3.4 : Itinéraires routiers traversants le territoire et accès à l'autoroute A4, production SAGACITÉ

3.3.2. Statut des voiries



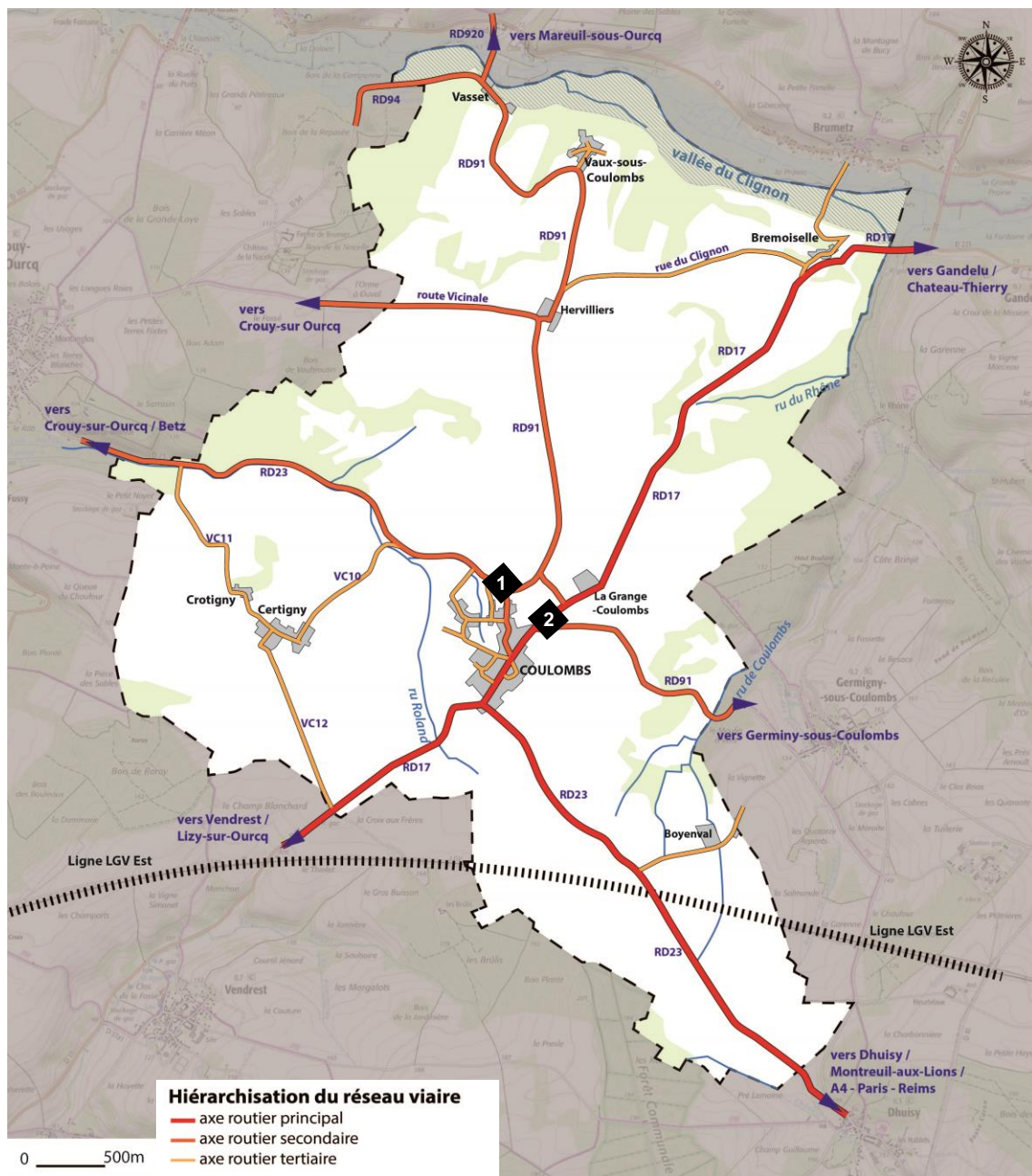
Carte 3.5 : Carte du réseau viaire présent par statut, production SAGACITÉ

Le territoire est marqué par une trame viaire hiérarchisée autour de voies départementales (RD91, RD17 et RD17A, RD23) et de voies communales dont certaines ont une fréquentation et un statut plus importants.



RD23

3.3.3. Hiérarchisation du réseau routier



Carte 3.6 : Hiérarchisation du réseau viaire, production SAGACITÉ

Une analyse de la trame viaire permet de hiérarchiser le réseau présent, qui prend appui sur la RD17 traversant le territoire du Nord-Est au Sud-Ouest ; un axe principal traversant le bourg-centre.

La RD23 prenant appui sur la RD17 au Sud du bourg-centre peut également être considérée comme un axe principal, étant une voie d'accès à l'autoroute A4 via l'échangeur de Montreuil-aux-Lions.

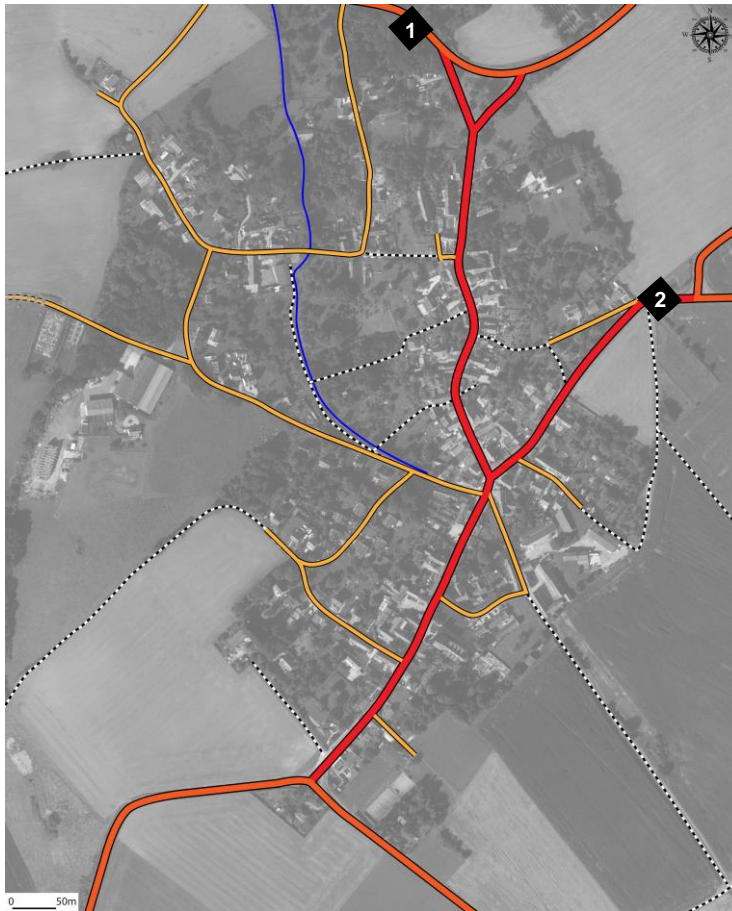
Les hameaux et écarts sont quant à eux desservis par des voies secondaires et tertiaires, peu impactés par des flux de transit.



RD17

■ **Focus sur le bourg-centre et trafic aux abords**

Des comptages routiers sur le territoire furent réalisés en mai 2021 aux points 1 et 2.



Carte 3.7 : Réseau viaire dans le bourg-centre, production SAGACITÉ

Point de comptage - localisation	Trafic moyen sur la semaine	Fait marquant
Point 1 – RD17 rue Saint-Georges / entrée Nord-Est de Coulombs	TMJ : 1 350 véh/j dont 4% de PL	Aux alentours de 100 véh/h par sens de circulation aux créneaux de pointes : - de l'entrée vers le centre-bourg entre 17h et 18h - du centre-bourg vers la sortie entre 7h et 8h
Point 2 – RD23 route de Crouy-sur-Ourcq / entrée Nord de Coulombs	TMJ : 535 véh/j dont 3% de PL	Aux alentours de 30 véh/h par sens de circulation aux créneaux de pointes : - de Crouy vers Coulombs le matin entre 7h à 9h puis entre 16h et 18h - de Coulombs vers Crouy à 8h du matin et entre 16h et 17h

Il ressort de l'analyse des comptages routiers, un certain trafic de transit au niveau les principaux axes du bourg-centre ; avec des désordres associés, renforcés par le gabarit non adapté des chaussées.

3.3.4. Territoire à la croisé d'axes routiers

Les analyses effectuées traduisent plusieurs effets cumulés :

1/ une convergence des axes routiers vers le village de Coulombs (bourg-centre), qui se retrouve au carrefour de quatre axes principaux, avec trois principaux points d'accès :

- La RD17 traversant le village de part en part, le connectant via la rue Saint-Georges située au Nord-Est aux communes du Sud de l'Aisne (Gandelu, Brumetz ...) et de Germiny-sous-coulombs, et au Sud via la Grande rue à Lizy-sur-Ourcq, et aux communes de Seine-et-Marne,
- Le barreau RD91 / RD23, passant au Nord du village et connecté à celui-ci via la Grande rue, mais également les voies communales rue de la Fossée et rue de la Pissotte,
- La RD23, qui prend appui sur la sortie Sud du village pour rejoindre l'A4 (échangeur de Montreuil-aux-Lions) via la commune de Dhuisy, et plus largement rejoindre des communes de l'Aisne et de la Seine-et-Marne.

2/ à l'échelle du cœur du village de Coulombs, par un point de convergence au niveau de l'intersection entre les deux barreaux de la Grande rue, la rue Saint-Georges

3/ en sortie Sud du bourg-centre avec un point de convergence entre la Grande rue

4/ à l'échelle du grand territoire, par une situation sur l'axe Neuilly-Saint-Front / Lizy-sur-Ourcq / Meaux, mais également sur une voie d'accès à l'échangeur de Montreuil-aux-Lions.

3.3.5. Réflexion sur la possibilité de créer une voie de report



L'une des réflexions menées par la collectivité concerne la possibilité de créer à plus ou moins long terme une voie de délestage à l'Est du bourg-centre. Inscrit en continuité du réseau existant, la réalisation de cette voie en parallèle d'aménagement de voirie permettrait de gérer les flux de transit en dehors du bourg-centre.

Carte 3.8 : Focus sur le bourg-centre et projet de voie de délestage, production SAGACITÉ

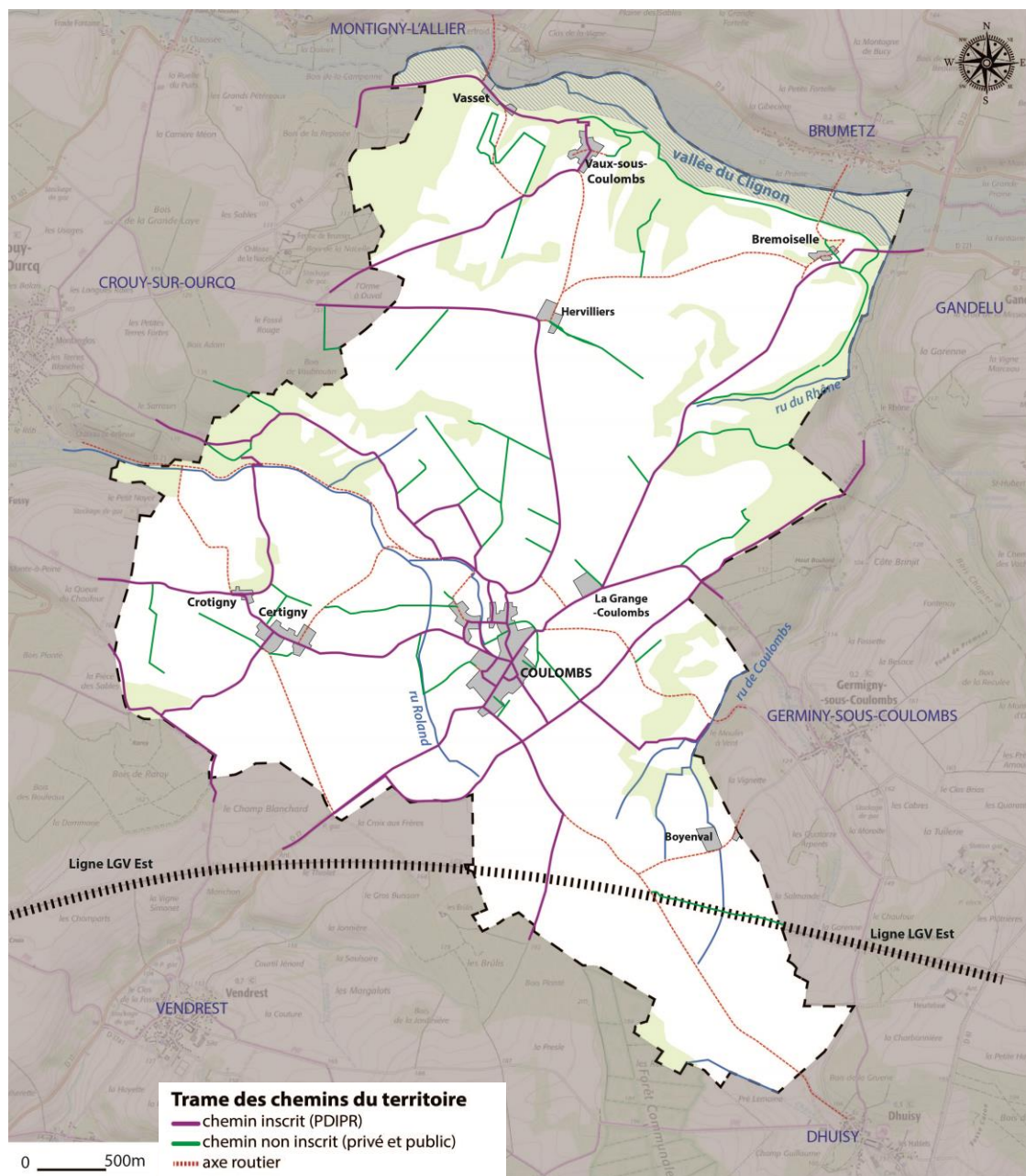
3.3.6. Synthèse et enjeux

Le territoire présente une structure viaire lisible et hiérarchisé, avec un positionnement des hameaux et écarts à l'écart des principaux axes routiers, hormis Vasset.

Le positionnement du territoire, sa localisation sur l'axe Lizy-sur-Ourcq / Neuilly-saint-Front et la proximité de l'A4, engendre la présence de trafic de transit, et notamment une convergence des flux au niveau du bourg-centre (village de Coulombs) avec des impacts en termes de sécurité ; la réflexion menée sur la création d'une voie de délestage vise à répondre à cette situation.

3.4. Réseau de chemins

3.4.1. Situation



Carte 3.9 : Trame des chemins du territoire, production SAGACITÉ

Le territoire est marqué par une importante trame de cheminement dont une partie du réseau est inscrite au PDIPR⁴, et de nombreux chemins en terre, privé et public, dont des chemins d'exploitation (agricoles).

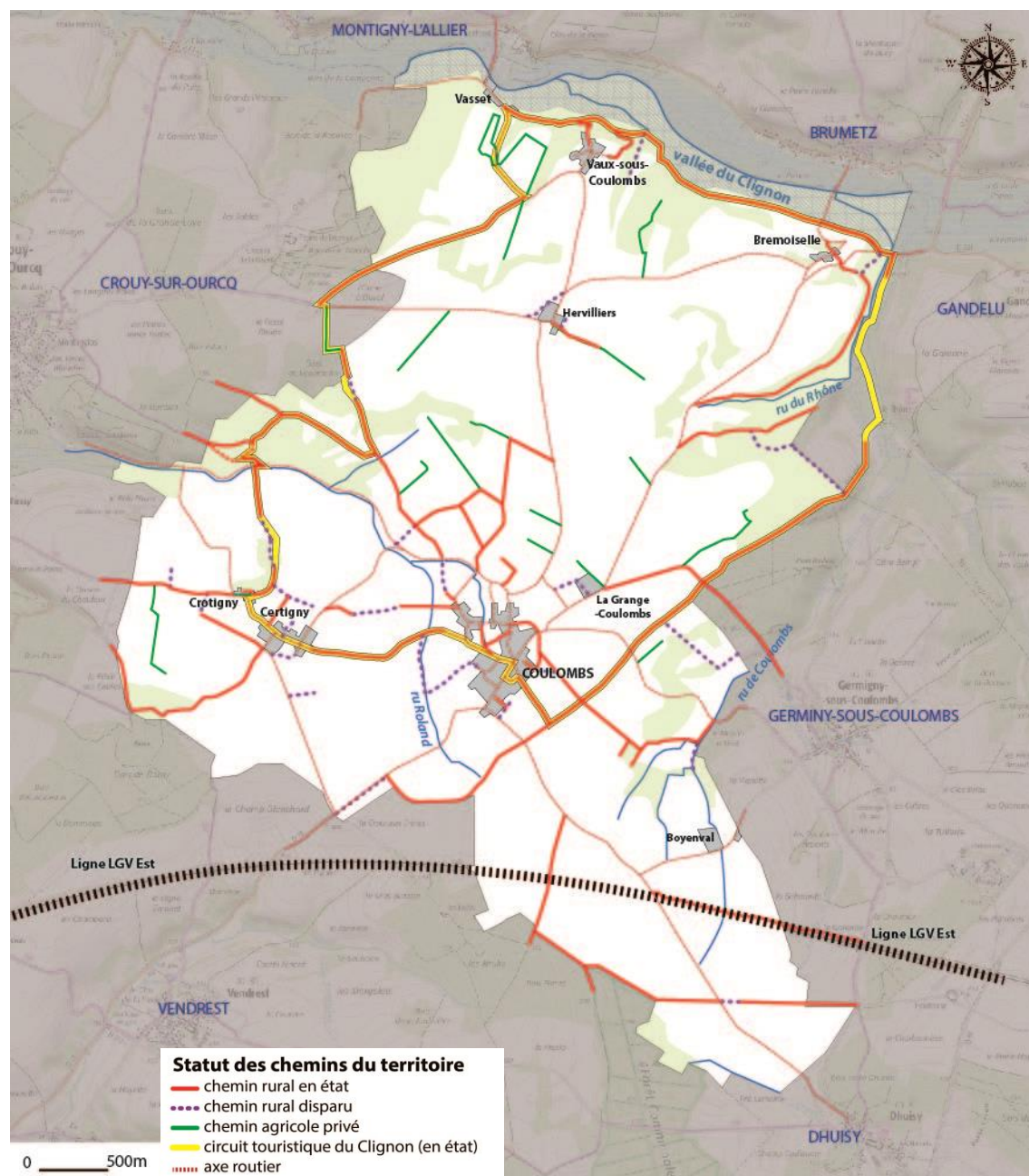
À noter la concentration de chemin autour du bourg-centre, en relation avec sa situation de bourg-centre ;



Chemin de la Fossée

4 PDIPR : Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée

3.4.2. État et statut des chemins



Carte 3.10 : Statut des chemins du territoire, production SAGACITÉ

L'analyse des chemins a permis d'en définir leur statut et état ; il en ressort une identification des chemins ruraux⁵ (dont certains disparus) et des chemins privés (agricoles, d'exploitation).

