

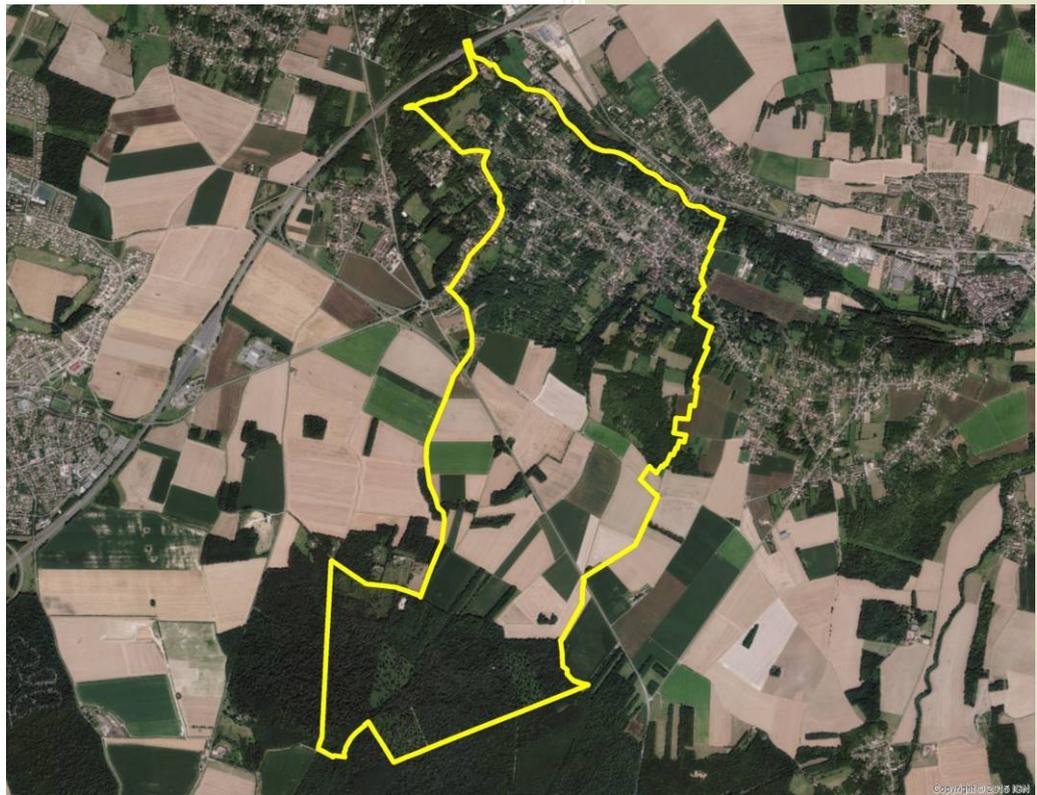


Mairie de VILLIERS-SUR-MORIN  
38 rue de Paris  
BP 9  
77580 VILLIERS SUR MORIN

# COMMUNE DE VILLIERS-SUR-MORIN

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 1 – RAPPORT DE PRESENTATION



Vu pour être annexé à la  
délibération d'approbation  
du Conseil Municipal en  
date du : \_\_\_\_/\_\_\_\_/20\_\_\_\_



40, Rue Moreau Duchesne  
B 12 - 77 910 Varreddes

Tél : 01.64.33.18.29  
Fax : 01.60.09.19.72  
Email : [urbanisme@cabinet-greuzat.com](mailto:urbanisme@cabinet-greuzat.com)  
Web : [www.cabinet-greuzat.com](http://www.cabinet-greuzat.com)

Le Maire,



INTRODUCTION .....	8
LA PRESENTATION DU TERRITOIRE ADMINISTRATIF .....	8
LE PRECEDENT DOCUMENT D'URBANISME.....	11
LES DISPOSITIONS DU PRESENT PLAN LOCAL D'URBANISME.....	11
PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC ECONOMIQUE ET DEMOGRAPHIQUE .....	13
I. L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES .....	14
I.1 LA POPULATION ACTIVE .....	14
I.1.1 L'EVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE.....	14
I.1.2 LE NIVEAU DE DIPLOME DE LA POPULATION ACTIVE.....	14
I.1.3 LE LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS OCCUPES.....	14
I.1.4 LE TAUX DE CHOMAGE .....	15
I.2 LES SECTEURS D'ACTIVITES .....	16
I.3 LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES..	17
II. L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES.....	18
II.1 L'EVOLUTION DE LA POPULATION DE VILLIERS-SUR-MORIN .....	18
II.1.1 L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE .....	18
II.1.2 LA VARIATION DE LA POPULATION .....	19
II.1.3 LE SOLDE MIGRATOIRE .....	20
II.2 LA STRUCTURE DE LA POPULATION .....	20
II.2.1 L'AGE DE LA POPULATION .....	20
II.2.2 L'EVOLUTION DU NOMBRE DES MENAGES .....	21
II.3 LES CONCLUSIONS DES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES .....	22
III. L'ANALYSE DES DONNEES GENERALES SUR LE LOGEMENT .....	23
III.1 LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS .....	23
III.2 LES CARACTERISTIQUES DES RESIDENCES PRINCIPALES.....	26
III.2.1 L'EPOQUE D'ACHEVEMENT DES LOGEMENTS EN 2010.....	26
III.2.2 LES LOGEMENTS LOCATIFS ET SOCIAUX .....	26
III.2.3 LA TYPOLOGIE DES RESIDENCES PRINCIPALES .....	27
III.2.3 LE STATUT DES RESIDENCES PRINCIPALES .....	27
III.2.5 LE CONFORT DES RESIDENCES PRINCIPALES .....	28
III.3 LES CONCLUSIONS DES DONNEES GENERALES SUR LE LOGEMENT.....	28
IV. L'ANALYSE DU MECANISME DE CONSOMMATION DES LOGEMENTS DANS LA COMMUNE .....	30
IV.1 LE PHENOMENE DE RENOUVELLEMENT.....	30
IV.2 LE PHENOMENE DE DESSERREMENT .....	30
IV.3 LA VARIATION DES LOGEMENTS VACANTS.....	31
IV.4 LA VARIATION DES RESIDENCES SECONDAIRES .....	32
IV.5 LE RECAPITULATIF DES PERIODES INTERCENSITAIRES .....	32
DEUXIEME PARTIE : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT I. LA PRESENTATION DU TERRITOIRE NATUREL .....	33
I.1 LES GRANDES ENTITES DU TERRITOIRE COMMUNAL .....	34
I.2 LE GRAND PAYSAGE .....	35
I.2.1 LA FORET.....	35
I.2.2 LE PLATEAU CULTIVE.....	35
I.2.3 LE COTEAU URBANISE .....	36
I.2.4 LA VALLEE HUMIDE ET HABITEE .....	36
I.3 LES TERRES CULTIVES ET LES EXPLOITATIONS AGRICOLES .....	37
I.3.1 LES ESPACES DE CULTURE .....	37
I.3.2 LES EXPLOITATIONS AGRICOLES.....	37
I.4 LES ESPACES NATURELS DE LA VALLEE ET DU COTEAU ET LE MASSIF FORESTIER .....	40



I.5 L'EVOLUTION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES DEPUIS 30 ANS .....	42
I.5.1 AU COURS DES 30 DERNIERES ANNEES .....	43
I.5.2 AU COURS DES 10 DERNIERES ANNEES .....	43
I.6 LA TOPOGRAPHIE .....	43
I.7 LA GEOLOGIE.....	46
I.8 LA QUALITE DES SOLS ET DE L'AIR .....	50
I.9 L'HYDROGRAPHIE.....	51
I.10 LES ZONES HUMIDES.....	53
I.11 LA TRAME VERTE ET LA TRAME BLEUE .....	55
I.12 LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL .....	58
II. L'ANALYSE DU TERRITOIRE URBAIN .....	59
II.1 LA NAISSANCE D'UN VILLAGE.....	59
II.2 LA STRUCTURE DU TISSU URBAIN .....	61
II.2.1 LA FORME URBAINE.....	61
II.2.1.1 Le centre bourg .....	64
II.2.1.2 L'ancien hameau de DAINVILLE .....	64
II.2.1.3 L'ancien hameau de MONTAIGU .....	65
II.2.2 CONTEXTE PAYSAGER ET USAGES ACTUELS DU SOL .....	65
II.2.3 LE BATI EXISTANT.....	66
II.2.3.1 Le bâti à vocation d'habitat .....	66
II.2.3.2 Le bâti remarquable .....	67
II.2.3.3 Le bâti à vocation de commerces et de services .....	68
II.2.3.4 Le bâti à vocation agricole .....	68
II.3 LA STRUCTURE COMMERCIALE ET D'ACTIVITES.....	70
II.4 LA STRUCTURE ET LA NATURE DES EQUIPEMENTS .....	70
II.4.1 LA STRUCTURE ROUTIERE.....	70
II.4.1.1 Des voies structurantes .....	72
II.4.1.2 Des voies de desserte secondaires .....	72
II.4.1.3 Les aires de stationnement .....	72
II.4.2 LES CIRCULATIONS DOUCES.....	73
II.4.2.1 Les circulations piétonnes .....	73
II.4.2.2 Les circulations en cycles .....	74
II.4.3 LES TRANSPORTS EN COMMUN .....	74
II.4.4 LES RESEAUX D'EAU.....	75
II.4.4.1 L'alimentation en eau potable.....	75
II.4.4.2 Le réseau d'eau potable.....	75
II.4.4.3 Le réseau d'assainissement .....	75
II.4.5 LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX.....	76
II.4.5.1 Equipements scolaires .....	77
II.4.5.2 Equipements sportifs et de loisirs .....	77
II.4.5.3 Equipements culturels .....	77
II.4.5.4 Equipements administratifs et de services .....	77
II.4.6 LES SERVICES ET LES EQUIPEMENTS INTERCOMMUNAUX .....	78
II.4.6.1 La collecte des ordures ménagères.....	78
II.4.6.2 Les déchetteries.....	78
II.4.6.3 Les déchets recyclables .....	79
II.4.6.4 La station d'épuration .....	79
II.4.6.5 La petite enfance.....	79
II.4.6.6 Les équipements sportifs.....	79
II.5 LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DU TERRITOIRE URBAIN .....	79