Conscient du potentiel présent, une association (avec le soutien de la municipalité) œuvre pour entretenir et créer des itinéraires ; le circuit touristique du Clignon s'inscrit dans ce contexte. Ce chemin, entretenu, présente l'intérêt de mettre en relation le bourg-centre et les hameaux, tout en valorisant les principaux chemins et la vallée du Clignon.

⁵ Les articles L.161.1 à L.161-13 du code rural et de la pêche maritime régissent la notion de chemins ruraux ; il ressort que peut être qualifié de chemin rural : un chemin présent sur le domaine public ou communale, et donc appartenant à la commune ; un chemin non classé comme voies communales devant être affecté à un usage public.

3.4.3. Possibilité de valorisation du réseau de chemins présents

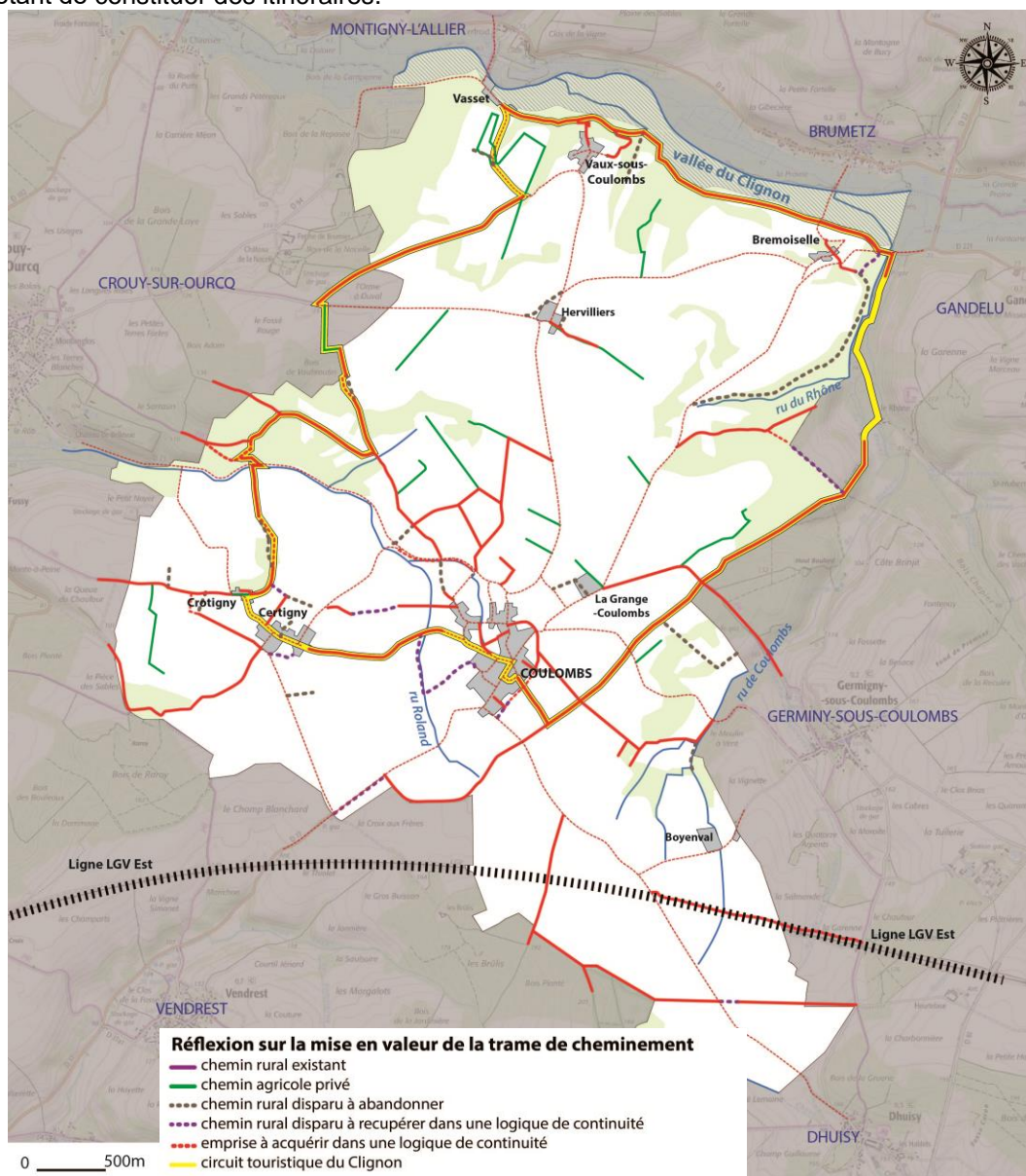
Il ressort des analyses une certaine densité de chemins, avec la possibilité :

- d'envisager la création d'itinéraires de randonnée permettant de valoriser le territoire ;
- de créer des itinéraires entre les hameaux et le bourg-centre ;
- de favoriser les modes actifs ;
- de valoriser les chemins existants (dans ceux inscrits au PDIPR),

Cette réflexion passe par une optimisation de la trame de chemin :

- en acceptant de céder certains tronçons,
- en récupérant et en assurant l'aménagement des tronçons disparus dans une logique de continuité,
- en assurant l'entretien des tronçons en état,
- en envisageant l'acquisition de certains tronçons dans une logique de continuité,

l'objectif étant de constituer des itinéraires.



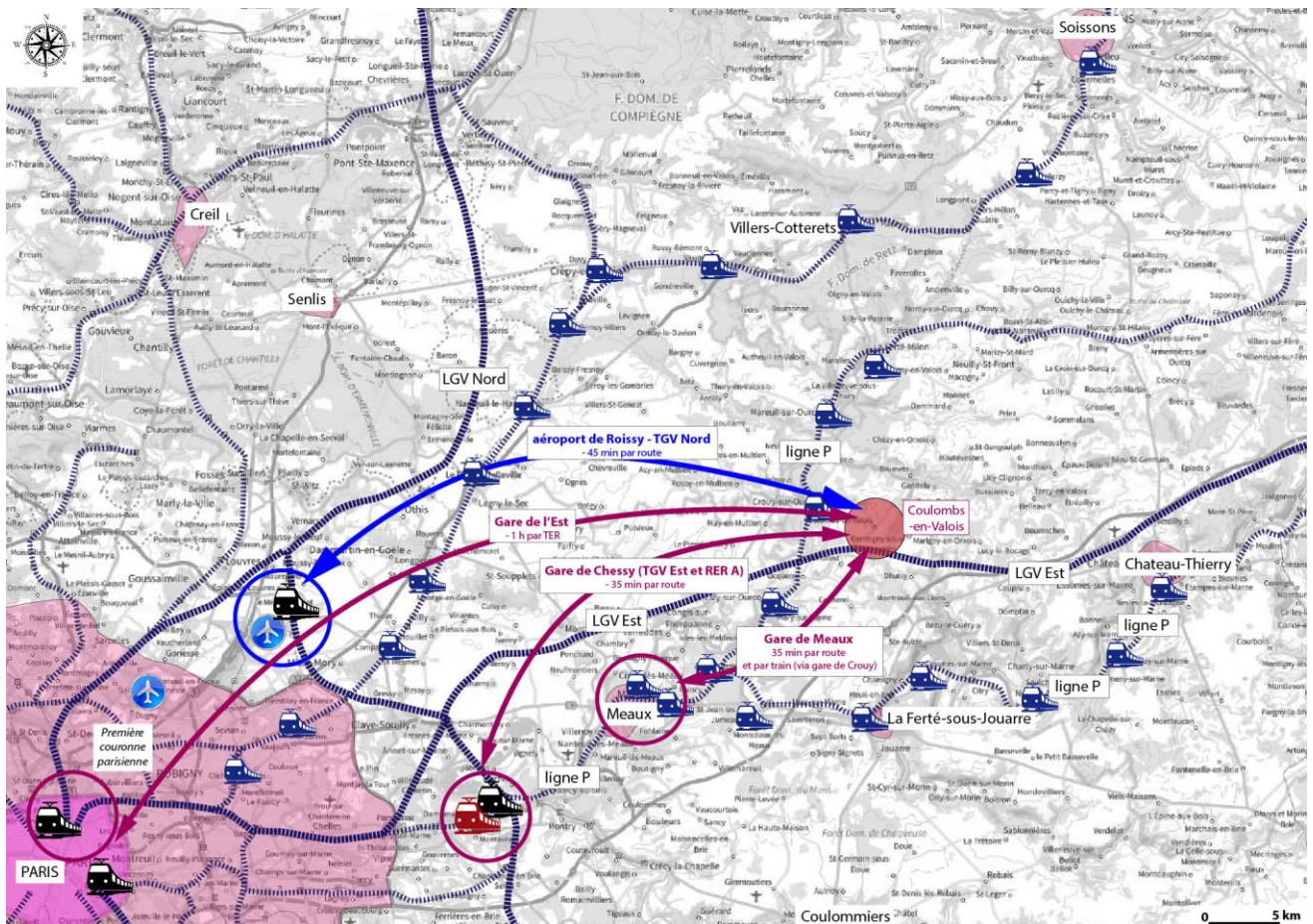
Carte 3.11 : Statut des chemins du territoire, source SAGACITÉ

3.4.4. Synthèse et enjeux

La trame de chemins présents sur la l'échelle du territoire, dense représente un véritable atout pour celui-ci ; avec un potentiel à développer ; l'un des enjeux retenus vis à la conforter et l'optimiser par la création d'itinéraires.

3.5. Transports en commun

3.5.1. Gares, desserte ferroviaire et aéroports

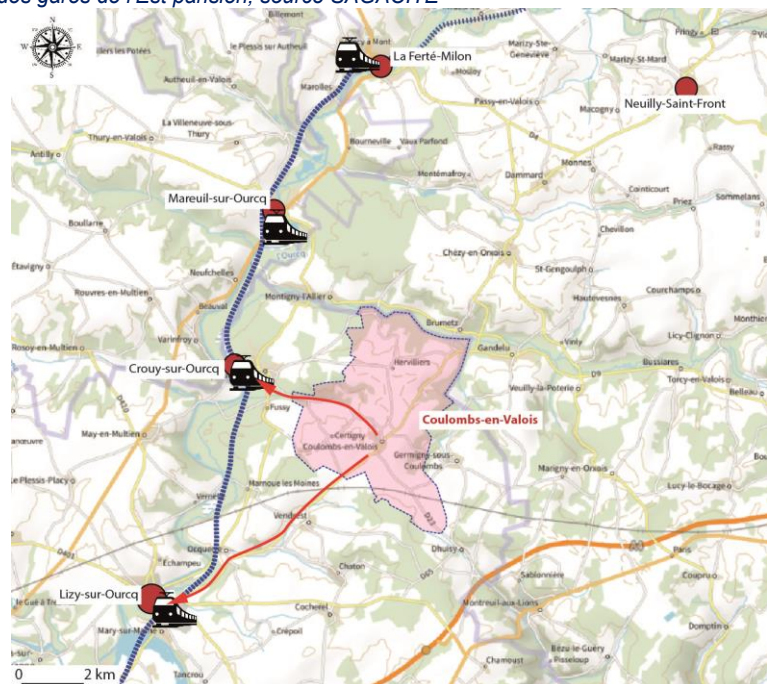


Carte 3.12 : Relation du territoire avec les grandes gares de l'Est parisien, source SAGACITÉ

Le territoire ne bénéficie pas de gare sur son territoire ; mais de la proximité de gares ferroviaires situées sur la ligne P du réseau Transilien, desservant la gare de l'Est (Paris).

La gare la plus proche se situe à Crouy-sur-Ourcq (8km/6 min) tout comme la gare de Lizy-sur-Ourcq à proximité (10 km/10 min) ; permettant de relier la gare de Meaux en 25 minutes et la gare de l'Est en 1 heure ; via des dessertes toutes les heures.

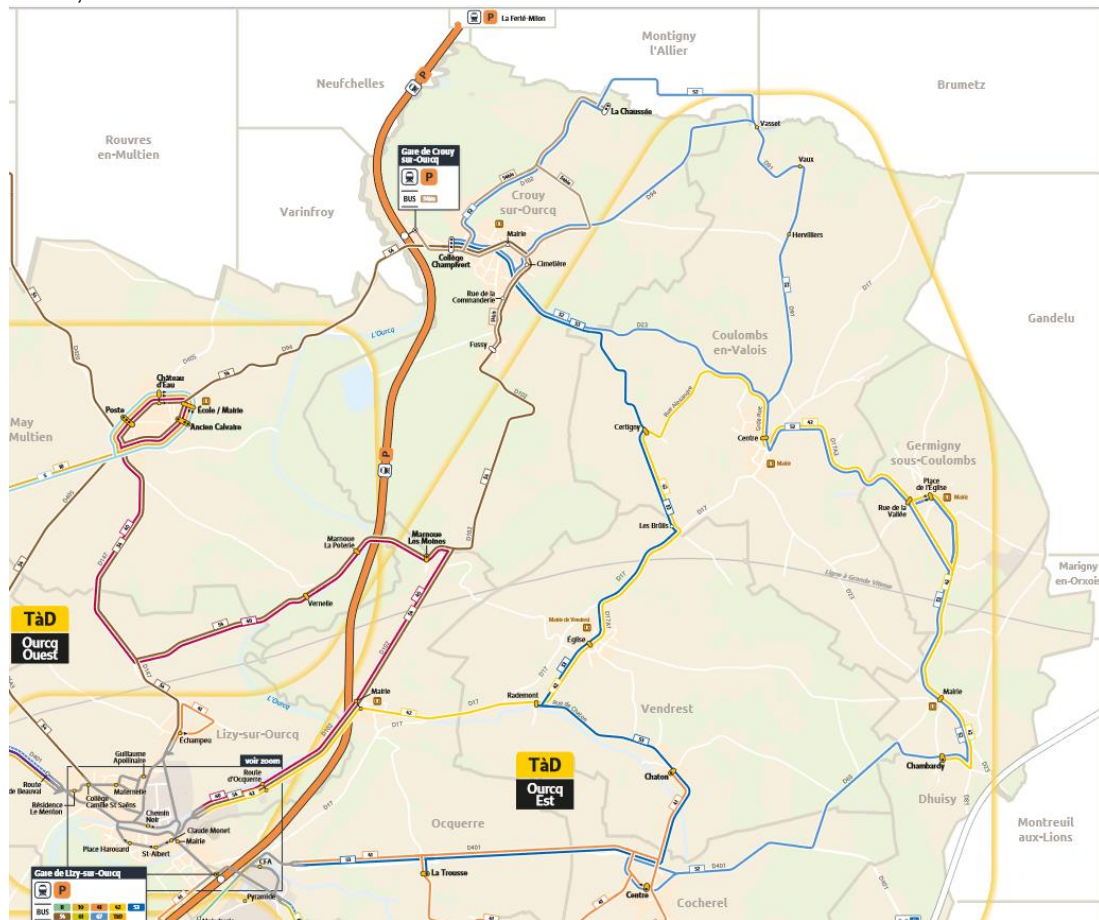
Le territoire se situe à 45 min de l'aéroport international de Roissy-Charles de Gaulle (également gare LGV Nord), et 35 min de la gare LGV Est de Marne-la-Vallée Chussy (également gare RER A en direction de Paris).



Carte 3.13 : Relation avec les gares de la lignes P, source SAGACITÉ

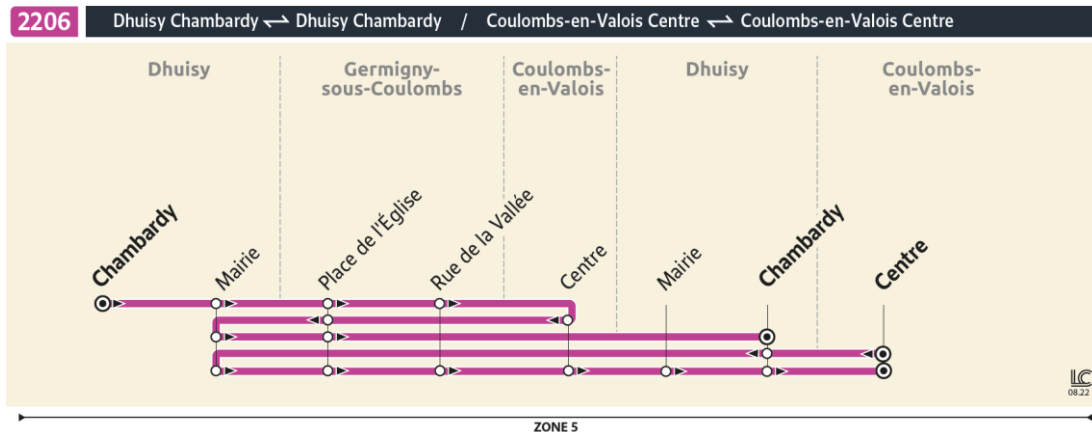
3.5.2. Lignes de transport en commun et arrêts de bus

Le territoire est desservi par 5 lignes du réseau Transilien (lignes 2206, 2207, 42, 52 et 53) dont 2 lignes scolaires (lignes 2206 et 2207) avec des arrêts dans le village de Coulombs, à Certigny, à Hervilliers, à Vasset et à Vaux.

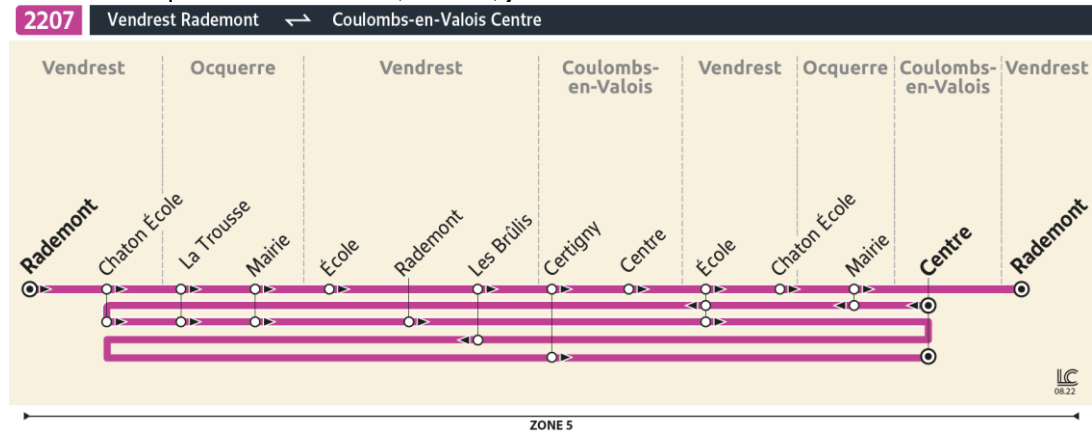


Cartes 3.14 : Extraits du réseau TRANSDEV (transdev-idf.com)

■ Les lignes scolaires

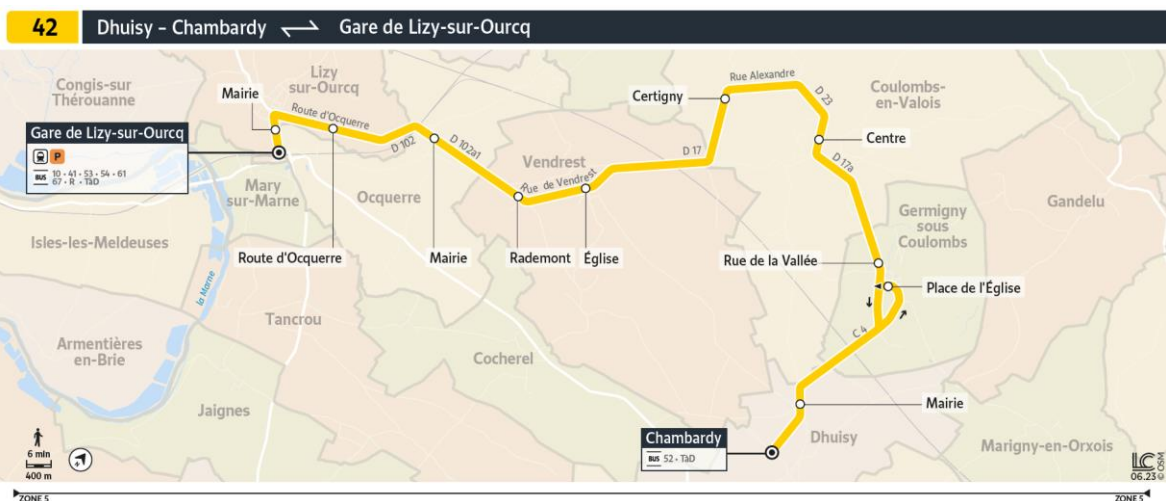


La ligne 2206 assure des liaisons entre Dhuisy, Germigny-sous-Coulombs et le village de Coulombs, avec 4 arrêts quotidiens les lundis, mardis, jeudis et vendredis.



La ligne 2207 assure des liaisons depuis Vendrest avec 5 arrêts quotidiens les lundis, mardis, jeudis et vendredis (arrêts à Certigny et au village de Coulombs).

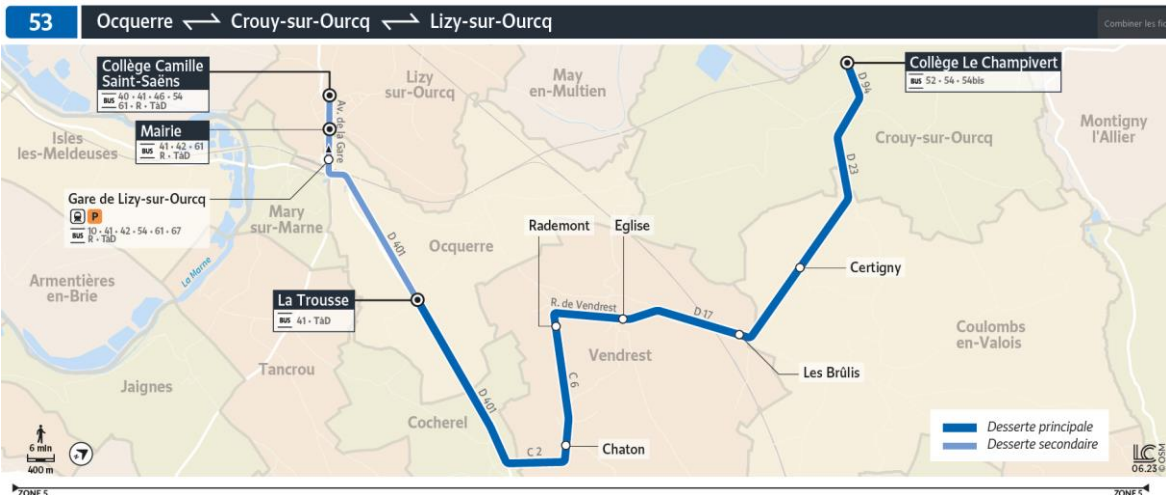
■ Les lignes classiques



La ligne 42 (uniquement en fonctionnement en période scolaire) s'étend de la Gare de Lizy-sur-Ourcq à Chambarday ; desservant le village de Coulombs et Certigny, 4 fois en journée les lundis, mardis, jeudis et vendredis et 2 fois les mercredis.



La ligne 52 (uniquement en fonctionnement en période scolaire) s'étend du collège Le Champivert de Crouy-sur-Ourcq à Cocherel, desservant les arrêts de Vasset, Vaux, Hervilliers et de Coulombs 5 fois par jours en semaine hormis les mercredis (3 fois).



La ligne 53 (uniquement en fonctionnement en période scolaire) s'étend de Ocquerre au collège Le Champivert de Crouy-sur-Ourcq, desservant uniquement l'arrêt de Certigny en moyenne 3 fois par jour.

3.5.3. Synthèse et enjeux

Bien que ne bénéficiant pas d'une gare sur son territoire, le territoire bénéficie d'une offre de transport en commun avec un ensemble de 3 arrêts sur le territoire (Certigny, Crotigny et Coulombs) ; avec toutefois un fonctionnement uniquement en période scolaire.

Le territoire bénéficie toutefois de manière indirecte d'une relative connexion et proximité tant au cœur de Paris qu'aux aéroports parisiens.

L'un des enjeux vise à augmenter l'offre de transport en commun et de la rendre plus accessible aux personnes en activités ; permettant ainsi d'offrir une autre possibilité de déplacement que la voiture.

3.6. Gestion du stationnement

3.6.1. Situation

Coulombs-en-Valois est un territoire rural situé à une dizaine de kilomètres et de minutes des premiers pôles urbains situés à proximité (Crouy-sur-Ourcq et Lizy-sur-Ourcq) et à trentaine de kilomètres et de minutes des premières agglomérations que sont les villes de Meaux et de Château-Thierry.

Le territoire est ainsi marqué par l'omniprésence de la voiture, et son utilisation pour se déplacer et presque tous les actes de la vie quotidienne. En témoigne un taux d'équipement automobile des ménages de plus de 94% (94.8 % selon l'INSEE en 2020) avec 55.3% des ménages possédant deux véhicules ou plus ; alors que seul 80% des ménages possèdent au moins un emplacement réservé au stationnement (dont du stationnement privé).

Une situation renforcée par l'absence de lignes de transport en commun régulière (lignes uniquement en fonctionnement en période scolaire) et par un relatif éloignement des pôles urbains.

Cette situation se traduit par la présence de véhicules sur l'espace public avec la nécessité de les gérer ; notamment sous la forme de poches de stationnement.

À l'échelle du territoire, le stationnement est uniquement matérialisé dans le bourg-centre (village de Coulombs), au travers de 3 poches de stationnement (au niveau du pôle équipements, de l'espace de loisirs et après l'école) et de places en long de voirie (au niveau de l'hyper-centre, de la Grande rue, de la rue de la Pissotte et de la rue des Ménétriers) ; représentant une offre totale d'environ 40 places.

À noter qu'à l'heure actuelle le territoire ne compte pas de place de stationnement pour les véhicules hybrides et électriques (projet au niveau du pôle équipements).

Toutefois à prendre en considération un projet qui vise à renforcer l'offre de stationnement au niveau du pôle équipements tout en proposant une borne de recharge et des emplacements vélos.



Poche de stationnement du pôle équipements (rue de l'Église)



Stationnement en linéaire en hyper-centre ; le long de la Grande rue



Stationnement en linéaire à la sortie de la Grande rue (coté Crouy)



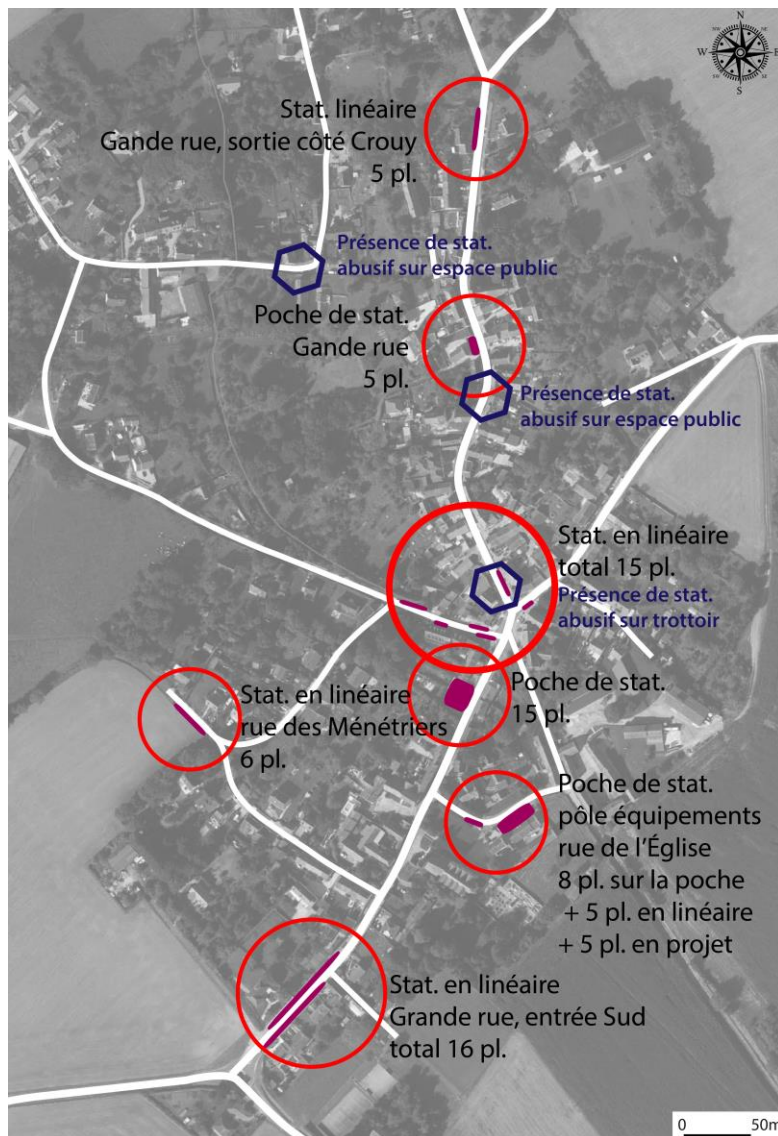
Stationnement abusif sur trottoir, Grande rue



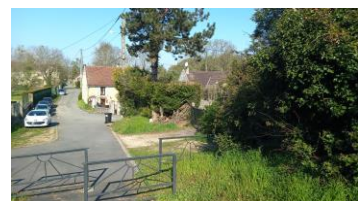
Stationnement en linéaire à l'entrée Sud du bourg-centre.



Stationnement en linéaire au niveau de la rue des Ménétriers



Carte 3.15 : Localisation de l'offre de stationnement autorisée dans le bourg-centre, production SAGACITÉ



Stationnement abusif au niveau de la rue du Puits d'Amour



Stationnement abusif Grande rue à proximité de l'école

L'offre de stationnement étant assez restreinte, la voiture étant un mode de déplacement privilégié et les habitations n'ayant pas toujours une capacité de stationnement privative ; il en ressort une occupation régulière du stationnement matérialisé et la présence de stationnement abusif sur l'espace public notamment sur les trottoirs (espace à l'origine réservé pour les modes actifs), engendrant des désordres. Cette situation est omniprésente notamment en hyper-centre, au niveau de l'école et de la rue du Puits d'Amour en raison de la plus forte densité de bâti, notamment dû à des divisions trop importantes de bâti, sans capacité de stationnement adéquate

3.6.2. Synthèse et enjeux

La question du stationnement et plus globalement de la place de la voiture sur le territoire représente un vrai enjeu.

Une situation renforcée par le fait que la voiture représente le principal (l'unique) moyen de déplacement (sur ce territoire), que tous les ménages ne bénéficient pas d'emplacements privatifs de stationnement (avec en grande partie au moins deux véhicules par ménage), que l'espace public limité ne permet pas de gérer le stationnement sur le domaine public, et que l'offre publique est très limitée.

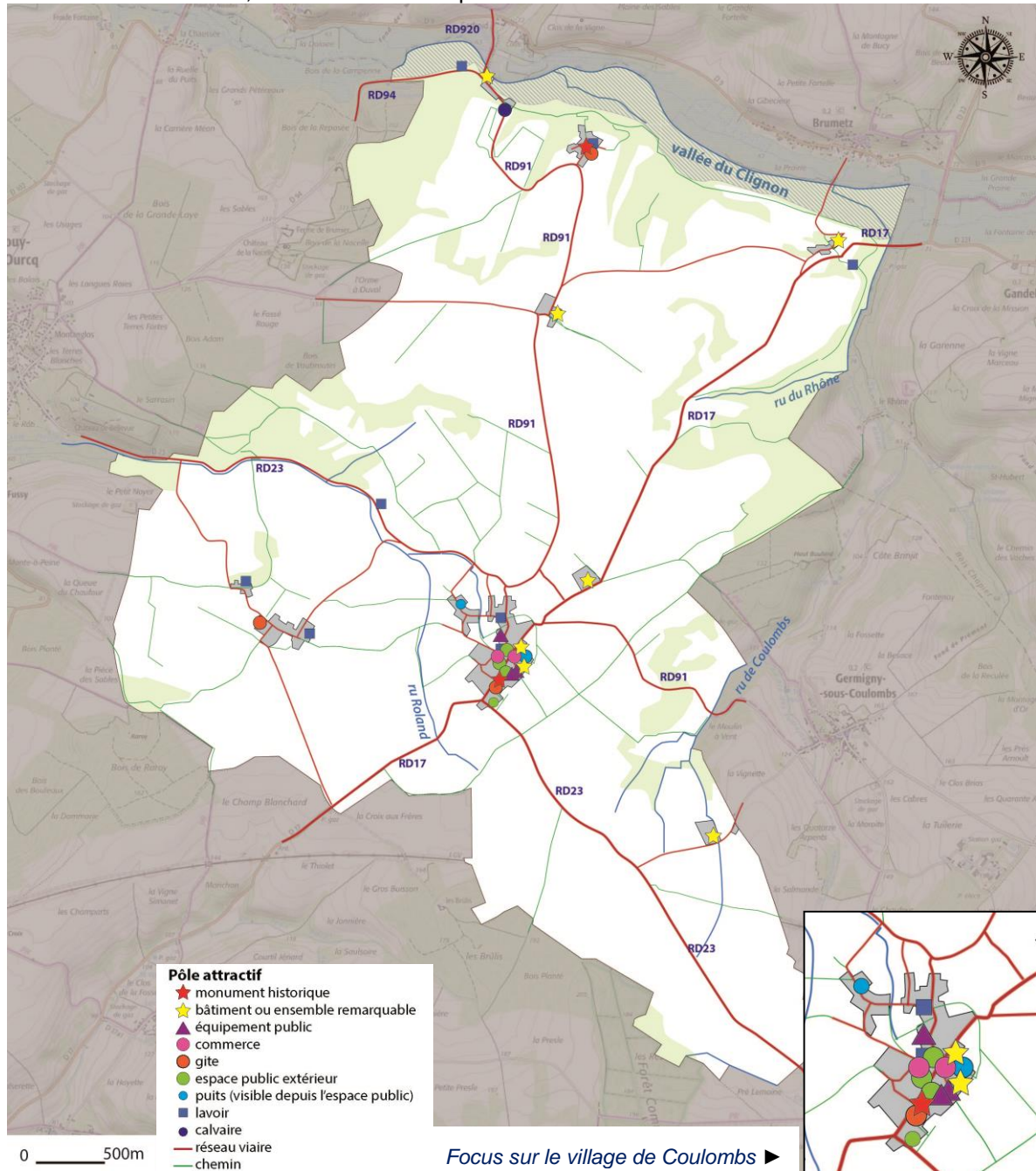
Il convient également de prendre en considération que les aires de stationnement représentent des espaces consommateur de surface, et un certain coût pour la collectivité, nécessitant une réflexion adaptée.

Pour rappel également la loi A.L.U.R. préconise une mutualisation des aires de stationnement.

3.7. Éléments attractifs du territoire

Est appelé élément attractif, les entités participant à la vie du territoire, attractifs pour sa population et au-delà, et générant des flux.

À cet égard, se retrouve sur le territoire : des équipements et des espaces publics récréatifs, des commerces et services, et des sites touristiques.



Carte 3.16 : Entités attractives du territoire et focus sur le bourg-centre, production SAGACITÉ

À l'échelle du territoire, il en ressort une concentration des pôles d'attractivité dans le village de Coulombs, confirmant son statut de bourg-centre.