TROISIEME PARTIE : LES SERVITUDES, LES CONTRAINTES, LES RISQUES ET LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX QUI S'IMPOSENT.....	81
I. L'ANALYSE DES SERVITUDES, DES CONTRAINTES ET DES RISQUES LIES AU TERRITOIRE.....	82
I.1 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....	82
I.2 LES CONTRAINTES ET LES RISQUES.....	82
I.2.1 LES CONTRAINTES.....	82
I.2.1.1 Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique.....	84
I.2.1.2 Les boisements.....	84
I.2.1.3 Les espaces naturels sensibles (ENS).....	84
I.2.1.4 Le bruit aux abords des infrastructures de transports terrestres.....	84
I.2.1.5 Le développement urbain le long des grandes infrastructures routières.....	86
I.2.1.6 L'archéologie préventive.....	86
I.2.1.7 La protection des captages d'eau destinée à la consommation humaine.....	86
I.2.2 LES RISQUES.....	87
I.2.2.1 Les risques majeurs.....	87
I.2.2.1 Les mouvements de terrain.....	87
I.3 LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DES SERVITUDES, DES CONTRAINTES ET DES RISQUES LIES AU TERRITOIRE.....	88
QUATRIEME PARTIE : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD.....	89
I. L'EVALUATION DES BESOINS.....	90
II. LES OBJECTIFS RETENUS POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE.....	96
II.1 LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE.....	96
II.2 LES CHOIX DES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE.....	96
II.2.1 FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE POUR UN MEILLEUR EQUILIBRE HABITAT/EMPLOI.....	96
II.2.1.1 Préserver le tissu économique local.....	96
II.2.1.2 Favoriser l'implantation d'entreprises de services ou micros entreprises au sein du tissu urbain mixte.....	96
II.2.1.3 Favoriser l'implantation de structures de services.....	96
II.2.1.4 Développer un nouveau secteur d'activités économiques.....	96
II.2.1.5 Pérenniser les activités agricoles existantes.....	98
II.2.2 DEVELOPPER LE TISSU URBAIN EN COHERENCE AVEC LES SPECIFICITES DU TERRITOIRE.....	98
II.2.2.1 Favoriser la densification du tissu urbain existant en permettant l'implantation de 230 logements.....	98
II.2.2.2 Préserver la morphologie urbaine ancienne des hameaux et du bourg.....	99
II.2.2.3 Favoriser la réhabilitation et la rénovation des logements anciens.....	99
II.2.2.3.4 Créer un nouveau pôle de vie sur les hauteurs du village avec des locaux administratifs et de services adaptés à l'accueil des populations nouvelles et des personnes à mobilité réduite.....	99



II.2.2.3.5 Ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone d'habitat diversifié sur une superficie de 10 hectares environ avec 230 logements nouveaux en extension, avec 15% de logements aidés.....	99
II.2.2.3.6 Permettre l'accueil des jeunes ménages et des personnes âgées sur le territoire .....	101
II.2.2.3.7 Développer des équipements publics et sportifs en cohérence avec la croissance de la population.....	101
II.2.2.3.8 Valoriser le patrimoine architectural du centre bourg et des hameaux.....	102
II.2.2.3.9 Permettre le développement des communications numériques .....	102
II.2.2.3.10 Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques .....	102
II.2.3 AMELIORER LES DEPLACEMENTS ET LES CIRCULATIONS .....	102
II.2.3.1 Améliorer les conditions de circulation pour les engins de sécurité incendie et de ramassage des déchets .....	102
II.2.3.2 Renforcer les liaisons entre les pôles urbains et naturels.....	102
II.2.3.3 Favoriser une desserte du plateau depuis la RN36.....	103
II.2.3.4 Aménager un parking « étape » à proximité de la gare.....	104
II.2.3.5 Faire ralentir la vitesse des circulations en centre bourg par des aménagements adaptés.....	104
II.2.3.6 Faciliter les dessertes de transports en commun en harmonie avec les communes voisines.....	104
II.2.3.7 Prendre en compte le projet de déviation de la « Liaison entre l'Autoroute A4/(échangeur de Bailly-Romainvilliers) et la RN36. ....	104
II.2.3.8 Faciliter et sécuriser les déplacements piétons et cyclables dans le village .....	105
II.2.2.9 Exploiter les sentiers existants et les terrains propriétés de la commune pour aménager les circuits publics.....	105
II.2.2.10 Déterminer des sentiers de promenade, à pieds ou à vélo, bien déconnectés des voies automobiles.....	105
II.2.4 PRESERVER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET SPECIFIQUES DE BORDS DE RIVIERE .....	105
II.2.4.1 Protéger les espaces boisés.....	105
II.2.4.2 Endiguer le « mitage » anarchique des zones naturelles.....	105
II.2.4.4 Préserver les rus et leurs abords .....	106
II.2.4.5 Préserver de l'urbanisation non adaptée, la vallée du MORIN soumise aux aléas dans le respect du Plan de Prévention des Risques (PPRI) .....	106
II.2.4.6 Préserver et valoriser les Espaces Naturels Sensibles .....	106
II.2.4.7 Limiter la consommation d'espace en extension .....	106
II.2.4.8 Maintenir un espace paysagé de transition et corridor.....	106
CINQUIEME PARTIE : LA JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES ADOPTEES .....	107
I. LA JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES .....	108
I.1 LA ZONE URBAINE .....	108
I.1.1 DESCRIPTION ET DEFINITION DE LA ZONE URBAINE .....	108
I.1.1 LA ZONE UA.....	108
La zone UA correspond au centre ancien traditionnel dense du tissu urbain de VILLIERS-SUR-MORIN, comportant principalement, de l'habitat, des équipements et des commerces. Cette zone a été délimitée de manière à	



« préserver la morphologie urbaine ancienne des hameaux et du bourg » (Objectif du PADD) et en respectant conjointement les espaces sensibles proches avec les abords du Ru de DAINVILLE qui s'écoule en parallèle de l'urbanisation de cet ancien hameau. ....	108
I.1.2 LA ZONE UB .....	109
I.1.3 LA ZONE UC .....	110
I.2 LA ZONE NATURELLE .....	111
I.3 LA ZONE AGRICOLE .....	111
I.4 LA ZONE A URBANISER.....	112
I.4.1 DESCRIPTION ET DEFINITION DE LA ZONE A URBANISER .....	112
I.4.2 LA ZONE AU.....	112
I.4.3 LA ZONE AUx.....	114
II. LA JUSTIFICATION DES INSCRIPTIONS GRAPHIQUES .....	116
II.1 LES BATIMENTS REMARQUABLES.....	116
II.2 LES EMPLACEMENTS RESERVES.....	117
II.3 LES ESPACES BOISES CLASSES.....	118
II.4 LES ZONES DE PROTECTION DES LISIERES FORESTIERES .....	119
III. LA JUSTIFICATION DES REGLES ADOPTEES .....	120
III.1 DANS LA ZONE URBAINE.....	120
III.1.1 LA ZONE UA .....	120
III.1.2 LA ZONE UB.....	122
III.1.3 LA ZONE UC.....	123
III.2 DANS LA ZONE NATURELLE.....	125
III.3 DANS LA ZONE AGRICOLE.....	126
III.4 DANS LA ZONE A URBANISER.....	127
III.4.1 LA ZONE AU .....	127
III.4.2 LA ZONE AUx .....	129
III.5 R123-10-1 .....	130
IV. LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX ....	131
IV.1 LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SDRIF .....	131
IV.1.1 LES ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES DU SDRIF .....	131
IV.1.1.1 POLARISER ET EQUILIBRER .....	131
IV.1.1.2 Les espaces urbanisées .....	132
Les espaces urbanisés à optimiser .....	132
IV.1.1.3 Les nouveaux espaces d'urbanisation .....	133
Les nouveaux espaces d'urbanisation cartographiés.....	133
Les nouveaux espaces d'urbanisation non cartographiés.....	133
IV.1.2 DEMONSTRATION DE LA COMPATIBILITE DU SDRIF AVEC LE PLU.....	134
IV.1.2.1 POLARISER ET EQUILIBRER .....	134
IV.1.2.2 PRESERVER ET VALORISER .....	140
IV.2 LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCHEMA DE MISE EN VALEUR DE LA MER .....	140
IV.3 LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS ..	140
IV.4 LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT.	141
IV.5 LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES DE BRUIT DES AERODROMES.....	141
IV.6 LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SDAGE et LES SAGE .....	141
IV.7 LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PGRI .....	144
V. LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX AU SEIN DU PLU .....	145



V.1 LA PRISE EN COMPTE DU SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES TERRITOIRES.....	145
V.2 LA PRISE EN COMPTE DES SCHEMAS REGIONAUX DE COHERENCE ECOLOGIQUE.....	145
V.3 LA PRISE EN COMPTE DES SCHEMAS REGIONAUX DE DEVELOPPEMENT DE L'AQUACULTURE MARINE .....	146
V.4 LA PRISE EN COMPTE DES PROGRAMMES D'EQUIPEMENT DE L'ETAT, DES COLLECTIVITES TERRITORIALES ET DES ETABLISSEMENTS ET SERVICES PUBLICS..	146
V.5 LA PRISE EN COMPTE DES SCHEMAS REGIONAUX DES CARRIERES .....	146
V.6 LA PRISE EN COMPTE DES SCHEMAS DEPARTEMENTAUX D'ACCES A LA RESSOURCE FORESTIERE.....	147
V.7 LA PRISE EN COMPTE DU PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL.....	147
V.8 LA PRISE EN COMPTE DES SCHEMAS DEPARTEMENTAUX D'ACCES A LA RESSOURCE FORESTIERE.....	148
V.9 LA PRISE EN COMPTE DES PROJETS D'INTERET GENERAL.....	148
V.10 LA PRISE EN COMPTE DU PLAN REGIONAL DE GESTION DES DECHETS ISSUS DE CHANTIERS DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS (PREDEC) .....	148
V.11 LE PLAN REGIONAL DE L'AGRICULTURE DURABLE (PRAD).....	149
VI. INCIDENCES POTENTIELLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT .....	150
SIXIEME PARTIE : LES INDICATEURS DE SUIVI.....	159
I. INDICATEURS ET ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU.....	160
I.1 LES THEMATIQUES DE L'ANALYSE DES RESULTATS .....	160
I.2 LES INDICATEURS D'EVOLUTION DE LA DENSITE URBAINE .....	160
I.3 LES INDICATEURS D'EVOLUTION DES LOGEMENTS REALISES DANS LA ZONE AU.....	161
I.4 LES INDICATEURS D'EVOLUTION DES EMPLOIS ET DES ACTIVITES .....	161
I.5 LES INDICATEURS D'EVOLUTION DE LA CONSOMMATION DES ZONES D'EXTENSION .....	161
I.6 LES INDICATEURS D'EVOLUTION DU PATRIMOINE URBAIN .....	162
I.7 LES INDICATEURS D'EVOLUTION DU PATRIMOINE NATUREL .....	162



## INTRODUCTION

### LA PRESENTATION DU TERRITOIRE ADMINISTRATIF

(Illustration : Localisation générale)

La commune de VILLIERS-SUR-MORIN se situe dans la région ILE-DE-FRANCE, dans le département de SEINE-ET-MARNE, dans l'arrondissement de MEAUX et le canton de CRECY-LA-CHAPELLE, à 17 km de COULOMMIERS, à l'Est de la ville nouvelle de MARNE-LA-VALLEE et du Parc EURODISNEY.

La commune de VILLIERS-SUR-MORIN totalise une superficie de 628 ha. Elle adhère à la Communauté de Communes du PAYS CREÇOIS qui regroupe 15 communes.

La Communauté possède la compétence en matière :

- d'aménagement de l'espace communautaire (SCot, étude ZAC, PNR,..)
- de développement économique
- de protection et mise en valeur de l'environnement (gestion déchets, patrimoine local,..)
- de tourisme
- de petite enfance
- d'équipements sportifs
- d'incendie et de secours

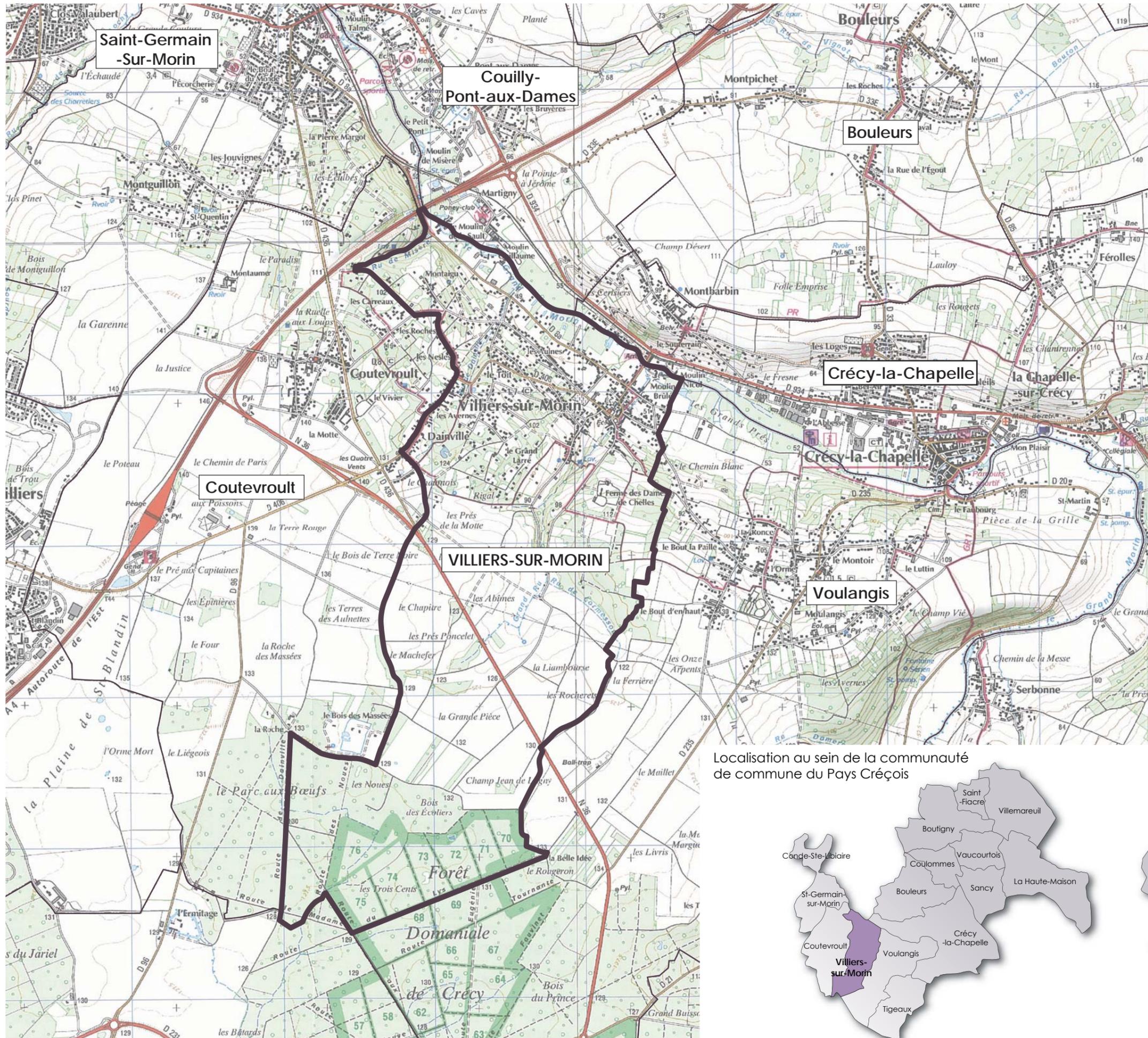


Source : [www.cc-payscrecois.fr/-Les-communes-.html](http://www.cc-payscrecois.fr/-Les-communes-.html)

La commune de VILLIERS-SUR-MORIN est limitrophe des communes suivantes :

- COUILLY-PONT-AUX-DAMES, au Nord
- CRECY-LA-CHAPELLE, au Nord-Est
- VOULANGIS, à l'Est
- VILLENEUVE-LE-COMTE, au Sud
- COUTEVROULT, à l'Ouest.

(Illustration : Limites communales)

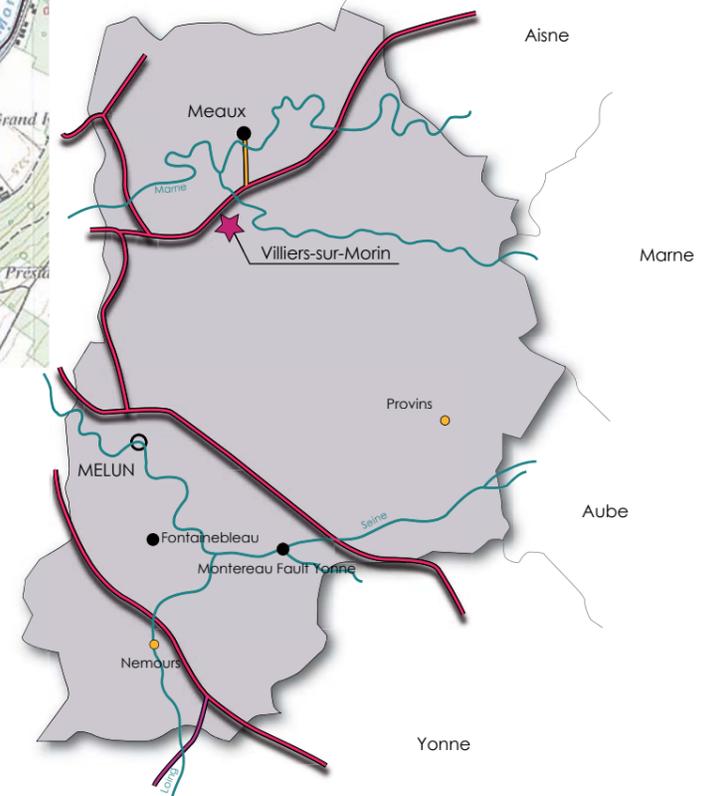


**LOCALISATION GENERALE**  
1/25000

Région Ile-de-France

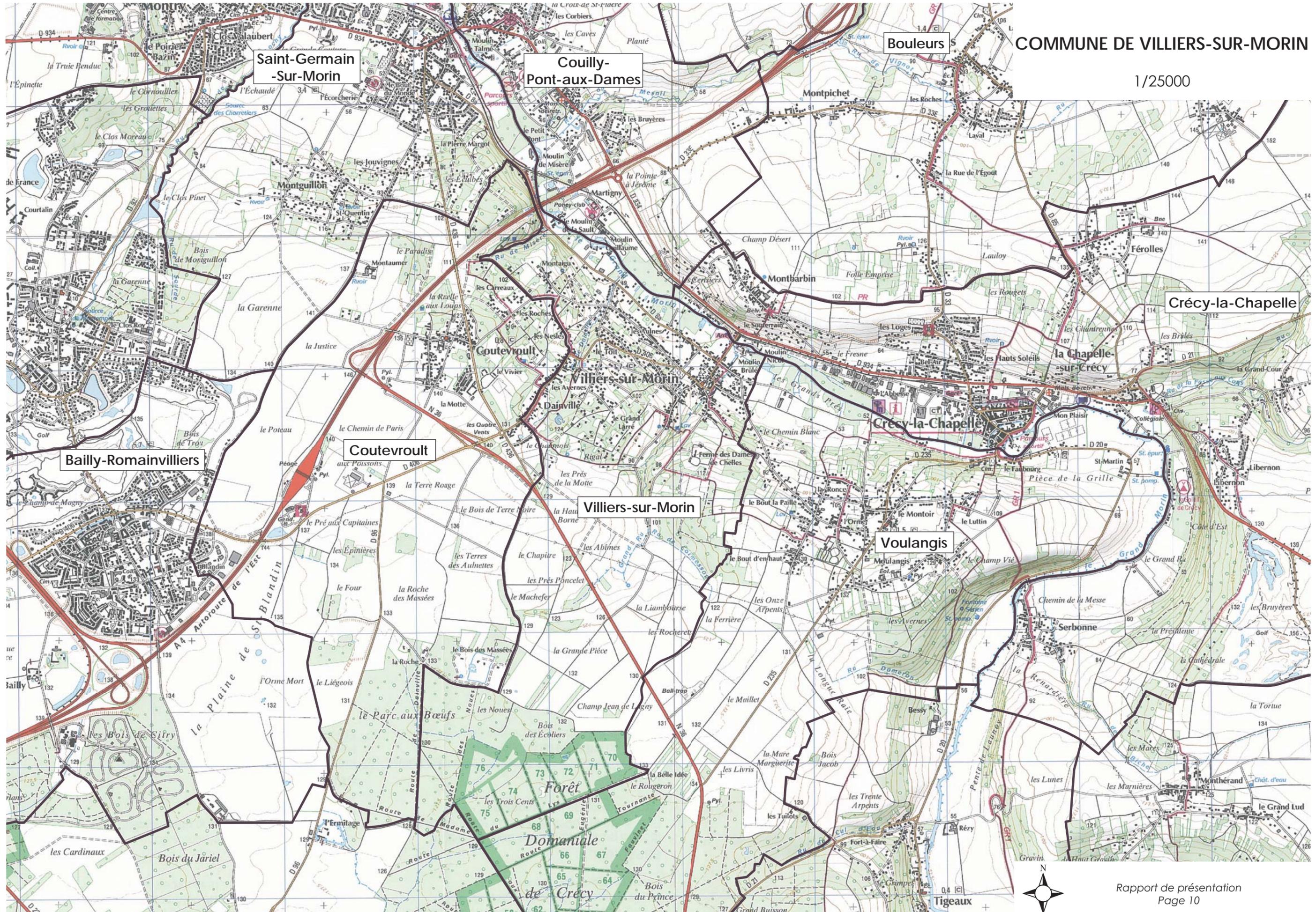


Département de Seine et Marne



Localisation au sein de la communauté  
de commune du Pays Créçois







## LE PRECEDENT DOCUMENT D'URBANISME

Le premier Plan d'Occupation des Sols (POS) de VILLIERS-SUR-MORIN a été approuvé en 1984. Le P.O.S a ensuite fait l'objet de modifications en 1987 et 1989 et d'une révision en 2000, avant sa dernière modification approuvée le 22 mai 2008 par le Conseil Municipal.