3.7.1. Équipements présents

L'unique école du territoire, située au centre du bourg-centre, le long de la Grande rue.

Cette école fait partie du regroupement pédagogique intercommunal (RPI) de Coulombs-en-Valois, Germigny-sous-coulombs, Dhuisy, Vendrest et Ocquerre.

L'école regroupe les élèves de maternelles (3 classes) dans un bâtiment ancien non adapté et nécessitant d'important travaux (notamment en termes d'accessibilité).

A noter que le RPI a vu ses effectifs passer de 228 enfants en 2011 à 188 enfants en 2021 ; avec des effectifs de l'école maternelle ayant passés de 80 élèves à 64 élèves.

La mairie du territoire située dans le bourg-centre, au sein d'un pôle équipements.

Localisé aux abords de l'enveloppe urbain, en retrait d'un axe routier principal, le bâtiment est une ancien maison d'habitation et présente une configuration non adaptée, marqué notamment par la présence d'escalier (et donc non accessible) et une salle de conseil dans une pièce située à l'étage.

Une salle des fêtes, située dans le bourg-centre, au sein d'un pôle équipements (en relation avec la mairie).

Local relativement récent, la salle d'une capacité de 100 personnes, équipée s'inscrit en relation avec une poche de stationnement sous dimensionnée (7 places).

Elle comporte un espace d'accueil, une salle d'environ 140 m², une cuisine et un espace de stockage.

Les services techniques dans un bâtiment situé derrière la salle des fêtes (au sein du bourg-centre).

L'église Saint-Martin, située dans le village de Coulombs, en continuité du pôle équipements, et bordée par un espace vert ; elle fut classée monument historique en 1987, et a la particularité de posséder une nef romane et une nef gothique.

L'église Saint-Pierre, située dans le hameau de Vaux, classée monument historique en 1919, elle présente la particularité d'être ornée de fresques datant probablement du XII^{ème}.



3.7.2. Commerces du territoire

L'épicerie « Le Panier Valois », située dans le bourg-centre au niveau de l'hyper-centre ; elle présente l'unique commerce alimentaire du territoire.

L'espace commercial, propriété communal est situé au rez-de-chaussée d'un ensemble bâti contemporain (logements à l'étage) ; à l'entrée de la rue de la Pissotte.



Le bar-tabac-brasserie « Aux Copains d'Abords », unique espace de restauration du territoire avec un rayonnement intercommunal ; l'espace se situe au niveau de l'hyper-centre.

Véritable lieu de rencontre du territoire, l'espace bénéficie d'un espace extérieur, utilisé en période estivale.

Il s'agit d'un commerce multi-services, également propriété communal



3.7.3. Éléments touristiques

■ Des gîtes

Le gîte de Coulombs, gîte communal situé dans le bourg-centre à proximité de l'église Saint-Martin.



Le gîte de Vaux-sous-Coulombs, gîte communal situé dans le hameau de Vaux-sous-Coulombs à proximité de l'église Saint-Pierre.

Il s'agit de l'ancienne mairie du hameaux.



Le gîte du Colombier, gîte professionnel situé à Certigny, dans un ancien corps de ferme, et pouvant accueillir jusqu'à 35 personnes



■ Des lavoirs

Territoire de sources, Coulombs-en-Valois est marqué par la présence de plusieurs lavoirs, qu'une association et la collectivité s'efforcent d'entretenir.

Lavoir du bourg-centre, situé à l'intersection entre la Grande rue et la rue du Puis d'Amour



photographie propriété communale

Lavoir de Vaux, situé dans la vallée du Clignon



photographie propriété communale

Lavoir de Bremoiselle, situé en contrebas du hameau (de l'autre côté de la RD17)



photographie propriété communale

Lavoir du vieux Coulombs situé le long de la RD23



photographie propriété communale

Lavoir de Crotigny, situé derrière en arrière-plan



photographie propriété communale

Lavoir de Certigny



photographie propriété communale

■ **Des paysages attractifs**

La situation géographique du territoire lui octroie des vues et paysages méritant d'être valorisés.

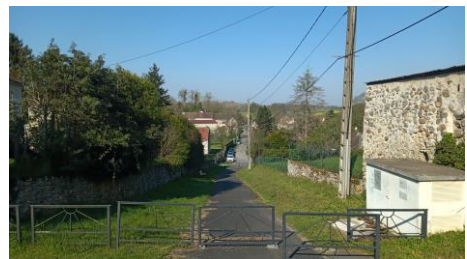
Le panoramique sur la vallée du Clignon à Bremoiselle



Le panoramique sur la vallée du Clignon à Vaux-en-Coulombs



La vallée de la Pissotte dans le bourg-centre et la coulée verte associée



Des paysages agricoles préservés



■ **Des constructions de caractères**

Le territoire est marqué par la présence de nombreux ensembles bâtis de caractère dont des corps de ferme anciens (soient rattachés à des activités agricoles soient reconvertis).

Ancien corps de ferme reconverti à Bremoiselle



Moulin de Vasset



Longère dans le bourg-centre de Coulombs



Ancien corps de ferme reconverti à vocation touristique à Certigny



Ensemble bâti organisé en cour fermé dans le bourg-centre de Coulombs



Rue de la Fossée encadrée de bâtis anciens



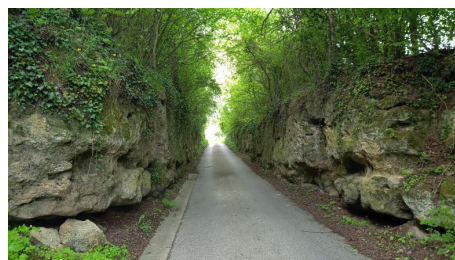
Cadran solaire dans le bourg-centre de Coulombs



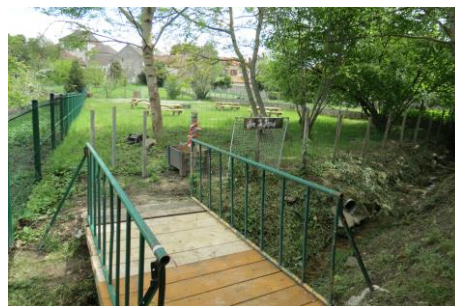
■ Quelques curiosités

Le territoire communal est marqué par différentes entités participants à l'attractivité du territoire.

La cavée à Bremoiselle



L'aire de pique-nique communale dans le bourg-centre de Coulombs



L'aire de jeux dans le bourg-centre de Coulombs



Des terrains de sports en extérieur dans le bourg-centre, dont un cours de tennis



Le chemin de la Pissotte dans le bourg-centre de Coulombs



3.7.4. Synthèse et enjeux

Bien que d'un poids démographique modeste, le territoire (l'un des plus grand de Seine-et-Marne) possède quelques pôles attractifs ainsi que des entités d'intérêt pouvant justifier d'un développement touristique adapté ; tout en favorisant leur accessibilité.

Le territoire est notamment marqué par du bâti ancien et des paysages ouverts ; des ensembles faisant l'identité du territoire ; à préserver et à valoriser.

4. ENTITES URBAINES DU TERRITOIRE

4.1. Village de Coulombs

A l'origine installé sur un point haut et s'étant développé autour du ru de la Pissotte ; le village de Coulombs correspond au bourg-centre du territoire, marqué par une concentration de pôles attractifs ::

- Des commerces : superette et bar-tabac-brasserie,
- Des équipements publics : Église, Mairie, salle des fêtes, école,
- Des espaces récréatifs : aire de jeux, aire de pique-nique, espace sportif de plein-air,

une situation renforcée par sa localisation, à l'intersection des axes majeurs du territoire.

■ Une structure urbaine particulière

Le bourg est en réalité formé par plusieurs entités :

- Une entité dite haute à l'origine constituée autour des deux barreaux de la Grande rue et de la rue Saint Georges qui s'est étoffée au fil du temps avec de nouvelles constructions ;
- Une entité dite basse autour de la partie Ouest de la rue du Puits d'Amour, qui s'est étendue autour de la rue de la Pissotte ;
- Un espace central paysagère ; une langue verte en fond de vallée, autour du ru de la Pissotte, entièrement naturel et préservée sur sa partie Sud et en partie urbanisée sur sa partie Nord autour du chemin des Canes,
- Une ceinture paysagère, entourant presque entièrement l'espace urbain ; une structure à préserver et à conforter assurant le traitement de l'interface entre l'espace agricole et l'espace urbain.

Les entités urbaines présentent des structures de type village-rue, dont les extensions récentes ont dénaturé ce principe notamment au niveau du quartier des Ménétriers et de l'entrée Nord du village.

Carte 4.1 : Structuration du bourg-centre, production SAGACITÉ



■ Une situation à l'intersection des principaux axes routiers du territoire

Situé à l'intersection des principaux axes routiers, le bourg-centre est traversé par un ensemble de voies de transit en « Y » :

- la branche Est correspondant à la rue Saint Georges (RD17),
- la branche Nord à l'un des barreaux de la Grande rue (RD23),
- le tronçon Sud au barreau principale de la Grande rue (RD17)

avec la particularité de présenter des intersections à chacune de ses trois entrées, faisant du bourg un véritable point de convergence.

L'articulation du réseau en « Y », situation se traduit par « un point dur » aux croisements des trois voies ; une situation renforcée par l'intersection avec des voies secondaires, et la présence des deux principaux commerces du territoire à proximité ; constituant un secteur d'hyper-centre.

Les flux de ce croisement sont gérés via une continuité entre les deux barreaux de la Grande rue, un stop au niveau de la rue Saint Georges (peu respecté notamment aux périodes de pointe) et un principe de priorité à droite pour les voies secondaires.

A noter que la majorité du réseau viaire est en double sens, seul la continuité rue des Dames de Chelles et rue des Ménétriers est en sens unique. Une zone 30 étant matérialisée au niveau de l'accès avec la rue de l'Église.



Intersection des principales voies en hyper-centre

Carte 4.2 : Structure viaire du bourg-centre, production SAGACITÉ

■ **Une identité d'aménagement des espaces publics et des voies anciennes non adaptées aux usages contemporains**

Les principales voies du village de Coulombs correspondent aux voies les plus anciennes ; présentant un majoritairement un traitement particulier avec des trottoirs traités « en blanc » (béton lavé et pavés) et une chaussée « en noir » (enrobé).

Voies en doubles sens, au niveau des tissus anciens, leurs configurations sont largement à dominante routière, réduisant parfois les trottoirs (espace réservé aux piétons) à quelques centimètres, interrogeant sur leur accessibilité.

Les voies principales sont marquées par un aménagement propre par usage, avec des trottoirs traités en blanc (béton lavé et pavés) réservés aux piétons et par des chaussées en noir (enrobé) à destination des véhicules.



Grande rue, barreau Nord



Les principales voies (barreau Nord et barreau Sud de la Grande rue, et rue Saint-Georges) présentent des configurations principales à destination des modes routiers, avec des continuités piétonnes réduites traduites par des trottoirs étroits non PMR.



Grande rue, barreau Nord au niveau de l'école
trottoirs inférieur à 1.00 m, chaussée de l'ordre de 5.50m de large



Grande rue, barreau Sud (en entrée de l'hyper-bourg) -
Trottoirs inférieur à 1.50m et chaussée de l'ordre de 6.00 de large

En raison de l'étroitesse de certaines voies, celles-ci sont utilisées comme voies partagées, notamment la rue de la Fossée et le chemin des Canes.t



Le gabarit étroit des voies principales en hyper-centre se traduit par des désordres, limitant à la fois les continuités piétonnes, rendant difficile le croisement des véhicules (notamment des poids lourds) et posant en heure de pointe des situations accidentogènes (vitesses excessives et le non-respect de la signalisation)



L'emplacement de l'école au point le plus étroit de la Grande rue engendre des problèmes de circulation notamment aux périodes d'arrêts de bus ; une situation accidentogène renforcée par l'étroitesse des trottoirs.



Autre zone à problème à l'intersection entre la rue du Puits d'Amour et le chemin des Canes ; une voie partagée dont le gabarit ne permet pas une accessibilité aux services de secours.

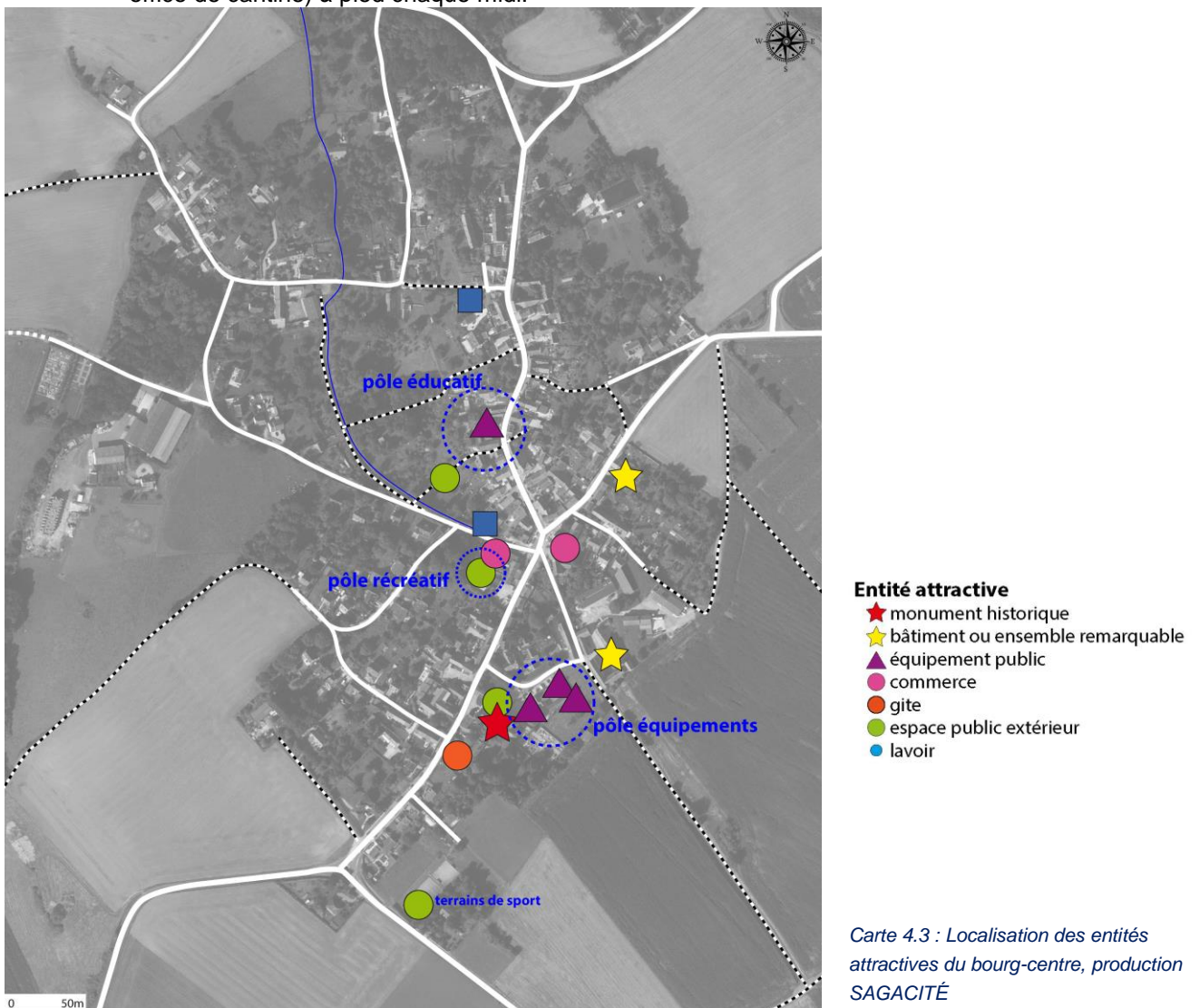


■ Une concentration d'entités d'attractives

Le village se caractérise par relative concentration de pôles d'attractivité (à l'échelle du territoire rural) :

- Un pôle d'équipements principal autour de la rue de l'Église, constitué par la Mairie, la salle des fêtes, les services techniques, en continuité avec l'Église Saint-Martin et l'espace public associé bordant la rue de l'Église. Ce pôle, bien que de premier plan (notamment au vu de sa fonction administrative), présente la particularité d'être décentré et d'être assez confidentiel, étant situé en second rideau par rapport aux axes routiers principaux ;
- Un pôle récréatif, en cœur de bourg autour de l'espace de loisirs, d'une poche de stationnement, et des deux principaux commerces du territoire (épicerie et bar-tabac-brasserie) ; un espace prolongé au Nord par le chemin épousant le ru de la Pissotte et assurant sa relation avec l'aire de pique de nique et de jardins partagés ; et en relation indirecte au Sud et à l'Ouest avec le pôle équipements ;
- Un pôle éducatif autour de l'unique école du territoire ; en relation avec la section la plus étroite de la Grande rue, marquée par des trottoirs de moins d'un mètre ; une situation posant des conflits d'usage notamment aux moment de sorties/entrées des écoles ; conflits renforcés par la présence de car, rendant la circulation difficile.

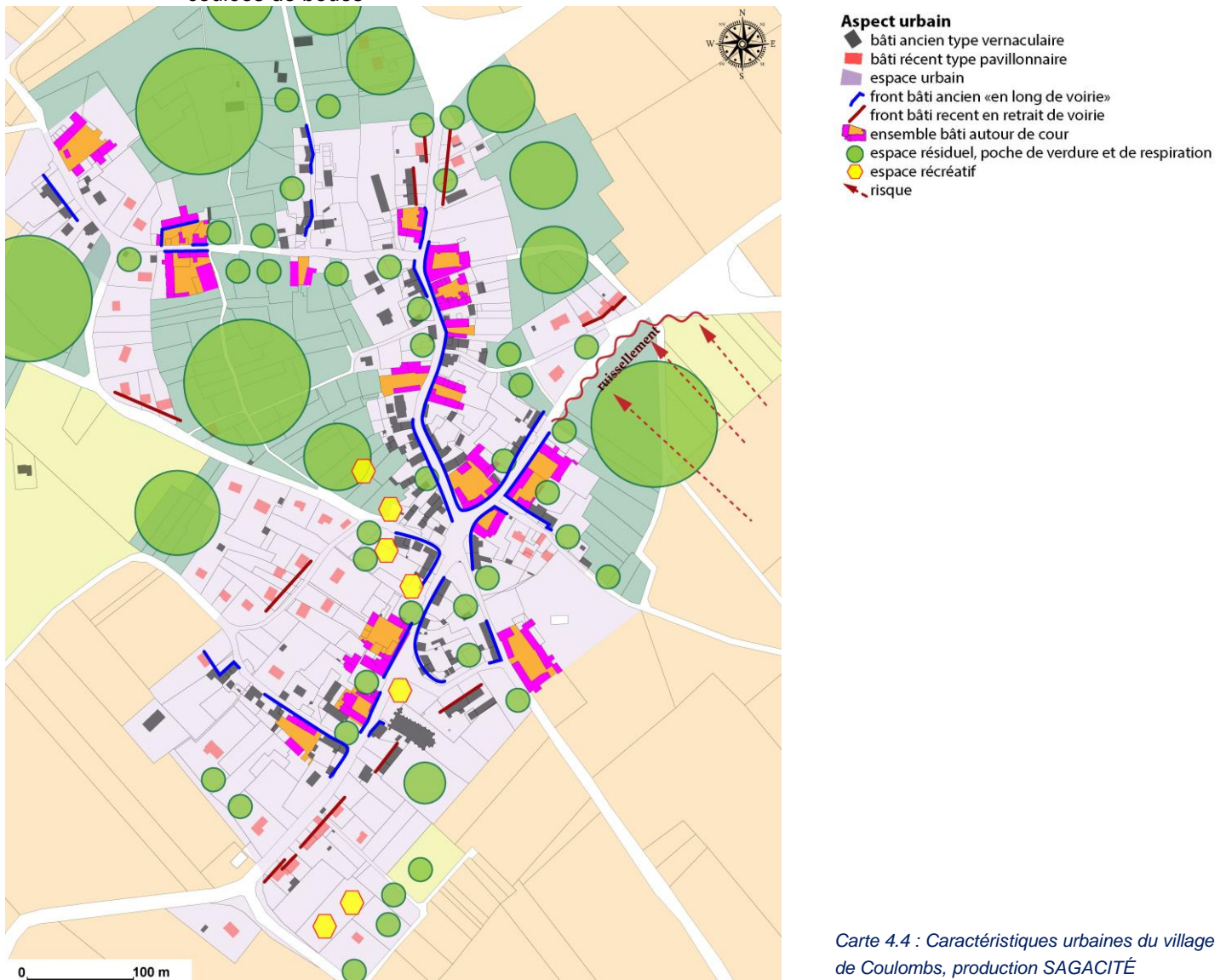
A noter également que les enfants de l'école doivent se rendre à la salle des fêtes (faisant office de cantine) à pied chaque midi.



■ Une organisation urbaine propre

Le village de Coulombs est marqué :

- par une évolution « par strate » avec pour impact des alignements de bâti associés (bâti ancien implanté en long de voirie / bâti récent en retrait de voirie) et une densification moindre au niveau des ensembles récents par rapport aux quartiers anciens,
- par de nombreux ensembles bâtis formés autour de cour, en grande partie vestiges d'exploitations agricoles. Seul deux ensemble sont encore rattachés à des activités agricoles, les autres ayant mutés, dont une grande partie ont été divisés (à noter que certains ensembles trop divisés ont eu pour conséquence de déstructurer l'espace bâti et de reporter le stationnement sur l'espace public),
- par une langue verte autour du rû de la Pissotte, formant une véritable coupure entre les deux poches d'urbanisation du bourg,
- par la présence d'espaces résiduels non construits formant des poches de respiration avec pour impacts « de couper » des alignements bâtis et ainsi de renforcer le caractère rural du village,
- par la présence d'espaces récréatifs,
- par des phénomènes de ruissellement situés au niveau de l'entrée Nord-Est, traduit par des coulées de boues



Carte 4.4 : Caractéristiques urbaines du village de Coulombs, production SAGACITÉ

■ Des entrées de bourg peu marquées

Le village bénéficie de trois entrées principales :

Entrée Sud depuis la RD17, Grande rue ; où l'entrée est plus marquée par un rond-point, qu'un véritable aménagement ; débouchant directement sur l'espace urbain symbolisé par du bâti pavillonnaire.



Entrée Nord-Ouest depuis la RD17, rue Saint Georges, avec un secteur pavillonnaire à droite avant de plonger vers le centre de Coulombs.



Entrée Nord-Est depuis la RD23, Grande rue, débouchant directement sur l'espace urbaine et la Grande rue encadrée par des habitations de part et d'autre.



et d'une entrée secondaire

Rue des Meuniers sur la RD23 ; une entrée de bourg cachée derrière un bosquet, symbolisée par une lingère en arrière-plan.



Le village de Coulombs est ainsi marqué par l'absence de réelles entrées de bourg aménagées, certaines interrogeant même pour savoir à quel endroit commence réellement l'espace urbain ; seule l'entrée depuis la RD23 pourrait vraiment présenter une configuration d'entrée de bourg.

Synthèse et enjeux

L'analyse détaillée du bourg-centre du territoire, le village de Coulombs, a permis d'identifier ses singularités ; des éléments participant à l'identité du territoire.

Il présente de nombreuses particularités et a concentré le principal développement du territoire notamment au travers d'ensemble pavillonnaire dont l'intégration semble discutable, d'autant que les projets ont eu pour conséquence de repousser les entrées de bourg sans réellement les marquer alors qu'il s'agit d'éléments identitaires de chaque territoire.

Le bourg est clairement marqué par un hyper-centre, concentrant à la fois des entités attractives et récréatives, par de nombreuses espaces résiduels et par des poches de respiration (d'aération) ; des entités symboles du territoire, marqueurs de l'identité rurale du territoire ; l'ensemble de ces éléments seront à préserver et conforter dans une logique de maintenir et de renforcer l'image du territoire et du bourg-centre.

À noter la présence de l'école, situé au centre géographique du bourg en relation avec une voie étroite engendrant des désordres ; tout comme la mairie bénéficiant d'une situation décentrée, dans un bâtiment non adapté avec des problèmes en termes d'accessibilité ; l'un des enjeux sera d'améliorer la situation.

4.2. Hameaux du territoire

4.2.1. Hameau de Certigny

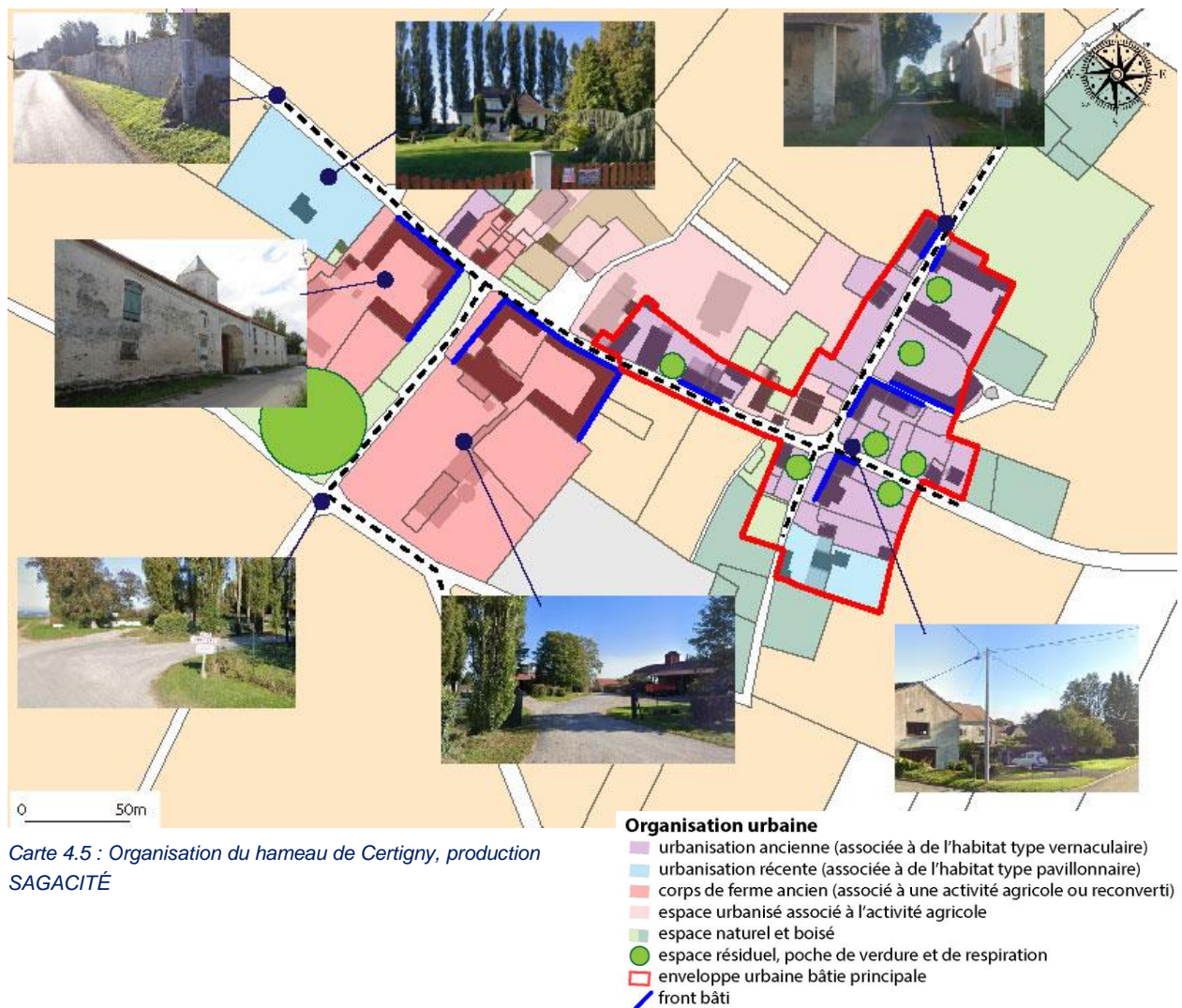
Le hameau de Certigny représente une unité urbaine d'une vingtaine d'habitation.

Situé en point haut, le hameau est marqué par la présence de deux fermes marquant l'entrée Sud-Ouest du hameau (dont une reconvertie en habitation et en gîte).

Certigny est marqué par un noyau d'habitation à l'Est du hameau, situé à la croisée de voies. Principalement constitué de bâti ancien (seul deux pavillons), traduit une évolution limitée de cette entité.

A noter la présence d'espaces résiduels non construits formant des poches de respiration.

Concernant les entrées de hameau, les entrées Sud-Ouest et Nord-Est, bien que non réellement aménagées marquent le passage de l'espace naturel / agricole à l'espace urbain ; celle du Nord-Ouest étant beaucoup plus confidentielle.

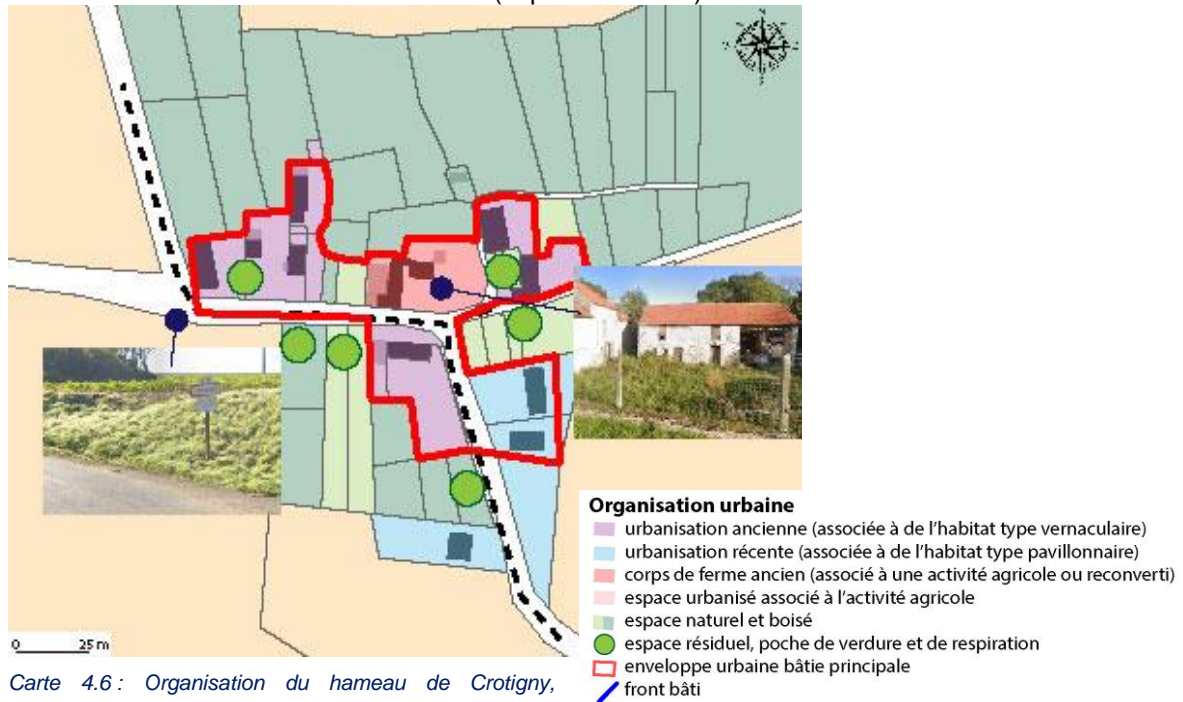


Carte 4.5 : Organisation du hameau de Certigny, production SAGACITÉ

4.2.2. Hameau de Crotigny

Le hameau de Crotigny représente une petite unité urbaine d'une dizaine d'habitation avec des entrées peu marquées.

A noter l'extension du hameau au Sud traduit par la présence de trois pavillons dont un en cours de construction (septembre 2023).



Carte 4.6 : Organisation du hameau de Crotigny, production SAGACITÉ

4.2.3. Hameau de Bremoiselle

Situé au Nord-Est du territoire, le hameau de Bremoiselle comprend une dizaine d'habitation dont deux corps de ferme anciens (dont un reconverti en habitation ; seul le corps de ferme situé à l'entrée Nord-Ouest reste associé à une activité agricole).



Carte 4.7 : Organisation du hameau de Bremoiselle, production SAGACITÉ

4.2.4. Hameau de Vaux-sous-Coulombs

Le hameau de Vaux-sous-Coulombs est situé en surplomb de la vallée du Clignon.

Composé d'une vingtaine d'habitation, il présente un aménagement des espaces publics plus qualitatif que sur les autres entités urbaines, avec notamment des pieds de murs plantés et fleuris.

Le hameau, ancien bourg-centre (avant la fusion de son territoire avec celui de Coulombs) est marqué par la présence d'une église classée (église Saint-Pierre) et sa place aménagée dominant la vallée du Clignon.

A noter la présence d'ensemble pavillonnaire datant des années 70-80, et la présence d'espaces résiduels non construits et arborés formant des poches d'aération et de respiration.



Carte 4.8 : Organisation du hameau de Vaux-sous-Coulombs, production SAGACITÉ

4.2.5. Synthèse et enjeux

Les hameaux représentent des entités urbaines importantes du territoire, dans une logique de développement homogène de territoire, l'un des enjeux sera de les conforter tout en assurant la préservation de leur identité.

4.3. Écarts du territoire

4.3.1. Écart de Vasset

L'écart de Vasset situé en entrée Nord-Ouest du territoire, s'articule autour de cinq habitation diffus dont l'ancien moulin de Vasset.



Carte 4.9 :
Organisation de
l'écart de Vasset,
production
SAGACITÉ

4.3.2. Écart de Hervilliers

L'écart de Hervilliers s'articule autour de la ferme du même nom et d'une maison d'habitation



Carte 4.10 : Organisation de
l'écart de Hervilliers,
production SAGACITÉ

4.3.3. Écart de Boyenval

L'écart de Hervilliers s'articule autour de la ferme du même nom et de deux maisons d'habitation



Carte 4.11 : Organisation de l'écart de Boyenval, production SAGACITÉ

4.3.4. Synthèse et enjeux

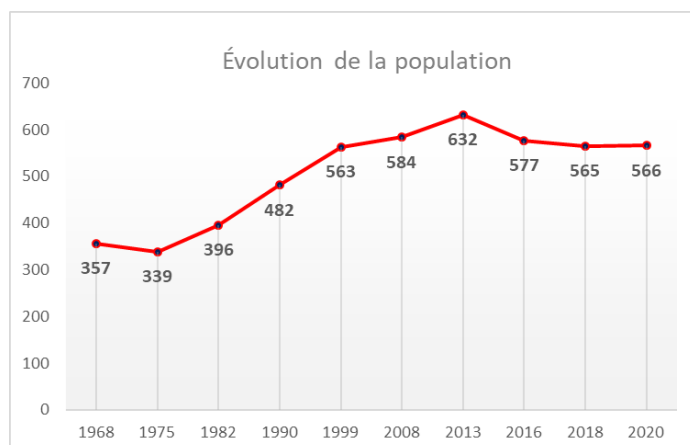
Deux types d'écarts se retrouvent sur le territoire : Vasset comme écart diffus constitué probablement en relation avec l'ancien moulin, et les écarts de Hervilliers et de Boyenval correspondant à de petits ensembles autour des exploitations agricoles d'où vient leur nom.

Les trois écarts sont voués à être préserver et maintenu sans être développé.

5. DYNAMISME SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

5.1. Indicateurs démographiques, population et ménages

5.1.1. Évolution globale de la population depuis 1968



Graphique 5.1 : Évolution de la population depuis 1968, données INSEE

La commune comptait 566 habitants en 2020 (données INSEE).

L'étude de l'évolution de la population traduit plusieurs phases d'évolution :

- une période de croissance soutenue de 1975 à 1999, la population passant de 339 habitants à 563 habitants, représentant une croissance annuelle de +2.14%,
- une période de croissance plus modérée entre 1999 et 2013 pour atteindre 632 habitants en 2013, soit une croissance annuelle de +0.83%,
- une période de forte décroissance (-2.99% annuelle) entre 2013 et 2016 ayant vu la population baisser à 577 habitants,
- une période de décroissance modérée à -.1.05% annuelle entre 2016 et 2018 ayant vu la population baisser à 565 habitants
- une période de stagnation depuis 2018 autour de 565/566 habitants.