Par délibération en date du 10 septembre 2010, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est conduite sous l'autorité de Monsieur le Maire et couvre tout le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN.

Par lettre en date du 18/10/2011, le Préfet de SEINE ET MARNE a PORTE A LA CONNAISSANCE du Maire l'ensemble des éléments avec lesquels le PLU devait être compatible ainsi que certaines informations utiles à sa révision.

## LES DISPOSITIONS DU PRESENT PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent Plan Local d'Urbanisme est rédigé conformément aux nouvelles dispositions de l'article L151-2 du Code de l'Urbanisme modifié après adoption de la Loi ALUR publiée le 26/03/2014 et au décret n° 2015-1783 du 28/12/2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

Il comprend les pièces suivantes :

- Un rapport de présentation,
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Des plans de zonage,
- Un règlement,
- Des annexes.

*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 et de services.*

*Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du 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.*

*Article L151-1-4 du CU*

Le rapport de présentation répond aux nouvelles dispositions citées ci-dessus, selon les 6 parties suivantes :

PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC ECONOMIQUE ET DEMOGRAPHIQUE  
DEUXIEME PARTIE : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT  
TROISIEME PARTIE : LES SERVITUDES, LES CONTRAINTES, LES RISQUES ET LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX QUI S'IMPOSENT  
QUATRIEME PARTIE : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD  
CINQUIEME PARTIE : LA JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES ADOPTEES  
SIXIEME PARTIE : LES INDICATEURS DE SUIVI.



**PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC ECONOMIQUE ET  
DEMOGRAPHIQUE**



## I. L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

L'analyse des données socio-économiques de VILLIERS-SUR-MORIN est fondée sur les données de recensement de 1999 à 2012 fournies par l'INSEE.

La Communauté de Communes du PAYS CREÇOIS a la compétence pour créer des Zones d'Aménagement Concertées (ZAC) à vocation économique, des hôtels d'entreprises, des Zones d'Activités Economiques. Elle gère la Zone Industrielle et Commerciale de CRECY-LA-CHAPELLE.

### I.1 LA POPULATION ACTIVE

#### I.1.1 L'EVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE

La population active recensée par l'INSEE correspond aux habitants âgés de 15 à 64 ans en âge de travailler.

	Années	Population totale	Population active	Population active ayant un emploi	Population active au chômage
VILLIERS-SUR-MORIN	1999	1 032	73.9 %	67.5 %	6.4 %
	2007	1 103	78.5 %	71.4 %	7.1 %
	2010	1 216	78.2 %	72.9 %	5.3 %
	2012	1 257	78.2 %	73.0 %	5.3 %
SEINE ET MARNE	2012	-	75,9%	68,1%	-

Source : INSEE, RP 1999 à 2012 - Exploitations principales

La population active de la commune a légèrement augmenté en 2007 pour rester stable depuis 2010 avec 78.2 % de la population totale.

#### I.1.2 LE NIVEAU DE DIPLOME DE LA POPULATION ACTIVE

Le tableau ci-après indique que les taux de niveau de diplômes restent identiques depuis plusieurs années.

24.8 % des actifs ont un niveau de CAP / BEP. Moins de la moitié (48.3 %) ont un niveau Bac et plus. Le niveau d'actifs sans aucun diplôme est important en 2012 avec 13.2 %.

	Aucun diplôme	Certificat d'études	Brevet	CAP BEP	BAC	BAC+2	BAC +2 et plus
2008	13.2 %	7.2 %	6.6 %	24.8 %	19.0 %	15.9 %	13.4 %
2012	13.2 %	7.2 %	6.6 %	24.8 %	19.0 %	15.9 %	13.4 %

Source : INSEE, RP 2008 à 2012 - Exploitations principales

#### I.1.3 LE LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS OCCUPES

Le tableau ci-après indique que la zone d'emplois n'offre que 139 emplois pour 925 actifs en 2012.



	Nombre d'emplois dans la zone	Population active ayant un emploi dans la zone	Indicateur de concentration d'emploi
1999	137	698	19.6
2006	119	842	14.2
2007	123	795	15.5
2010	123	895	13.7
2012	139	925	15.0

Source : INSEE, RP 1999 à 2012 - Exploitations principales, lieu de résidence et lieu de travail

Entre 1999 et 2012, on observe une stabilité du nombre d'emplois dans la zone, après avoir connu une période de baisse d'emplois entre 2006 et 2010. En 2012, l'indicateur de la concentration d'emplois reste cependant plus faible qu'en 1999.

	1999	2007	2010	2012
<b>Actifs travaillant sur le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN</b>	<b>10.6 %</b>	<b>9.3 %</b>	<b>8.6 %</b>	<b>8.6 %</b>
Actifs travaillant dans une autre commune	89.4 %	90.7 %	91.4 %	91.4 %
Actifs travaillant à l'extérieur de la commune mais dans le même département	51.7 %	51.7 %	50.2 %	50.2 %
Actifs travaillant à l'extérieur de la commune et dans un autre département	37.0 %	37.8%	40.4 %	40.4 %

Source : INSEE, RP 1999 à 2012 - Exploitations principales

Après avoir diminués en 1999 et en 2007, En 2012, les actifs travaillant sur le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN se stabilisent depuis 2010. Ils représentent 8.6 % en 2012. Les actifs travaillant en dehors de la commune mais dans le département de la SEINE ET MARNE sont un peu moins nombreux en 2012 qu'en 2007. Le taux d'actifs travaillant dans un autre département continu d'augmenter rallongeant de ce fait les temps de transport des actifs pour se rendre sur leur lieu de travail.

L'habitant actif de VILLIERS-SUR-MORIN travaille principalement en dehors de la commune, en SEINE-ET-MARNE, en tant que salariés, à durée indéterminée.

#### I.1.4 LE TAUX DE CHOMAGE

Le taux de chômage de la commune est en diminution depuis 2007, passant de 9% à 6.7% en 2012.

Si le taux de chômage des femmes était supérieur en 1999, il est plus équitable depuis 2010 avec un taux de chômage de 6.9 % pour les hommes et 6.6 % pour les femmes.



Taux de chômage				
	1999	2007	2010	2012
VILLIERS-SUR-MORIN	8.7 %	9.0 %	6.7 %	6.7 %
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS CRECOIS	-	-	-	7.8 %
SEINE ET MARNE	-	9.1 %	-	10.8 %
FRANCE	9.6 %	7.7 %	8.9 %	9.4 %

Source : INSEE, RP 1999 à 2012 - Exploitations principales

Avec 6.7%, le taux de chômage de VILLIERS-SUR-MORIN reste bien inférieur en 2012 au taux de chômage de la Communauté de Communes, du département et de la FRANCE.

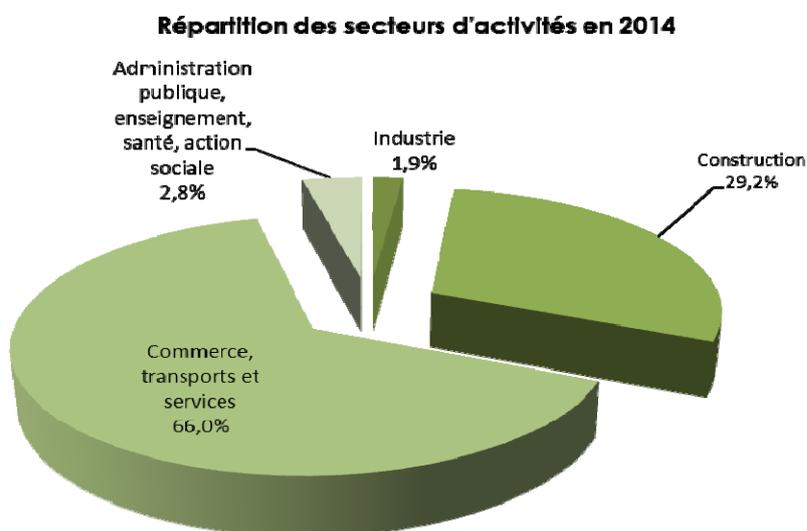
## I.2 LES SECTEURS D'ACTIVITES

La commune de VILLIERS-SUR-MORIN comporte de nombreux secteurs d'activités variés sur son territoire malgré son caractère rural. En 2014, près de 105 entreprises et activités sont répertoriées.

Les secteurs d'activités sur le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN en 2014		
Industrie	2	1.9 %
Construction	31	29.2 %
Commerce, transports et services	70	66.0 %
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	3	2.8 %
<b>TOTAL</b>	<b>105</b>	<b>100%</b>

Source : INSEE, Répertoire des entreprises et des établissements

Les activités liées aux commerces, aux transports et aux services sont les plus représentées (66%). L'administration publique et l'industrie sont les activités les moins représentées, totalisant 4.7 % des activités.





En 2014, 18 établissements ont été créés, dont 1 dans l'industrie, 1 dans la construction, 15 dans le commerce, transports et services et 1 dans l'administration publique.

La commune de VILLIERS-SUR-MORIN dénombre 11 exploitants agricoles qui cultivent sur le territoire mais une seule ferme à ces bâtiments d'exploitation sur la commune ce qui correspond à très peu d'emplois.

La commune de VILLIERS-SUR-MORIN emploie 15 personnes : 4 dans le service administratif, 3 dans le service technique et voirie et 8 dans le service scolaire, école et garderie.