Ainsi la population fut multipliée par 1.67 en 45 ans, entre 1975 et 2020

5.1.2. Facteurs d'évolution via les indicateurs démographiques

Les fluctuations de la population sont le fruit de deux facteurs distincts : le solde naturel (différence entre les naissances et les décès) et le solde migratoire de la population (différence entre arrivées et départs).

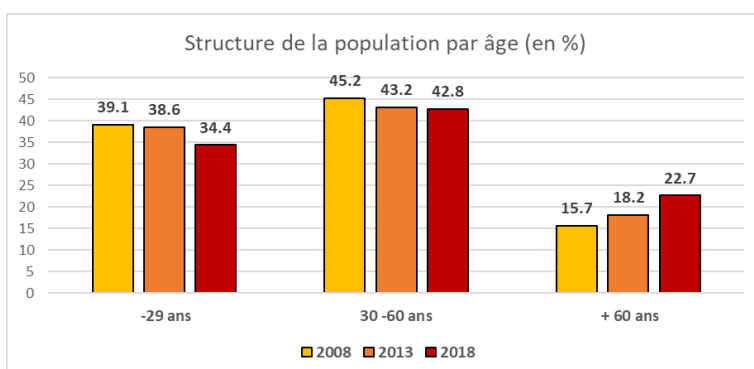
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014	2014 à 2020
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,7	+2,2	+2,5	+1,7	+0,6	+0,6	-1,3
due au solde naturel en %	-0,2	+0,0	+0,1	+0,2	+0,4	+0,6	+0,3
due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,5	+2,2	+2,4	+1,6	+0,2	-0,1	-1,7
Taux de natalité (‰)	12,3	11,8	14,2	12,2	12,6	10,9	9,3
Taux de mortalité (‰)	14,8	11,4	13,6	10,5	8,8	4,6	5,9

Tableau 5.2 : Indicateurs démographiques du territoire par période, données INSEE

Les analyses sur le territoire de Coulombs-en-Valois, traduisent les constats suivants :

- un solde naturel positif depuis 1975,
- un solde migratoire n'ayant cessé de diminuer depuis 1975, étant négatif depuis 2009, traduisant le fait que plus de personnes quittent le territoire qu'elles ne s'installent,
- un taux de mortalité diminuant presque deux fois plus que le taux de natalité, traduisant le fait que l'on ne décède pas à Coulombs-en-Valois s'expliquant par le fait que les personnes âgées ne restent pas sur le territoire

5.1.3. Structure de la population par âge



Graphique 5.3 : Structure de la population par catégorie d'âge, données INSEE

Une analyse des données sur la période 2008 / 2018 traduit une augmentation importante de la part des plus de 60 ans, étant passée de 15.7% à 22.7% de la population (soit une hausse de +40% sur la période), quand la part des moins de 29 ans est passée de 39.1% à 34.4% de la population (soit une baisse de 15%) et la part des 30/60 ans est passée de 45.2% à 42.8 % (représentant une baisse de -8%).

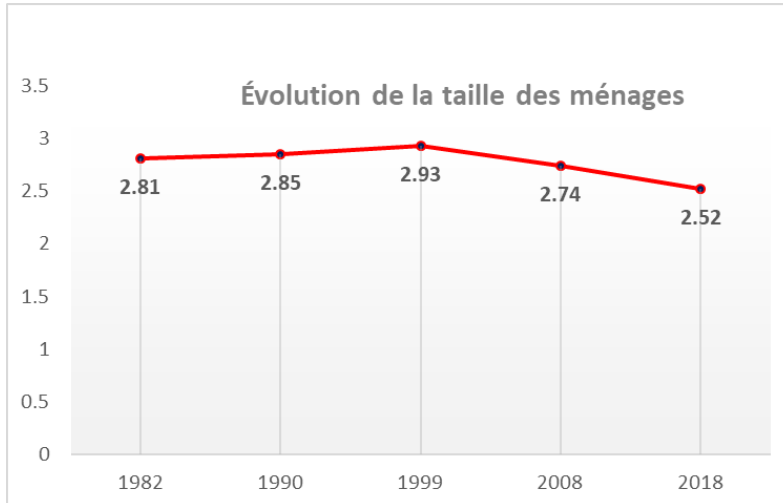
5.1.4. Évolution de la taille des ménages

On appelle ménage l'ensemble des occupants d'un même logement occupé ; un logement considéré comme résidence principale.

La population des ménages constitue la principale composante de la population totale communale ; il existe des personnes qui vivent hors ménage, notamment :

- la population des collectivités ;
- la population des établissements n'ayant pas de résidence personnelle (ou dont la feuille de logement correspondant à l'adresse de leur résidence personnelle n'a pas été retrouvée) ;
- la population des habitations mobiles et les sans-abri.

Depuis le début des années 70, la taille moyenne des ménages est à la baisse sur l'ensemble du territoire national.



Graphique 5.4 : Évolution de la taille des ménages depuis 1982, données INSEE

Depuis les années 70 la taille moyenne des ménages est à la baisse sur l'ensemble du territoire national.

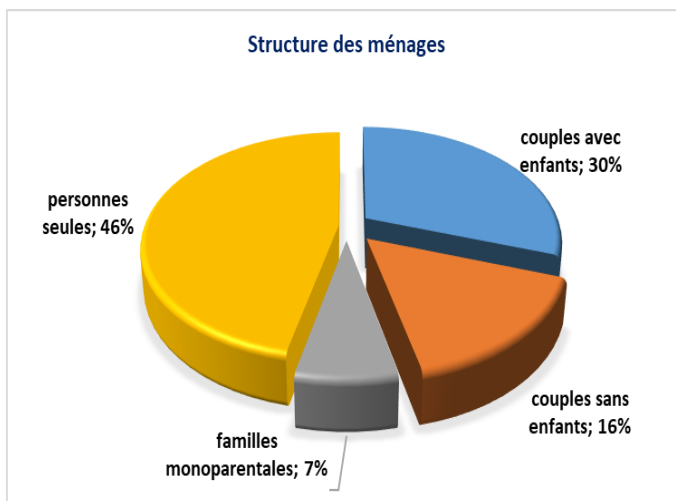
Sur le territoire de Coulombs-en-Valois, il ressort que le taux s'est maintenu voire à cru jusqu'en 1990, puis à fortement baissé pour atteindre 2.52 personnes par logement principal en 2018 (en 2020, il est de 2.6 à l'échelle de la CCPO et de 2.45 en Seine-et-Marne).

Cette tendance va de pair avec l'augmentation de la part des plus de 60% sur le territoire.

D'une manière générale, la taille des ménages diminue ; ce processus est lié à plusieurs facteurs :

- au phénomène de décohabitation soit une augmentation du nombre de personnes célibataires (jeunes quittant le foyer parental),
- au phénomène de vieillissement de la population et d'augmentation du nombre de personnes âgées vivant seules)
- au phénomène d'augmentation du nombre de familles monoparentales (issues des séparations, divorces).

5.1.5. Structure des ménages



Graphique 5.5 : Structure des ménages, , données INSEE

Ainsi sur le territoire communal, la structure des ménages est composée :

- à 46% par des personnes seules (célibataires et veufs/veuves,
- à 30% par des couples avec enfants,
- à 16% par des couples sans enfants (2 personnes par foyer).

5.1.6. Synthèse et enjeux

En un peu plus d'une soixantaine d'années, la population de Coulombs-en-Valois a été multipliée par environ 1.60 ; si elle a connu une croissance constante jusque dans les années 2010 avec un pic à 632 habitants, elle a connu une décroissance depuis et une stagnation depuis 2018, pour se stabiliser autour de 570/580 habitants en 2022/2023.

A noter le vieillissement de la population, phénomène marqué notamment par une diminution de la tranche d'âge 0-29 ans et une augmentation de la tranche des plus de 60 ; ce constat se traduit notamment par un indice de jeunesse de l'ordre de 1.40.

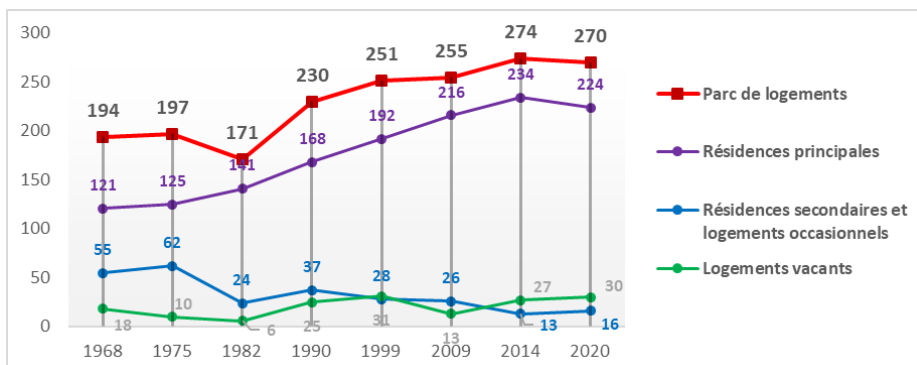
A noter également une taille des ménages de l'ordre de 2.52, avec une tendance à l'augmentation du nombre de ménages seuls.

Le PLU vise à répondre à cette situation en proposant une stratégie de développement cohérente et réaliste prenant appui sur la localisation du territoire (en seconde couronne de la région parisienne) tout en intégrant les dynamiques observées (décroissance de la taille des ménages, vieillissement de la population).

La stratégie de développement devra ainsi permettre le maintien et le renouvellement de la population, tout en répondant au phénomène de vieillissement de la population, associé à des besoins associés.

5.2. Indicateurs de logements

5.2.1. Évolution et composition du parc de logements



Graphique 5.6 :
Évolution et composition du parc de logements, données INSEE

Globalement, le parc de logements n'a fait que d'augmenter depuis les années 70 jusqu'en 2014, avec une stagnation depuis.

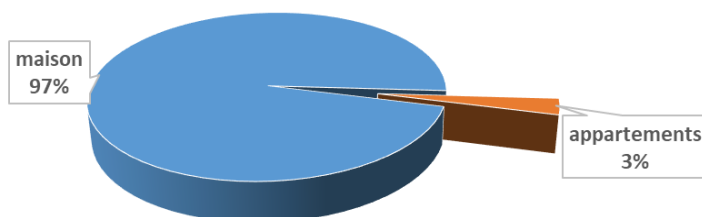
Sa décomposition traduit une croissance constante du parc de résidences principales, passant de 121 résidences à 234 en 2014 et 224 en 2020 (soit 82.9% du parc de logements pour le territoire contre 88.21 % à l'échelle de la CCPO).

Dans le même temps, le nombre de résidences secondaires fut divisé par 4 passant de 55 en 1968 à 16 en 2020 ; pouvant s'expliquer par une baisse de l'attractivité de la deuxième couronne parisienne, notamment dans l'Est parisien (soit 5.9 % contre 3.4% à l'échelle de la CCPO).

A noter le taux relativement stable du parc de logements vacants autour de 10% (9.27% en 1968, 11.11% en 2020, contre 8.3 % à l'échelle de la CCPO).

5.2.2. Caractéristiques des résidences principales

■ Typologie des logements



Graphique 5.7 : Répartition des résidences principales en 2018, données INSEE

L'habitat individuel est très largement majoritaire sur la commune de Coulombs-en-Valois, représentant 97% du parc de résidences principales ; ce taux très important est constant depuis au moins 2008, en accord avec les caractéristiques du territoire (commune rurale) et les taux observés dans les communes attenantes de même taille (96.4% de maisons à l'échelle de la CCPO).

■ Ancienneté du parc

Avant 1919	78	34.98%
De 1919 à 1945	26	11.66%
De 1946 à 1970	33	14.80%
De 1971 à 1990	59	26.46%
De 1991 à 2005	16	7.17%
De 2006 à 2017	11	4.93%
Résidences principales construites avant 2018	223	

Tableur 5.8 : Résidences principales en 2020 selon la période d'achèvement, données INSEE

Il ressort que plus de 54 % des logements ont plus de 75 ans (construits avant 1945), contre 32.9% à l'échelle de la CCPO.

Les constructions sur la période 1970/1990 représentant plus de 25 % (traduisant un pic de constructions au travers d'ensemble pavillonnaire) ; un phénomène également observé à l'échelle de la CCPO (construction à cette époque représentant 26.6% du volume de construction).

Ce tableur traduit également une baisse constante des constructions, avec une interrogation sur le renouvellement du parc de logements de Coulombs-en-Valois, également constaté à l'échelle de la CCPO (4.8%).

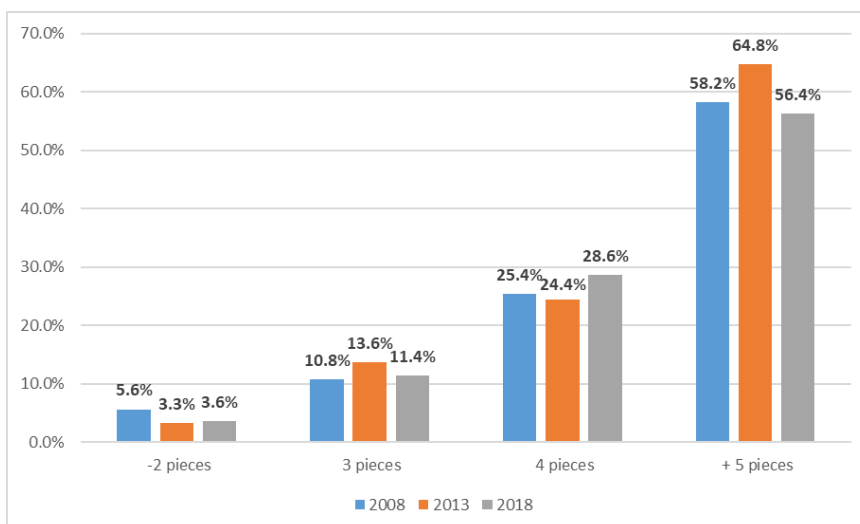
■ Occupation des résidences principales

	2009	2014	2020
Propriétaire	78.8%	80.5%	78.8%
Locataire	21.2%	19.5%	21.2%

Tableur 5.9 : Occupation des résidences principales, données INSEE

En accord avec les précédentes données, il ressort que 78.8 % des habitants de coulombs-en-Valois sont propriétaires de leur logement (contre 68.6% à l'échelle de la CCPO).

■ Taille des résidences principales



Graphique 5.10 : Taille des résidences principales, données INSEE

En accord avec les différentes typologies de logements présents sur le territoire, il ressort que plus de 85 % des logements sont constitués de T4 et plus (dont plus de 56% de T5) ; les T3 et moins ne représentant moins de 15 % du parc de logements principaux.

A l'échelle de la CCPO, 74 % du parc de logements étant constitué de T4 et plus.

Sur une période de 10 ans (entre 2008 et 2018), il ressort une situation relativement constante ; les légers décalages constatés étant à relativiser.

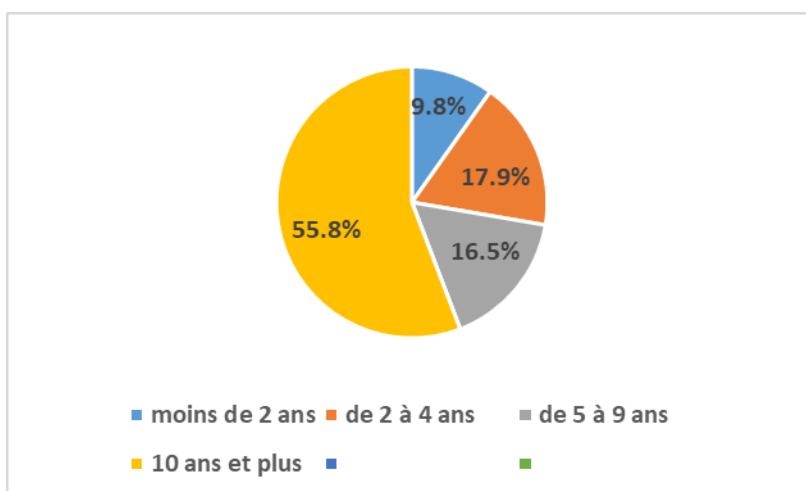
■ Confort des résidences principales

	2009	2014	2020
Salle de bain avec baignoire ou douche	96.6%	96.8%	97.4%
Chauffage central collectif	0.4%	0.9%	0.9%
Chauffage central individuel	53.1%	50.5%	50.7%
Chauffage individuel "tout électrique"	24.3%	29.5%	30.3%

Tableur 5.11 : Confort des résidences principales, données INSEE

Le niveau de confort des résidences principales est en léger augmentation, avec un taux relativement important (97.2% à l'échelle de la CCPO).

5.2.3. Ancienneté d'emménagement des ménages en 2020



Graphique 5.12 : Ancienneté d'emménagement des ménages, données INSEE

Il ressort un renouvellement d'environ 9.8 % des ménages tous les 2 ans (10.4% à l'échelle de la CCPO) et que plus de 55% des ménages sont installés dans la commune depuis plus de 10 ans (54.1% à l'échelle de la CCPO).

5.2.4. Logements sociaux

Le parc de logements de la commune de Coulombs-en-Valois ne comptabilise **aucun** logement social, conventionné (logement HLM).

5.2.5. Synthèse et enjeux

Le parc de logements de Coulombs-en-Valois a fortement progressé jusque dans les années 2000, le rythme de construction s'étant ralenti depuis avec une stagnation observée sur la dernière décennie.

Sur le territoire, celui-ci est très majoritairement constitué d'habitat individuel (maisons) de grande taille (T4 et plus) avec un parc locatif peu représenté marqué par l'absence totale de logements sociaux (pour précision, il existe quatre grands types de logements sociaux, des logements de type PLAI réservés aux personnes en grande précarité aux logements de type PLAI aux personnes dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir être éligible à un logement HLM, mais jugés comme trop faibles pour se loger dans le parc privé).

Territoire de propriétaires, la diversité restreinte de logements limite l'attractivité du territoire.

Le croisement des indicateurs de logements avec les analyses démographiques permet d'expliquer (en partie) le faible renouvellement de la population ; l'offre de logements n'étant pas forcément adaptée pour l'accueil de jeunes couples et de primo-actifs ; l'offre de logements individuels d'autant plus de grande taille étant plutôt à destination de couples établis.

Le parc relativement ancien de logements du territoire pose également la question de son adaptabilité aux besoins contemporains (augmentation du niveau de confort), aux enjeux associés (notamment en termes d'isolation) et en termes d'accessibilité et de fonctionnalité.

Cette situation, en relation avec le vieillissement de la population qui interroge sur le maintien des personnes âgées dans des logements plus forcément fonctionnels et adaptés.

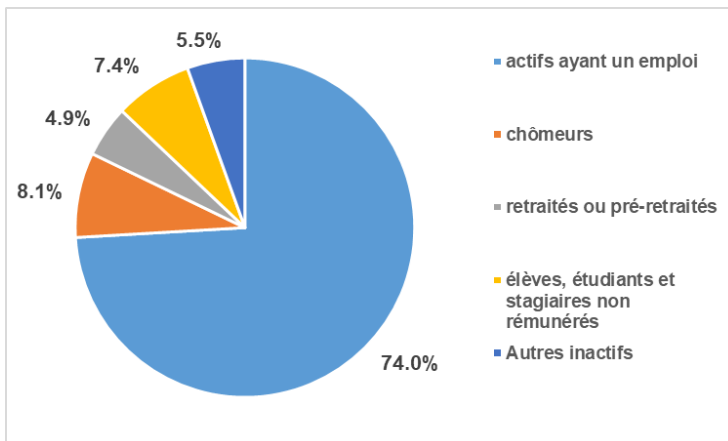
L'un des enjeux du PLU vise à s'interroger sur les objectifs d'accueil et de maintien de la population en relation avec la politique de logements associée.

5.3. Tissu économique et emploi

5.3.1. Répartition et évolution de la population

** Pour précision, est appelé « population active » la population et les personnes en âge de travailler, soit entre 15 à 64 ans.

■ Situation



Graphique 5.13 : Anciennté d'emménagement des ménages, traduction données INSEE

La population de coulombs-en-Valois est composée :

- à 82.1 % d'actifs dont 74.0 % d'actifs ayant un emploi,
- à 4.9% de retraités
- à 7.4 % d'élèves et d'étudiants

■ Comparaison

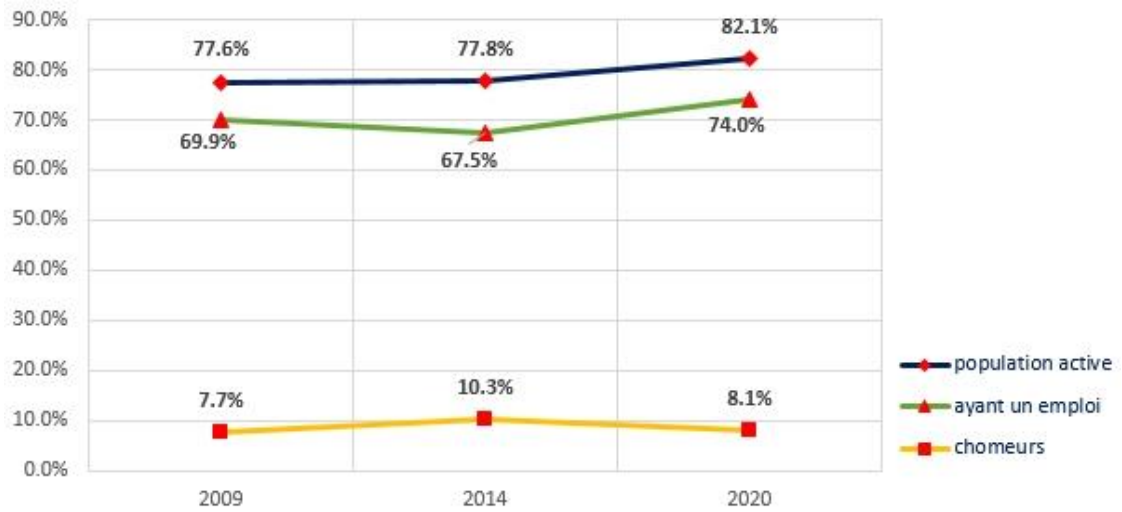
		2009	2014	2020
Coulombs-en-Valois	<i>population active</i>	77.6%	77.8%	82.1%
	<i>dont chômeurs</i>	7.7%	10.3%	8.1%
CCPO	<i>population active</i>	75.1%	77.0%	77.9%
	<i>dont chômeurs</i>	6.5%	9.6%	9.5%
Seine-et-Marne	<i>population active</i>	75.2%	76.5%	76.8%
	<i>dont chômeurs</i>	7.0%	8.8%	8.4%
France	<i>population active</i>	71.7%	73.5%	74.5%
	<i>dont chômeurs</i>	8.4%	10.3%	9.5%

Graphique 5.14 : Évolution et répartition de la population active, données INSEE

Il ressort que le territoire présente une population active en croissance depuis 2009 avec un taux supérieur aux moyennes observées à différentes échelles (CCPO, Seine-et-Marne et France) ; une situation pouvant s'expliquer par le non renouvellement de la population et le vieillissement de la population.

Le territoire présent également un taux de chômage inférieurs aux moyennes constatées, pouvant s'expliquer par sa situation rurale et le besoin plus important en termes de mobilité.

■ Analyses détaillées



Graphique 5.15 : Évolution et répartition de la population active, données INSEE



Graphique 5.16 : Évolution et répartition de la population inactive, données INSEE

	2009	2014	2020
Nombre d'actifs à Coulombs-en-Valois	384	403	372

Tableau 5.17 : Évolution du nombre d'actifs, données INSEE

Les données traduisent :

- Une baisse d'un taux d'élèves (-2.4% en 10 ans entre 2009 et 2020) en relation avec le vieillissement de la population observé et une diminution de la part des moins de 29 ans (ayant passé de 39.1% en 2008 à 34.4% en 2018) ;
- Une légère augmentation de la part des retraités et des pré-retraités, également en relation avec le vieillissement de la population ; une part vouée à augmenter dans les années à venir ;
- Une baisse de la part des autres personnes inactives (non inscrites, ni considérées comme chômeurs) ;
- Une baisse du nombre d'actifs en relation avec la diminution constatée de la population.

5.3.2. Concentration d'emplois et déplacements associés

	2009	2014	2020
Nombre d'emplois dans la zone	63	69	63
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	270	277	279
Indicateur de concentration d'emploi	23,2	24,8	22,6
Actifs travaillant dans la commune	16.3 %	18.9 %	13.6 %

Tableur 5.18 : Détails d'activité, données INSEE

** L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone

Les données traduisent :

- que territoire maintient un nombre d'emplois relativement stable sur son territoire ;
- que l'indicateur de concentration d'emploi est assez limité, signifiant que pour 100 actifs ayant un emploi et résidant sur la commune, 22.6 de ces emplois pourraient être sur le territoire communal (39.5 à l'échelle de la CCPO et 73.7 à l'échelle de la Seine-et-Marne) ;
- que le taux de 13.6 % d'actifs travaillant dans la commune, confirme l'importance de la mobilité sur le territoire, et donc de la voiture (l'offre de transport en commun étant assez réduit), engendrant des déplacements domicile – travail importants (il ressort notamment que 71.3 % des déplacements se font en véhicule personnelle pour se rendre au travail, contre 19.6 % en transports en commun).

5.3.3. Emplois sur la commune et sur le territoire

■ **Emplois et niveau de diplôme à l'échelle de la commune**

Le territoire comporte 52 entreprises (données commune 2021) dont plus d'un quart associées à l'activité agricole.

Salariés	85.3%
dont en CDI ou équivalent	88.7%
dont en CDD	6.3%
dont en intérim	2.9%
dont en stage / apprentissage	2.5%
dont autres	0.0%

Non salariés	14.7%
---------------------	--------------

Tableur 5.19 : Répartition par actifs statut, données INSEE

En termes de statut, il ressort que 85.3% des actifs ont un emploi de salarié (90.9% à l'échelle de la CCPO et 93% en Seine-et-Marne), dont 88.7 % en CDI ou équivalents (81.7% à l'échelle de la CCPO et 81.2% à l'échelle de la Seine-et-Marne).

	Coulombs-en-Valois	territoire de la CCPO	Seine-et-Marne
Aucun diplôme ou certificat d'études primaires	18.2%	20.8%	19.1%
BEPC, brevet des collèges, DNB	4.8%	19.5%	16.6%
CAP, BEP ou équivalent	35.7%	11.8%	11.5%
Baccalauréat, brevet professionnel ou équivalent	20.0%	12.4%	11.7%
Diplôme de l'enseignement supérieur de niveau bac + 2	9.0%	6.8%	7.3%
Diplôme de l'enseignement supérieur de niveau bac + 3 ou bac + 4	8.8%	6.2%	7.1%
Diplôme de l'enseignement supérieur de niveau bac + 5 ou plus	3.4%	6.8%	6.8%

Tableur 5.20 : Niveau de diplôme des actifs, données INSEE

Les données traduisent :

- Le fait que la majorité des actifs ont une qualification de niveau ouvrier ou ouvrier qualifié (CAP, brevet professionnel ou équivalent),
- Le fait que seul 3.4% des actifs sont d'un niveau bac+5 et supérieur.

Cette situation étant en lien avec les activités présentes sur le territoire.

A noter que le taux d'actifs sans qualification est de 23.2% contre 40.3% à l'échelle de la CCPO et 35.7% à l'échelle du département.

■ **Activités à l'échelle du territoire (CCPO)**

	2009		2014		2020	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	3 977	100,0	3 576	100,0	3 186	100,0
Agriculture	166	4,2	168	4,7	123	3,9
Industrie	867	21,8	607	17,0	490	15,4
Construction	431	10,8	307	8,6	218	6,8
Commerce, transports, services divers	1 226	30,8	1 177	32,9	1 059	33,2
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	1 287	32,4	1 317	36,8	1 295	40,7

Tableur 5.21 : Emplois par secteur d'activité à l'échelle du territoire, données INSEE

Comme le prouve les données, l'emploi sur le territoire (CCPO) est majoritairement associé aux services, aux commerces et à la fonction publique ; bien que marquant le territoire l'activité agricole n'est pourvoyeuse que de 3.9% des emplois sur celui-ci.

A noter également un taux d'emploi lié à l'industrie de l'ordre de 15.4 % (10% à l'échelle du départementale).

5.3.4. Synthèse et enjeux

Le territoire bénéficie d'un taux de population active relativement important en relation avec le phénomène de vieillissement de la population observé sur celui-ci.

Cette population est majoritairement constituée d'employés et d'ouvriers avec peu de cadre ; tout en présentant un niveau de qualification supérieur aux moyennes territoriales et départementale.

Le fait que plus de 85% des actifs ayant un emploi travaille en dehors du territoire s'explique à la fois par la position de la commune et sa connexion aux réseaux de déplacements ; le mode principal de déplacements domicile-travail étant le véhicule individuel en relation avec une offre de transports en commun (qui bien que présente) semble insuffisant ; une offre à développer et à renforcer notamment pour les actifs.

Le développement économique du territoire passe par le maintien des activités présentes tout en permettant et favorisant leur implantation sur leur territoire.

Une attention devra également portée sur le maintien de l'activité agricole, leur diversification.

6. PATRIMOINE BATI ET IDENTITE DU TERRITOIRE

6.1. Style des constructions

L'étude architecturale du territoire a permis d'identifier différentes catégories de bâti en relation avec leurs usages (actuels ou passés) et leur époque de construction.

Il ressort des analyses un développement du territoire notamment du bourg-centre par strate traduit par la présence de bâti ancien en pierre, construit jusqu'au début du XX^{ème} siècle, et par du bâti de type pavillonnaire représentant la quasi-totalité du bâti construit depuis le milieu du XX^{ème} siècle avec un style relativement commun dû « à l'industrialisation » des constructions.

Le territoire étant également marqué par la présence d'ensembles bâtis constitués autour de cour, notamment de cour fermée pour les corps de ferme anciens

6.1.1. Fermes et corps de ferme anciens à cour fermée



Exemple dans le bourg-centre, rue de la Fossée



Exemple dans le bourg-centre, rue du Puits d'Amour



Ces fermes sont probablement à l'origine du village et forment des éléments structurants.

Leurs formes précises diffèrent les unes des autres, mais toutes sont le résultat d'une sorte de sédimentation ou accumulation architecturale typique de la Brie.

En effet, les bâtiments qui dessinent ces cours n'ont pas été tous érigés en même temps ; ils ont été construits au gré des besoins et des opportunités liées aux activités et aux évolutions des modes d'agriculture.

En revanche, ce qui les unifie en quelque sorte se sont leurs formes, volumétries et matériaux.

Ces bâtiments sont généralement d'une profondeur de 7 m maximum et leur longueur variable est en fonction d'une accumulation de travées d'environ 4.50 à 5.00 m maximum. Leur hauteur ne dépasse que rarement l'équivalent de deux étages (5 à 6 m) jusqu'à l'égout de toit et sont surmontés le plus souvent d'un toit à deux pans recouverts de tuiles de terre cuite d'une inclinaison

aux alentours de 36°, sans coyaux en partie basse et, si quasi-systématiquement il y a des corniches en plâtre tirés au gabarit pour supporter leurs débords, il n'y a pas forcément de gouttière.

Les murs sont en pierres provenant des champs et, le plus souvent donc non homogène quant à leur classement géologique ; de la meulière, du gré et même de la pierre calcaire vont se côtoyer dans le même mur. Ces pierres sont le plus souvent hourdées avec des mélanges variables de plâtre, de chaux et, même de la terre. Ces murs recevaient le plus souvent un enduit plâtre, ou bien chaux-plâtre à finition pleine et lisse ou bien ce que l'on appelle « beurrée ».



Malheureusement beaucoup de personnes, y compris des artisans, confondent cette finition avec ce qui est appelée « à pierres vues » qui est en réalité une mise à nue de la pierre et n'assure plus la pérennité du mur. (cf exemples plus haut). De surcroît, au fil des ans soit les soubassements, ou bien les murs en entier, ont été recouverts d'enduits en ciment qui bloquent l'humidité dans les parois et peuvent causer des désordres et dans les pires des cas rendre les bâtiments et leurs habitants malades.

Les charpentes sont généralement à fermes simples en chêne ou en châtaignier avec des pannes de même essence. Les chevrons en revanche sont souvent en « grisard » (peuplier). Si aujourd'hui beaucoup de ces toitures sont recouvertes de tuiles à emboîtement, dites mécaniques, avant la Grande Guerre elles étaient couvertes de tuiles plates à petit format et, pour les bâtiments les plus anciens, avec pentes plus fortes, elles étaient couvertes de chaume. Le changement serait intervenu au long du XIXème siècle.

Quant aux bâtiments à usage d'habitation, les baies sont systématiquement de proportions verticales, avec ou sans encadrements en plâtre et le plus souvent accompagnés de volets en bois qui, à l'origine n'aurait pas comporté d'écharpe en Z, celles-ci étant plutôt une évolution du XXème siècle.

Les cours elles-mêmes sont le plus souvent non imperméabilisées ; en effet même si elles présentent des matériaux de sols à dominance minérales, (pavés et/ou gravillons) ces surfaces sont semi-perméables.

La question qui se pose pour l'avenir, ou déjà aujourd'hui dans certains cas, c'est l'adéquation entre ces fermes et l'activité agricole actuelle.

Si autrefois ces bâtiments étaient de nature à pouvoir abriter convenablement les êtres humains, leurs bêtes, et le peu de machinerie agricole qui existait dans des conditions perçues comme normales, ce n'est plus le cas aujourd'hui. En effet, les parties dites habitables sont souvent des épaves thermiques, il n'y a plus de bétail et les machines agricoles sont d'une telle taille qu'elles ne rentrent que difficilement dans les anciens étables et granges. De surcroît, la logique de l'agriculture des grandes cultures a poussé au regroupement de plusieurs fermes dans la propriété unique d'un seul exploitant ce qui crée des doublons, surtout en matière de logement.

Ainsi se profile la nécessaire mutation de ces ensembles, mais en quoi et comment ?

6.1.2. Ensembles bâtis autour de cours communes

Assez présent sur le territoire communal et visible sur des images aériennes et des vues en plan ; il s'agit très probablement d'anciens corps de ferme constitués autour de cour plus ou moins fermées subdivisée en parcelles, tout en laissant un résidu d'espace commun qui permet l'accès au cœur de ce qui était la cour.



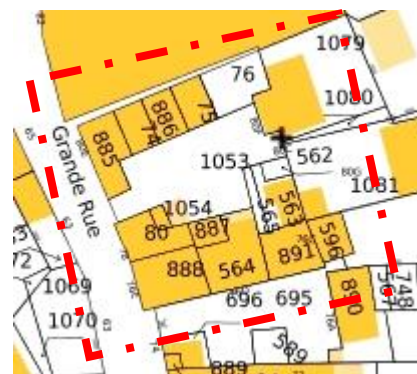
Exemple dans le bourg-centre, au niveau de l'intersection entre la rue Saint Georges et la Grande rue



Exemple dans le bourg-centre, au niveau de l'intersection la Grande rue et la rue de l'Église



Exemple dans le bourg-centre, dans le barreau Nord de la Grande rue



Exemple dans le bourg-centre, dans le barreau Nord de la Grande rue

Un témoignage d'une personne habitant les lieux a exprimé l'opinion que le fait de subdiviser en parcelles distinctes pouvait être utile afin de clarifier la territorialité de chacun.e, mais le fait que chacun.e clôture son espace à sa façon n'était pas obligatoirement gage de paix sociale, d'autant plus que les petits communs n'étaient pas pris en charge collectivement...



Les éléments d'architecture sont globalement les mêmes que concernant les fermes à cour fermée car c'est bien leur origine.

Parfois une partie de la façade sur rue fut détruite, ayant déstructurée l'ensemble tout en laissant une percée visuelle vers le cœur d'îlot ; une situation renforcée par l'apparition de clôtures diverses et variées dans l'ancienne cour, traduit par la disparition de la lecture de la cour d'origine.