### **I.3 LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES**

L'analyse des données socio-économiques de VILLIERS-SUR-MORIN se caractérise par :

- Une majorité d'actifs ayant le niveau scolaire du CAP - Brevet ou moins,
- Une majorité d'actifs travaille en dehors de la commune, mais dans la SEINE-ET-MARNE,
- Un taux de chômage faible, en baisse et stable depuis 2007 et équitable entre les hommes et les femmes,
- Des secteurs d'activités variés et une part majoritaire de salariés dans, le commerce, les transports, le service et la construction,
- L'habitant actif type travaille en dehors de la commune.



## II. L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

L'analyse démographique de la population de VILLIERS-SUR-MORIN est fondée sur les données du recensement fournies par l'INSEE, de 1968 à 2012.

### II.1 L'EVOLUTION DE LA POPULATION DE VILLIERS-SUR-MORIN

#### II.1.1 L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE

La population de la commune de VILLIERS-SUR-MORIN a évolué de la façon suivante à l'issue des derniers recensements :

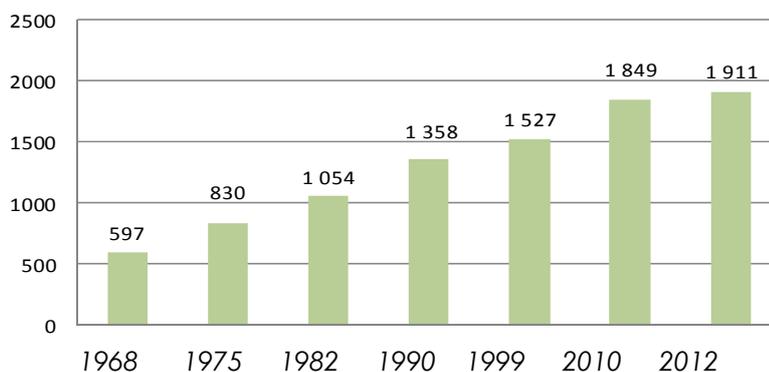
RECENSEMENT GENERAL DE LA POPULATION	POPULATION SANS DOUBLE COMPTE	AUGMENTATION ABSOLUE	% de croissance de VILLIERS-SUR-MORIN	% de croissance de SEINE-ET-MARNE
1968	597			
68-75		+233	+4.8 %	-
1975	830			
75-82		+224	+ 3.5 %	-
1982	1 054			
82-90		+304	+ 3.2 %	+ 21.5 %
1990	1 358			
90-99		+169	+ 1.3 %	+ 10.7 %
1999	1 527			
99-10		+322	+1.8 %	+ 1.0 %
2010	1 849			
10-12		+62	-	-
2012	1 911			

Source : INSEE, RP 1968 à 1990 dénombremments, RP 1999 à 2012 exploitations principales

D'une façon générale, le tableau ci-avant met en évidence une augmentation constante de la population communale.

La population de VILLIERS-SUR-MORIN a ainsi triplé en 40 ans passant de 597 habitants en 1968 à 1911 habitants en 2012. Si la croissance reste constante, le taux diminue passant de +4.8 % en 1975 à +1.8 % en 2010.

Evolution démographique de 1968 à 2012





**Entre 1968 et 1975 :** la croissance de la population est très forte avec une hausse de 4.8%. La population a augmenté de 233 habitants en l'espace de 7 ans. C'est en 1975, que la commune enregistre la plus forte hausse jamais connue.

**Entre 1975 et 1982 :** La croissance de la population se poursuit avec une hausse de 224 habitants en 7 ans, soit une croissance de 3.5 %. C'est en 1982 que la population communale passe pour la première fois au-dessus des 1 000 habitants.

**Entre 1982 et 1990 :** La commune de VILLIERS-SUR-MORIN confirme la croissance de sa population avec 304 habitants supplémentaires en 8 ans, soit une augmentation de 3.2 %.

**Entre 1990 et 1999 :** La population poursuit sa croissance plus modérément avec 169 habitants supplémentaires en 9 ans et un taux de croissance de 1.3%.

**Entre 1999 et 2010 :** Un regain de croissance est observé avec une hausse annuelle de 1.8 % de la population, correspondant à 322 habitants en 11 ans.

**Entre 2010 et 2012 :** L'augmentation de la population se poursuit avec 62 habitants supplémentaires en 2 ans.

## II.1.2 LA VARIATION DE LA POPULATION

Le taux de variation correspond au cumul du solde naturel et du solde migratoire.

	<i>1968/1975</i>	<i>1975 / 1982</i>	<i>1982 / 1990</i>	<i>1990 / 1999</i>	<i>1999 / 2010</i>
<i>Variation annuelle moyenne de la population en %</i>	+4.8	+3.5	+3.2	+1.3	+1.8

Source : INSEE, RP 1968 à 1990 dénombremments, RP 1999 à 2010 exploitations principales – État civil

La variation annuelle moyenne de la population a fortement ralenti de 1968 à 1999, passant de +4.8% à +1.3%. Entre 1999 et 2010, on observe pour la première fois une inversion de la tendance avec une légère hausse de la variation annuelle (+1.8%).

## II.1.3 LE SOLDE NATUREL

Le solde naturel correspond à la différence qu'il y a entre le nombre de naissances et le nombre de décès.



	1968/1975	1975 / 1982	1982 / 1990	1990 / 1999	1999 / 2010
<i>Du au solde naturel en %</i>	+0.2	+0.1	+0.3	+0.4	+0.9
<i>Taux de natalité en ‰</i>	16.0	14.0	12.0	11.2	15.2
<i>Taux de mortalité en ‰</i>	13.7	12.8	9.0	6.7	5.7

Source : INSEE, RP 1968 à 1990 dénombremments, RP 1999 à 2010 exploitations principales – Etat civil

De 1975 à 2010, le taux du solde naturel progresse lentement de +0.1 à +0.9%.

A l'inverse du solde naturel, le taux de mortalité n'a cessé de diminué depuis 1968 pour atteindre un seuil bas de 5.7 ‰ en 2010.

Le taux élevé de natalité enregistré en 2010 et la baisse constante du taux de mortalité, sont des indicateurs de rajeunissement de la population de VILLIERS-SUR-MORIN.

### II.1.3 LE SOLDE MIGRATOIRE

Le solde migratoire correspond à la différence entre le nombre d'habitants qui partent du territoire et le nombre d'habitants qui entrent dans la commune.

<i>Variation annuelle moyenne de la population en %</i>	1968/1975	1975 / 1982	1982 / 1990	1990 / 1999	1999 / 2010
<i>Du au solde migratoire</i>	+4.6	+3.3	+2.9	+0.9	+0.5

Source : INSEE, RP 1968 à 1990 dénombremments, RP 1999 à 2010 exploitations principales – Etat civil

Le solde migratoire est en constante baisse depuis 1975, ne participant pas à la hausse démographique ces 35 dernières années.

## II.2 LA STRUCTURE DE LA POPULATION

### II.2.1 L'AGE DE LA POPULATION

En 2012, la population de VILLIERS-SUR-MORIN est plus jeune qu'en 1999 puisque 66.15 % des habitants ont moins de 45 ans. La tranche d'âge de 0 à 29 ans augmente également, atteignant 40 % de la population totale en 2012.

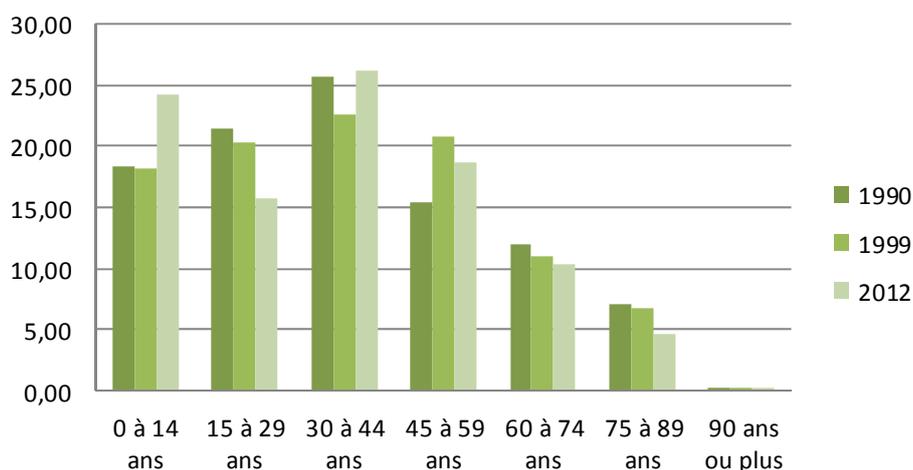


Les jeunes de moins de 14 ans connaissent une forte hausse, principalement liée à la croissance du solde naturel entre 1999 et 2012.

Tranches d'âge	1990	1999	2012
0 à 14 ans	18.4 %	18.2 %	24.2 %
15 à 29 ans	21.45 %	20.4 %	15.8 %
30 à 44 ans	25.65 %	22.65 %	26.15 %
45 à 59 ans	15.35 %	20.85 %	18.7 %
60 à 74 ans	11.95 %	11.05 %	10.3 %
75 à 89 ans	7.05 %	6.75 %	4.55 %
90 ans ou plus	0.05 %	0.15 %	0.25 %

Source : INSEE, RP 1990 à 2012 exploitations principales

### Evolution de la structure par âge de la population



## II.2.2 L'EVOLUTION DU NOMBRE DES MENAGES

La notion de ménage adoptée par l'INSEE correspond au concept de "ménage-logement". Un ménage est constitué de l'ensemble des occupants d'un même logement, quels que soient les liens qui les unissent. Il peut se réduire à une seule personne. De ce fait, le nombre de ménages est égal au nombre de résidences principales.

Nb de pers. par ménage	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
<b>VILLIERS-SUR-MORIN</b>	2.55	2.60	2.65	2.70	2.60	2.60	2.7
<b>COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS CRECOIS</b>	2.8	3.0	2.9	2.9	2.7	2.6	2.6



SEINE ET MARNE	3.1	3.0	2.9	2.9	2.7	2.6	2.6
ILE DE FRANCE	2.70	2.60	2.50	2.45	2.35	-	2.30

Source : INSEE, RP 1968 à 1999 dénombremements RP 2007 à 2012 exploitations principales

En 2012, la commune de VILLIERS-SUR-MORIN compte une moyenne de 2.7 habitants par ménage.

A l'inverse de la tendance de la Région et du département, le nombre d'habitants par ménage était en constante augmentation de 1968 à 1990. Après avoir enregistré une baisse de 1999 à 2007, le nombre d'habitants par ménage retrouve, en 2012, son taux de 1990 avec 2.7 personnes par foyer.

### II.3 LES CONCLUSIONS DES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

L'évolution de la population de VILLIERS-SUR-MORIN se caractérise par :

- Une augmentation constante de la population depuis 1982 mais avec un taux de croissance qui diminue,
- Un solde naturel bas mais en constante croissance,
- Une diminution du solde migratoire compensée en 2012 par le solde naturel en hausse,
- Un rajeunissement de la population avec 40% de moins de 29 ans,
- Un taux élevé d'habitants par ménage (2.7 en 2012)



### III. L'ANALYSE DES DONNEES GENERALES SUR LE LOGEMENT

L'analyse du parc de logements de VILLIERS-SUR-MORIN est fondée sur les données de recensement de 1968 à 2012 fournies par l'INSEE.

#### III.1 LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS

Le tableau ci-après indique que le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN compte 819 logements en 2008.

La commune de VILLIERS-SUR-MORIN ne dispose pas de parc locatif social (source : Enquête PLS au 1<sup>er</sup> janvier 2009). Elle ne dispose pas non plus d'un Programme Local de l'Habitat (PLH).

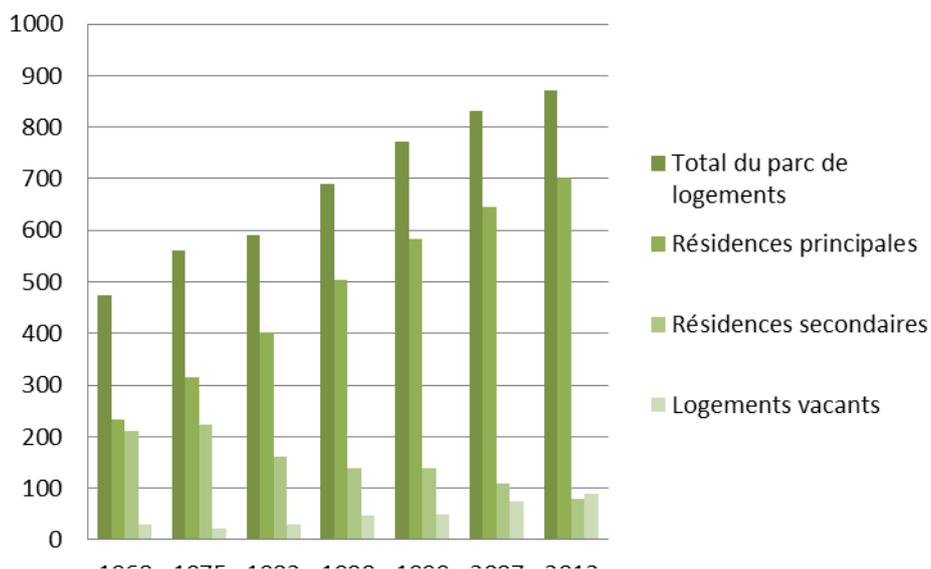
	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Total du parc de logements	474	561	591	689	773	831	872
Croissance du parc global	-	+ 18.3 %	+ 5.3 %	+ 16.5 %	+ 12.1 %	+ 7.5 %	+ 4.9 %
Résidences principales	233	316	401	503	584	645	703
Résidences secondaires	212	222	160	140	140	110	79
Logements vacants	29	23	30	46	49	75	90
Nb moyen d'occupants par résidence principale	2.55	2.6	2.85	2.7	2.6	2.7	2.7

Source : INSEE, RP 1968 à 2012 exploitations principales

**Le parc total de logements** de la commune de VILLIERS-SUR-MORIN a connu une forte croissance en 1975 avec une hausse de 18.3 % du parc total. Après une baisse de la croissance en 1982, le parc de logements connaît à nouveau un développement important dès 1990. Depuis 1999, la croissance des logements se maintient avec un taux de +12.8 % en 13 ans, soit une augmentation du parc de 99 logements de 1999 à 2012.



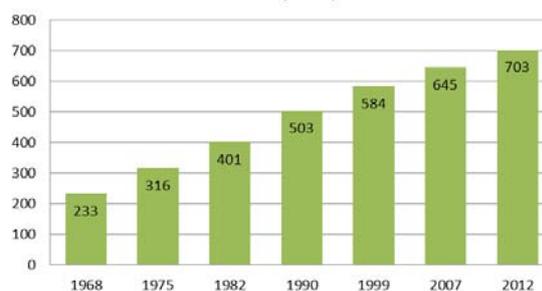
### Evolution du parc de logements et des typologies d'habitat



Les résidences principales ont continuellement augmenté au sein du parc de logements, suivant la grande tendance du parc total. 470 résidences principales supplémentaires ont été comptabilisées depuis 1968.

En 2012, le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN compte 703 résidences principales, soit 80.7 % du parc total.

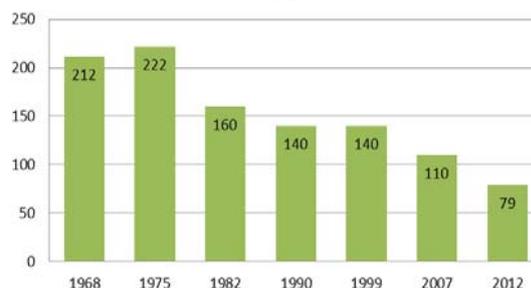
Evolution des résidences principales de 1968 à 2012



Les résidences secondaires ont connu des fluctuations avec un nombre maximum de 222 résidences en 1975. Depuis 1982, les résidences secondaires diminuent constamment au sein du parc de logements passant de 160 en 1982 à 79 en 2012.

Après une période de stabilité de 1990 à 1999, les résidences secondaires poursuivent leur disparition au profit des résidences principales, et ne représentent plus que 9 % du parc total.

Evolution des résidences secondaires de 1968 à 2012

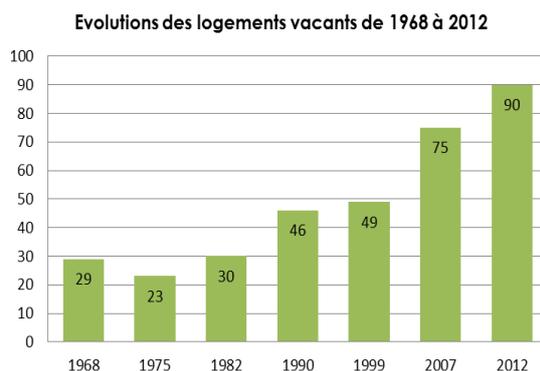


Le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN n'a pas de réelle vocation touristique et ne possède aucune structure touristique (ni hôtel, ni camping).



**Les logements vacants** connaissent une augmentation constante de leur nombre depuis 1975, pour atteindre un niveau record de 90 logements en 2012.

Ainsi, les logements vacants représentent 10.3 % du parc total de logements. Ce taux élevé de logements libres sur le territoire est le signe d'une offre en logement inadapté à la demande et reflète également à la présence d'habitat précaire abandonné suite aux actions communales.

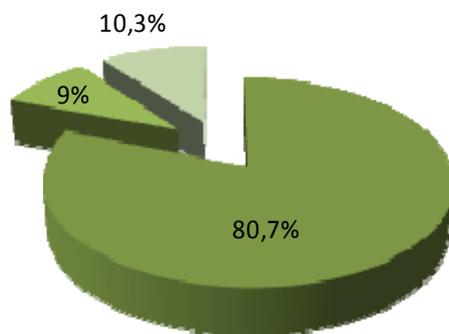


En 2012, le parc total de logements de VILLIERS-SUR-MORIN se décompose de la manière suivante :

- Résidences principales : 80.7 %
- Résidences secondaires : 9 %
- Logements vacants : 10.3 %

### Décomposition du parc de logements en 2012

- Résidences principales ■ Résidences secondaires ■ Logements vacants



La structure du parc de logements à VILLIERS-SUR-MORIN se caractérise par :

- Une absence du logement social,
- Une forte croissance du parc de logements depuis 1968, pour atteindre 872 logements en 2012,
- Une diminution des résidences secondaires,
- Une forte augmentation des logements vacants, atteignant plus de 10% du parc total en 2012.



### III.2 LES CARACTERISTIQUES DES RESIDENCES PRINCIPALES

#### III.2.1 L'EPOQUE D'ACHEVEMENT DES LOGEMENTS EN 2010

Sur le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN, plus d'un tiers du parc des résidences principales a été construit avant 1946 (37.6%). Une grande partie du parc de logements (46.6 %) a été construite en 44 ans, entre 1946 et 1990. 15.8% des constructions ont été réalisées ces 18 dernières années.

Date d'achèvement du parc des résidences principales en 2010 (en%)			
	Avant 1946	De 1946 à 1990	De 1991 à 2009
VILLIERS-SUR-MORIN	37.6 %	46.6 %	15.8 %
SEINE ET MARNE	19.6 %	56.4 %	24.0 %

Source : INSEE, RP 2012 exploitations principales

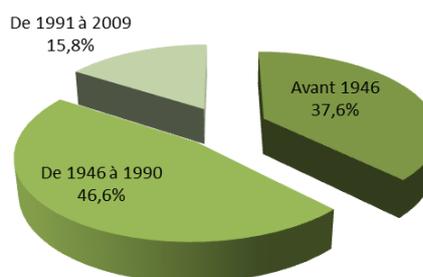
**Avant 1946** 263 logements ont été construits représentant 37.6% des résidences principales.

**De 1946 à 1990**, 326 logements ont été construits en 44 ans, soit une moyenne de 7.4 logements par an.

**De 1991 à 2009**, 111 logements ont été construits en 18 ans, soit une moyenne de 6.1 logements par an.

Le rythme des constructions nouvelles a diminué ces 18 dernières années, maintenant cependant un taux moyen de 6.1 logements par an.

Date d'achèvement du parc des résidences principales en 2010



#### III.2.2 LES LOGEMENTS LOCATIFS ET SOCIAUX

Le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN ne possède pas de logements sociaux. A l'échelle de la Communauté de Communes du Pays CREÇOIS, les logements sociaux représentent 2 % des résidences principales en 2012.

D'après la Loi de Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), pour la prise en compte de la diversité de l'habitat (article 55 de la loi SRU), la commune de VILLIERS-SUR-MORIN n'est pas soumise à l'obligation de production de logements sociaux.



### III.2.3 LA TYPOLOGIE DES RESIDENCES PRINCIPALES

Le nombre de pièces par résidences principales révèle que le parc de logements est doté d'habitations de taille moyenne permettant l'accueil de familles avec des enfants. La croissance du nombre moyen de pièces par maison correspond aux constructions récentes plus grandes que les constructions anciennes.

En 2012, les résidences principales de 5 pièces et plus représentent 46.6% des résidences contre 38.7 % en 1999.