Le passé de ces corps de ferme anciens, ayant appartenu pour certaines d'entre-elles à des bourgeois se traduit par des façades avec des modénatures en plâtre formant cimaises et des tableaux en enduit plâtre, des finitions au balai, teintées dans la masse ou avec un badigeon

Ce type de dessin de façade a fleuri au XIXème siècle où de nombreux habitants des villages souhaitaient « embourgeoiser » l'aspect extérieur de ce qui restait néanmoins une maison vernaculaire.

Les exemples devenus rares à Coulombs, il serait judicieux d'encourager les propriétaires à les restaurer dans les règles de l'art, quitte à choisir des couleurs plus enjouées que ce gris.

6.1.3. Constructions anciennes de type vernaculaire



Sur ce cas, malheureusement lors d'une réfection de toiture les rives ont reçu des tuiles à recouvrement, au lieu de solins ou ruellées en plâtre... et, le faitage et la forme générale du toit ont été dénaturés dans la mesure où le rendu est beaucoup trop rectiligne. En revanche, le style ancien des volets fut conservé (absence d'écharpes en Z).

Cette catégorie de construction englobe beaucoup de maisons de styles qui peuvent paraître variables, mais le dénominateur commun est pour nous d'être construites avant l'industrialisation massive des matériaux et techniques de construction, donc avant la Grande Guerre.

Hormis les tuiles mécaniques du toit (qui ne sont pas d'origine), on pourrait parler de maisons sans angles vifs pour les distinguer des maisons plus récentes.

Généralement ces maisons, qui sont de l'architecture sans architectes, sont harmonieuses dans leur volumétrie et dessin.

Quant à leur fabrication, elle fut similaire aux bâtiments des fermes à cour fermée, avec des volumes et matériaux dans le même registre.



Certaines constructions de type vernaculaire sont des vestiges de corps de ferme ancien, les bâtiments associés ayant disparus ; rendant les constructions préservés plus visibles qu'à l'origine. A noter dans ce cas la toiture à forte pente indique qu'à l'origine cette maison devait comporter une couverture de chaume – cela devait être le cas de sa voisine de gauche car nous voyons les traces en pignon de la rehausse effectuée au moment où la couverture est passée en tuiles. On peut également déplorer l'adjonction de volets roulants avec coffres en saillie ainsi qu'une porte d'entrée d'un dessin qui n'a rien à voir avec le style original de la construction.

Le maintien de ce style passe par de la pédagogie auprès des propriétaires et, parfois des entrepreneurs en bâtiment, pour conserver les détails de l'architecture vernaculaire briarde.

Avant tout dépôt d'autorisation de travaux, il serait recommandé que tout.e demandeur.se s'adresse d'abord au CAUE77 dont c'est le rôle de donner des conseils et, qui a édité des fiches explicatives très complètes afin de mieux réussir...



6.1.4. Constructions de type maisons de ville



Il s'agit d'une typologie de maisons modestes qui ont été construites en bandes ou jumelées et correspondaient à du logement pour ouvriers, agricoles ou non.

Côté rue elles s'ouvrent directement sur la voirie et à l'arrière donnent soit sur une cour commune ou sur un petit jardin privatif.

Comme c'est une typologie datant essentiellement de la deuxième moitié du XIX^{ème} siècle certaines sont encore de facture similaire aux maisons vernaculaires, d'où une notion de sous-typologie de celles-ci, d'autres montrent clairement que l'industrie s'empare du bâtiment...

Il suffit de regarder la deuxième photo où on voit que si les murs sont toujours en pierre, ils sont hourdés au ciment et laissés apparentes, les linteaux sont en fer superposés aux encoignures en briques, et les volets sont en acier. On remarque au passage que les arrêtes ou angles s'aiguisent !

Cette typologie a soulevé un débat lors de l'atelier participatif en phase diagnostic car pour les un.e.s elle est bien car elle dessine la voie et le rapport public/privé est extrêmement clair et, pour

d'autres, de part la place prépondérante de la voiture sur la chaussée, elle est perçue comme étant possiblement inconfortable.

En tout état de cause elles semblent encore remplir leur rôle en tant que logis pour les plus modestes.

Toutefois, tout comme pour les plus petites des maisons vernaculaires, leur mode constructif en fait des épaves énergétiques qui, de par leur exigüité les rend difficilement améliorables en ce qui concerne la mise en place d'une isolation.

6.1.5. Constructions récentes, pavillon et architecture pastiche



Cette catégorie, ou typologie, regroupe toutes les maisons construites depuis les années 1960 qui, d'une part entretiennent un rapport ambiguë à la rue et, sont construites avec des matériaux industriels, le plus souvent en singeant de loin un pastiche du vernaculaire.

A la différence de l'habitat vernaculaire, il s'agit ici de constructions à angle vif.



Plan cadastral du bâti pavillonnaire présent au niveau de la rue de la Pissotte dans le bourg-centre.

Les plans cadastraux traduisent l'implantation désordonnée des constructions et l'abnégation de la rue.



Malgré une tentative d'emprunter le vocabulaire vernaculaire, la rigidité des matériaux et du dessin en font au mieux des pâles copies et, au pire des clins d'œil à l'architecture rurale.

6.1.6. Cas de l'immeuble présent dans l'hyper-centre du bourg-centre



Cet immeuble datant des années 1990 qui fait une vague tentative de ressembler au vernaculaire en empruntant de façon maladroite quelques éléments de l'architecture traditionnels ; à noter que du fait de matériaux mal adaptés (béton + enduit à base de ciment) l'humidité fait des ravages.

6.1.7. Patrimoine des institutions



Quelles soient religieuses ou temporelles, les bâtiments institutionnels doivent être interrogés à trois niveaux :

- Leur valeur patrimoniale
- Leur situation géographique/stratégique dans la commune
- Leur adaptation à leur usage ou niveau de fonctionnalité

Quant au premier aspect, tous les bâtiments institutionnels de la commune, hormis l'ensemble salle de fêtes / Mairie représentent des éléments d'architecture de valeur élevée.

C'est sur les deuxième et troisième points que le débat s'engage et, lors de l'atelier participatif en phase de diagnostic, il en sort que :

La Mairie est jugée comme étant globalement bien située, mais ce bâtiment est vu comme n'étant physiquement plus adapté à ses fonctions (difficile d'accès pour les PMR, exigüé etc.)

La salle des fêtes attenante à la Mairie semble être bien perçue, à la fois en termes d'emplacement, et en termes de fonctionnalité.

En revanche, cette salle ne répond plus aux exigences thermiques de l'avenir.

L'école – toutes et tous considèrent que ce bâtiment n'est pas bien situé dans la commune (problèmes d'accès et donc d'embouteillages aux heures de dépôt et de collecte des enfants) et, de surcroît ce bâtiment ne répond plus aux notions de confort de notre époque ; il est notamment très énergivore !

Ainsi se pose la question du remploi à terme de ce bâtiment si la fonction école se déplace dans une nouvelle construction sur un site à déterminer.

L'église – si toutes et tous perçoivent positivement son importance patrimoniale et architecturale, il semble possible de débattre de sa valeur d'usage compte-tenu de la faible importance de la congrégation religieuse.

6.1.8. Clôtures et espaces communs

Les clôtures et murs de clôtures sont les seuls éléments en contact avec l'espace public ; leur traitement étant important.



Si dans le bâti ancien une cour commune peut être visuellement très ouverte à l'espace public, la frontière est néanmoins bien matérialisée par un muret bahut en pierre.



Au contraire, dans les quartiers pavillonnaires, c'est chacun qui se met à l'abri du regard et, chacun à sa façon. Au mieux avec une haie caduque où un mélange de hêtre, charme, érable, épineux et autres cornouillers crée une barrière végétale poétique, ou au pire avec du « béton vert » en thuya ou autres résineux, voir une vulgaire clôture grillagée...



De même, au fil du temps et dans les nouvelles constructions, les espaces communs sont bannis, disparaissent ou sont absents.

6.1.9. Synthèse et enjeux

Le bâti ancien représente une grande partie des constructions de Coulombs-en-Valois, participant à l'identité du territoire.

Les observations traduisent que les constructions récentes ne respectent pas les codes du territoire, voire le dénature ; de même certaines divisions d'ensembles bâti ont déstructuré les ensembles concernés (avec même parfois des désordres constatés).

L'objectif retenu étant de préserver l'identité du territoire, cela passe obligatoirement par une attention sur le bâti ancien, se devant d'être préservé.

De même, certains projets montrent que pour conserver la structure de grands ensembles type corps de ferme anciens ; des règles devront être édictées.

Le développement du territoire passant également par de nouvelles constructions, de préférence en densification ; une attention particulière devra être portée afin d'en assurer leur insertion.

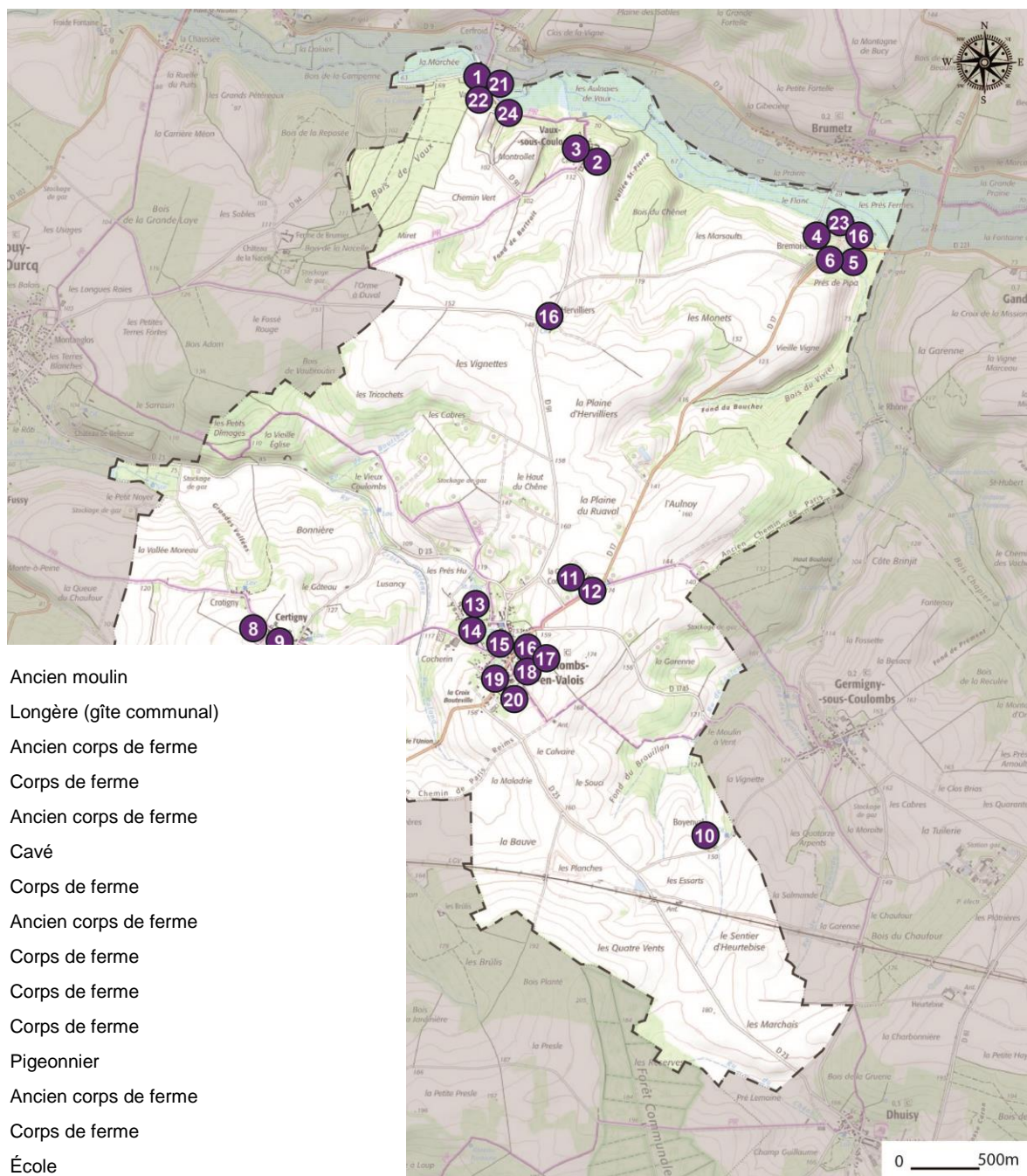
Au vu des enjeux actuels, l'équilibre devra être trouvé entre préservation du cadre bâti, respect de l'identité du territoire, tout en permettant l'évolution du bâti et de nouvelles formes d'habiter.

De même, les réflexions devront s'inscrire dans une approche prospective, notamment d'un point de vue énergétique.

6.2. Patrimoine et éléments remarquables du territoire

Le territoire est marqué par de nombreuses entités et constructions apportant une richesse patrimoniale à celui-ci.

6.2.1. Petit patrimoine bâti remarquable

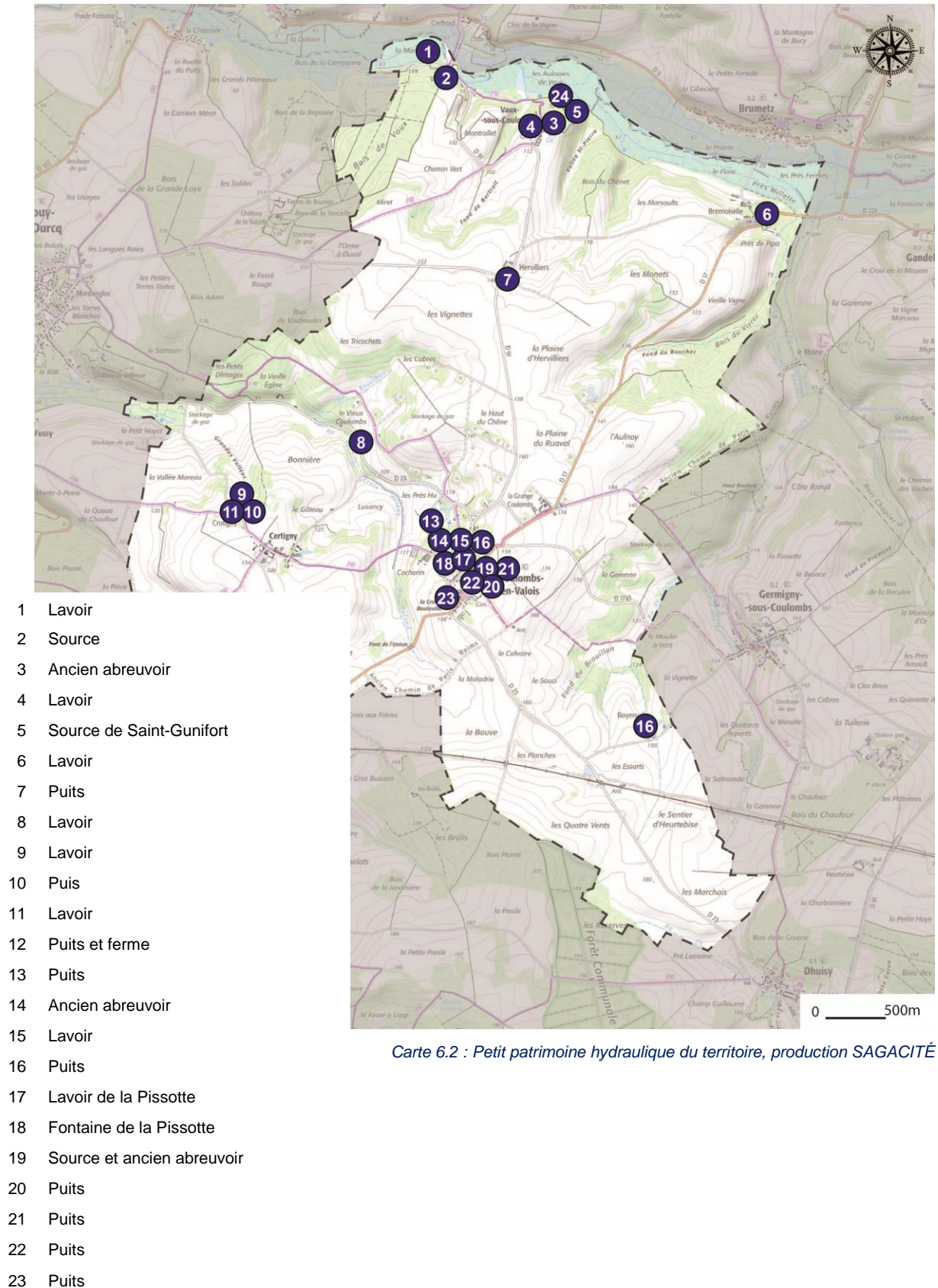


- 1 Ancien moulin
- 2 Longère (gîte communal)
- 3 Ancien corps de ferme
- 4 Corps de ferme
- 5 Ancien corps de ferme
- 6 Cavé
- 7 Corps de ferme
- 8 Ancien corps de ferme
- 9 Corps de ferme
- 10 Corps de ferme
- 11 Corps de ferme
- 12 Pigeonnier
- 13 Ancien corps de ferme
- 14 Corps de ferme
- 15 École
- 16 Ancien corps de ferme avec cadran solaire
Ancienne bâtisse des Dâmes de Chelles du XVIIIème
- 17 Corps de ferme avec cadran solaire
- 19 Porche de 1636
- 20 Ancien presbytère (gîte communal)
- 21 Ouvrage pittoresque
- 22 Muret pittoresque
- 23 Muret pittoresque
- 24 Calvaire

Carte 6.1 : Petit patrimoine bâti du territoire, production SAGACITÉ



6.2.2. Petit patrimoine hydraulique





Ces petits ouvrages, essentiellement liés à l'eau (lavoirs) qui avaient une fonction sociale très forte avant la démocratisation des machines à laver, posent aujourd'hui question.

En effet, si il semble y avoir consensus sur le fait que ces témoignages d'une époque révolue doivent être conservés à ce titre, il persiste néanmoins un débat quant à leur valeur d'usage demain.

6.2.3. Synthèse et enjeux

Le territoire est marqué par de la présence de nombreuses entités et petits constructions, curiosités ; des éléments façonnant le territoire, traduisant son passé agricole, la présence de sources ...; des éléments qui furent repérés, dans une logique d'être protégés et préservés.