Taille des résidences principales		
	1999	2012
Total des résidences principales	584	703
1 pièce	2.9 %	3.2 %
2 pièces	10.8 %	8.2 %
3 pièces	19.3 %	20.1 %
4 pièces	28.3 %	21.8 %
5 pièces et plus	38.7 %	46.6 %

Source : INSEE, RP 1999 à 2012 exploitations principales

En revanche, les petits logements de 1 et 2 pièces ne représentent plus que 11.4 % des résidences principales en 2012, contre 13.7 % en 1999.

### III.2.3 LE STATUT DES RESIDENCES PRINCIPALES

En 2012, 84.9 % des habitants de VILLIERS-SUR-MORIN sont propriétaires de leur logement, qui, dans 88 % des cas, correspondent à des maisons individuelles.

	1999	2012
Total des résidences principales	584	703
Part des propriétaires en %	77.7 %	84.9 %
Part des locataires en %	17.5 %	13.8 %

Source : INSEE, RP 1999 à 2012 exploitations principales

### III.2.4 L'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES

En 2012, la commune de VILLIERS-SUR-MORIN compte une moyenne de 2.7 habitants par ménage.

Nombre de personnes par ménage							
	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
VILLIERS-SUR-MORIN	2.60	2.60	2.60	2.70	2.60	2.60	2.70



FRANCE	3,08	2,90	2,72	2,59	2,42	2,30	2,26
--------	------	------	------	------	------	------	------

Source : INSEE, RP 1968 à 1999 dénombremments, RP 2007 à 2012 exploitations principales

A l'inverse de la tendance de la Région et du département, le nombre d'habitants par ménage reste très élevé à VILLIERS-SUR-MORIN avec 2.7 habitants par logements en 2012. La moyenne nationale bien plus basse est de 2.26 habitants par logement en 2012.

### III.2.5 LE CONFORT DES RESIDENCES PRINCIPALES

Malgré un parc de résidences principales ancien, le taux de confort de ces logements reste important avec 97.5 % d'entre eux qui sont équipés de salle de bains. Ce taux a largement augmenté en 2012 en raison des logements neufs construits au cours de cette période.

	1999	2012
Ensemble des résidences principales	584	703
Avec salle de bains : baignoire ou douche	94.9%	97.5%
Chauffage central collectif	0.7%	0.3%
Chauffage central individuel	52.1%	49.6%
Chauffage individuel « tout électrique »	28.9%	34.7%

Source : INSEE, RP 1999 à 2012 exploitations principales

#### Le parc des résidences principales à VILLIERS-SUR-MORIN se caractérise par :

- Un rythme de construction élevé avec un taux moyen de 6.1 logements par an,
- Une augmentation des logements collectifs atteignant plus de 6 % des résidences principales en 2008,
- Une augmentation des grandes résidences principales avec 5 pièces et plus,
- Des résidences principales majoritairement de type pavillonnaire occupées par leur propriétaire,
- Une hausse du taux déjà élevé d'habitants par ménage (2.7 en 2012)
- Une hausse du niveau de confort des résidences principales due aux nouvelles constructions.

### III.3 LES CONCLUSIONS DES DONNEES GENERALES SUR LE LOGEMENT

#### Le parc de logements de VILLIERS-SUR-MORIN se caractérise par :

- Une forte croissance du parc de logements depuis 1968, pour atteindre 872 logements en 2012,
- Une diminution des résidences secondaires,
- Une forte augmentation des logements vacants, atteignant plus de 10% du parc total en 2012,
- Un rythme de construction élevé avec un taux moyen de 6.1 logements par an,



- Une augmentation des logements collectifs atteignant plus de 6 % des résidences principales en 2008,
- Une augmentation des grandes résidences principales avec 5 pièces et plus,
- Des résidences principales majoritairement de type pavillonnaire occupées par leur propriétaire,
- Une hausse du taux déjà élevé d'habitants par ménage (2.7 en 2012)
- Une hausse du niveau de confort des résidences principales due aux nouvelles constructions.



## **IV. L'ANALYSE DU MECANISME DE CONSOMMATION DES LOGEMENTS DANS LA COMMUNE**

La croissance démographique enregistrée durant les différentes périodes intercensitaires résulte du rapport croisé entre les quatre phénomènes suivants :

- Le phénomène de renouvellement,
- Le phénomène de desserrement,
- La prise en compte des logements vacants,
- La prise en compte des résidences secondaires.

### IV.1 LE PHENOMENE DE RENOUVELLEMENT

*Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ». Parfois, à l'inverse, ce phénomène ne se produit pas. Des locaux d'activités sont au contraire transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.*

*Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire, et la variation du parc total de logements durant la même période.*

#### Entre 1975 et 1990 :

Le parc de logements s'accroît de 128 logements alors que seulement 40 logements ont été construits.

**40 – 128 logements = 88 logements ont été récupérés au sein du parc existant par le renouvellement urbain**, soit 15.6 % du parc de 1975, soit un taux de renouvellement annuel de 1.11% par an sur 14 ans.

Ces logements peuvent être issus de l'aménagement d'anciens corps de ferme et de la division de grands volumes existants.

#### Entre 1991 et 2009 :

Le parc de logements s'accroît de 183 logements alors que 111 logements ont été construits.

**111 – 183 logements = 72 logements ont été récupérés au sein du parc existant par le renouvellement urbain**, soit 10.5 % du parc de 1990, soit un taux de renouvellement annuel de 0.58 % par an sur 18 ans.

Comme sur la période de 1975 à 1990, ces logements peuvent être issus de l'aménagement d'anciens corps de ferme et de la division de grands volumes existants.

### IV.2 LE PHENOMENE DE DESSERREMENT

*La construction de logements doit également être suffisante pour assumer de nouveaux modes de comportements sociaux.*

*En effet, à l'échelle nationale et départementale, ainsi que dans la plupart des communes, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est*



généralement en baisse. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle s'explique par de nouveaux comportements sociaux : progression des divorces et séparations, augmentation du nombre de personnes célibataires, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes, etc....

Entre 1968 et 2012, dans la commune de VILLIERS-SUR-MORIN, le nombre moyen d'occupants par résidence principale a connu des fluctuations passant de 2.55 habitants par logement en 1968 à 2.7 en 2012. A l'inverse de la tendance nationale, l'augmentation du nombre d'habitants par logement permet au territoire d'accueillir davantage de résidents au sein du parc de logements. Le phénomène de desserrement analysé à VILLIERS-SUR-MORIN a contribué à l'économie de logements pouvant être évaluée selon les calculs suivants :

Entre 1999 et 2012 :

Passage de 2.6 à 2.7 personnes par résidence principale.

1527 (population des résidences principales en 1999) / 2.7 = 565

**565 – 584 (résidences principales en 1999) = 19 résidences principales ont été économisées par la hausse du desserrement.**

#### IV.3 LA VARIATION DES LOGEMENTS VACANTS

*L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants...)  
Un taux équivalent à environ 6 % du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.*

*Cependant, l'importance du parc de logements dans une commune est fluctuante :*

- *l'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants,*
- *au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens vétustes engendre une augmentation du nombre de logements vacants.*

Dans la commune de VILLIERS-SUR-MORIN, le parc de logements vacants représente :

- 6.1 % du parc en 1968,
- 4.1 % du parc en 1975,
- 5.0 % du parc en 1982,
- 6.6 % du parc en 1990,
- 6.3 % du parc en 1999,
- 10.3 % du parc en 2012.

En 2012, dans la commune de VILLIERS-SUR-MORIN, 10.3 % du parc de logements correspondent à des logements vacants, soit 90 logements.

Si un taux de 5 % correspond à une normalité suffisante pour permettre une bonne rotation du parc, un taux élevé de plus de 10 % est le signe d'un parc immobilier inadapté aux besoins actuels de la population.



#### IV.4 LA VARIATION DES RESIDENCES SECONDAIRES

La proportion des résidences secondaires peut représenter de nombreux logements en fonction de l'attractivité touristique de la commune.

La commune de VILLIERS-SUR-MORIN n'ayant pas de vocation, ni de structure touristique, les résidences secondaires ne représentent que :

- 44.7 % du parc en 1968
- 39.5 % du parc en 1975
- 27.0 % du parc en 1982
- 20.3 % du parc en 1990
- 18.1 % du parc en 1999
- 9.0 % du parc en 2012

La baisse constante du taux de résidences secondaires est le signe d'une pression immobilière sur le territoire. Les résidences secondaires vendues, deviennent ainsi des résidences principales et pallient momentanément au manque de constructions neuves.

#### IV.5 LE RECAPITULATIF DES PERIODES INTERCENSITAIRES

L'analyse des périodes intercensitaires précédentes a démontré que la construction de logements n'engendre pas forcément l'accroissement du parc de logement. Les besoins nécessaires au maintien de la population, à la rénovation et la fluidité du parc impliquent une consommation de logements.

##### Entre 1975 et 1990 :

Phénomène de renouvellement du parc : récup de logements	-
88	
Desserrement passage à 2.6 à 2.7: récup de logements	-
19	
Logements vacants : augmentation des lgts : 23 à 46	23
Résidences secondaires : diminution des résid. second. : 222 à 140	- 80
	<hr/>
<b>TOTAL</b>	<b>- 164</b>

Entre 1975 et 1990, 164 logements ont été économisés au sein du parc existant, ce qui a permis l'accroissement de la population de 528 habitants alors que seuls 40 logements supplémentaires ont été construits.

##### Entre 1990 et 2012 :

Phénomène de renouvellement du parc : consommation de logts	-72
Desserrement : passage de 2.6 à 2.7 habitants/lgt	19
Logements vacants : augmentation des lgts vacants : 46 à 90	44
Résidences secondaires : diminution des résid. second. : 140 à 79	-
61	
	<hr/>
<b>TOTAL</b>	<b>- 70</b>

Entre 1990 et 2012, 70 logements ont été économisés au sein du parc existant, ce qui a permis l'accroissement de la population de 553 habitants alors que seuls 111 logements supplémentaires ont été construits.

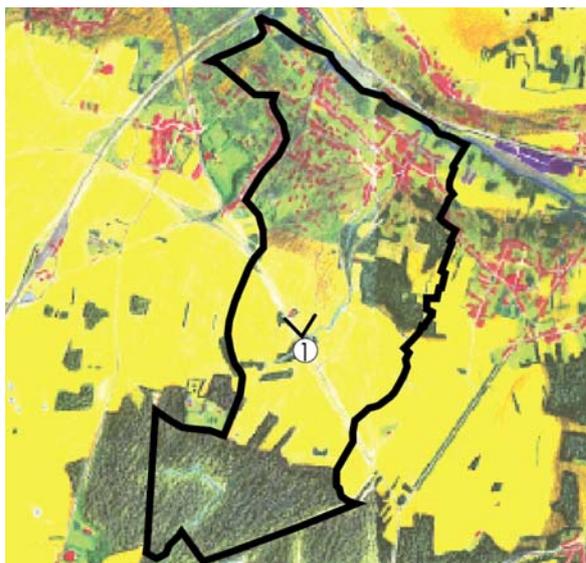
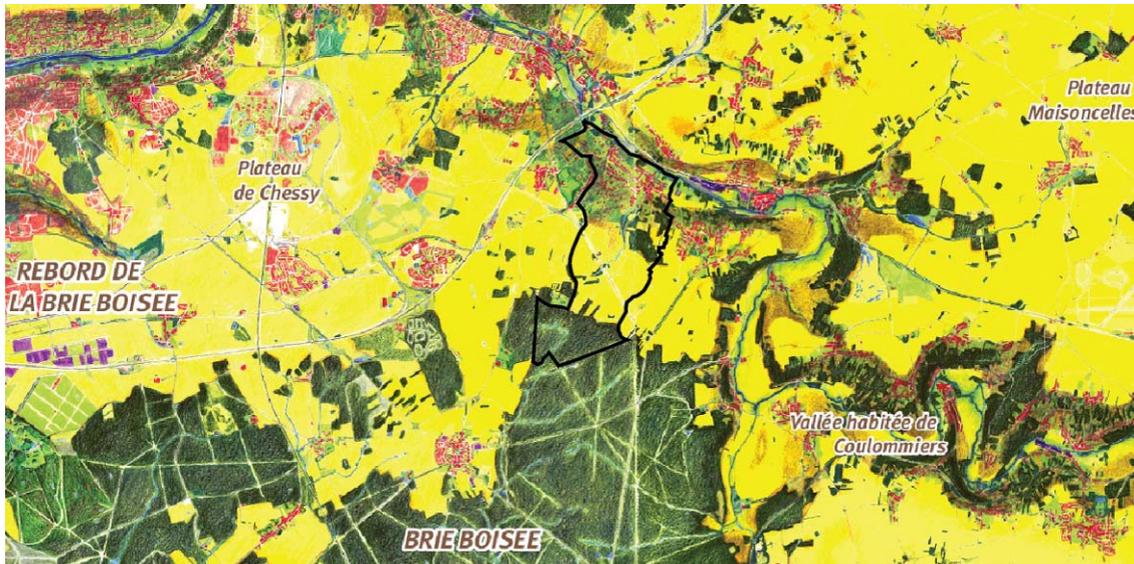


## **DEUXIEME PARTIE : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**



## I. LA PRESENTATION DU TERRITOIRE NATUREL

### I.1 LES GRANDES ENTITES DU TERRITOIRE COMMUNAL



Le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN est situé dans la Vallée habitée du GRAND MORIN, influencée par le pôle de développement de MARNE-LA-VALLEE.

Cette partie de vallée qui s'étend de COULOMMIERS à COUILLY-PONT-AUX-DAMES, offre une très grande diversité d'ambiances avec des séquences urbaines d'habitat dense ou diffus et des séquences de campagne ou la rivière coule dans un paysage préservé de champs et de prairies.

De manière générale, le paysage de VILLIERS-SUR-MORIN, sous l'influence de la vallée du GRAND MORIN, possède de nombreuses ambiances champêtres et végétales ou la présence de l'eau a fortement marqué le paysage.





## I.2 LE GRAND PAYSAGE

La vallée du MORIN, c'est la vallée des Peintres en effet : « Avec l'invention des tubes de peinture, les artistes brisent le carcan du travail en atelier et plantent leur chevalet en plein air.

Ils peignent sur les lieux même les paysages, avec leurs couleurs et leurs ombres de l'instant.

De Corot, qui trouvait "que la lumière était bonne", à Commère, qui suivait les pas de Dunoyer-de-Segonzac, les artistes célèbres et les "petits-maîtres" français, américains, canadiens ou japonais, ..., se sont plu dans notre vallée et nous ont laissé leur interprétation de lieux aujourd'hui souvent inchangés ».

La communauté de commune a ainsi créé des parcours qui présentent et raconte des œuvres sur le lieu de leur création ces parcours se situent notamment sur la commune de VILLIERS-SUR-MORIN.

Le territoire communal comporte une « tranche » du coteau Sud de la vallée du GRAND MORIN depuis la plaine alluviale jusqu'au plateau avec ses différents étages :

- la forêt,
- le plateau cultivé,
- le coteau urbanisé
- un fond de vallée humide habitée.

Le caractère naturel et paysager de ces espaces paysagers devra être pris en compte, tout en permettant que l'activité humaine s'y exerce en harmonie avec la qualité du milieu.

### I.2.1 LA FORET

Le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN comporte un espace boisé et forestier important qui appartient à l'entité située au Sud de la commune, couverte par la ZNIEFF de type 2 sous le nom de « Forêt de CRECY » d'une superficie totale de 6 878 hectares.

### I.2.2 LE PLATEAU CULTIVE

Le plateau cultivé qui couvre plus d'un tiers du territoire, constitue des terres fertiles pour la culture des céréales et des légumes. Le paysage agricole est marqué par la RN36 et le Grand RU qui remonte jusque dans la plaine. Cet espace ouvert où les vues portent loin vers la vallée ne comporte pas de structure bâtie.



Le paysage agricole de ce plateau ponctué de quelques bosquets et boisements évolue sans au cours des saisons, au rythme des cultures et des récoltes.



Ce secteur vient de faire l'objet d'un aménagement foncier dans le cadre de la mise en place d'une nouvelle liaison A4 /RN36.

### I.2.3 LE COTEAU URBANISE

Le coteau urbanisé compose une alliance entre une certaine densité végétale et les constructions. Cette densité végétale varie suivant que l'on situe dans les secteurs anciennement urbanisés ou bien sur les urbanisations récentes où elle est plus forte. Sur les hauteurs du coteau, le caractère végétal est plus marqué avec une mosaïque d'espaces (prairies, cultures, ancien vergers, bois, habitat précaire,...) le tout maillé par un réseau de chemin et sentiers. Sur le bas du coteau, en direction de la vallée, les constructions sont plus visibles et la végétation moins dense.

Principalement desservi par la rue de DAINVILLE qui serpente au travers du relief, le coteau offre des vastes perceptions visuelles sur la vallée et les communes riveraines situées au Nord (COUILLY-PONT-AUX-DAMES ET CRECY-LA-CHAPELLE)



### I.2.4 LA VALLEE HUMIDE ET HABITEE

La vallée humide habitée comporte le centre bourg de Villiers au pied du coteau avec des constructions anciennes regroupées le long des voies et autour de l'église. En fond de vallée, la rue de la Picardie qui longe le Grand Morin dessert des constructions légères de loisirs, des anciens moulins et des constructions anarchiques avec de l'habitat précaire.



La partie basse de la plaine alluviale est inondable et constitue un espace à prendre en compte au regard de la protection de l'environnement.

Le fond de vallée humide comporte également deux Espaces Naturels Sensibles :

- au lieu-dit « Pré du Temple »
- au lieu-dit « Bois de Misère ».

Ces espaces naturels sensibles sont des sites naturels qui présentent un intérêt particulier pour la faune ou la flore qu'ils abritent, ou pour leurs caractéristiques paysagères ou esthétiques.



### I.3 LES TERRES CULTIVES ET LES EXPLOITATIONS AGRICOLES

#### I.3.1 LES ESPACES DE CULTURE

Le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN s'inscrit en limite de plateau de la Brie Boisée et de la Vallée du Grand MORIN.

Les terres agricoles exploitées sont classées en Grandes Cultures. Elles sont riches et bien drainées, excellentes pour la culture des céréales.

Selon l'Institut d'Architecture et d'Urbanisme de l'Île de FRANCE, 653 hectares d'espaces agricoles ont disparu dans la Région, entre 1999 et 2008.

Selon le Mode d'Occupation des Sols (MOS) de l'Institut d'Architecture et d'Urbanisme (IAU), les surfaces agricoles du territoire de VILLIERS-SUR-MORIN sont restées identiques entre 2008 et 2012 avec 240 hectares, soit 38.3 % du territoire.

Le plateau cultivé est cerné au Nord par un coteau boisé et par le massif boisé de la forêt domaniale de CRECY au Sud. Il est traversé par d'Ouest en Est par la RN 36 qui complique les déplacements du matériel agricole dans les espaces cultivés.



*Vue depuis la RN36 sur le plateau agricole en direction du coteau boisé*



*Vue depuis la RN36 sur le plateau agricole en direction de la forêt domaniale de CRECY*

#### I.3.2 LES EXPLOITATIONS AGRICOLES

La commune de VILLIERS-SUR-MORIN dénombre 3 sièges d'exploitation (dont un en centre bourg, un à Dainville et un chemin de la Motte). 11 exploitants cultivent sur le territoire, sur une superficie d'exploitation de 220 hectares environ.



Le système d'exploitation dominant est la polyculture de type grande culture (blé, maïs, orge) En 2010, 100 hectares ont été cultivés pour le blé tendre d'hiver et 41 hectares pour les féveroles (sources PAC 2010).

Il se réalise sur la plaine au-delà du coteau où suite au projet de déviation un aménagement foncier agricole et forestier vient d'être réalisé. Quelques petits ilots isolés de culture subsistent difficilement dans la partie haute du coteau au milieu de l'habitat, des anciens vergers et les boisements (prairie, céréales et jachères). Il s'agit dans ce secteur constitué d'un parcellaire en lanière avec une multitude de propriétaires fonciers dont la structure foncière n'a jamais connue d'évolution.

La plupart des exploitations sont plutôt petites (autour de 100 hectares) et comprennent des parcelles de taille moyenne voire petite (autour de 7 hectares). La RN 36 traverse l'espace cultivé.

Un seul siège d'exploitation, situé dans le centre bourg rue de PARIS, en face du cimetière. Cette ferme historique cultive essentiellement les terres agricoles du territoire de VILLIERS-SUR-MORIN, sur 95.5 hectares pour la production de céréales. Elle participe à une activité agricole qui maîtrise un cycle biologique animal et végétal.

Un projet d'aménagement

Ce corps de ferme comporte :

- un logement ancien,
- un bâtiment de stockage,
- trois bâtiments désaffectés
- un bâtiment d'élevage comportant 20 chevaux en pension.
- Une prairie

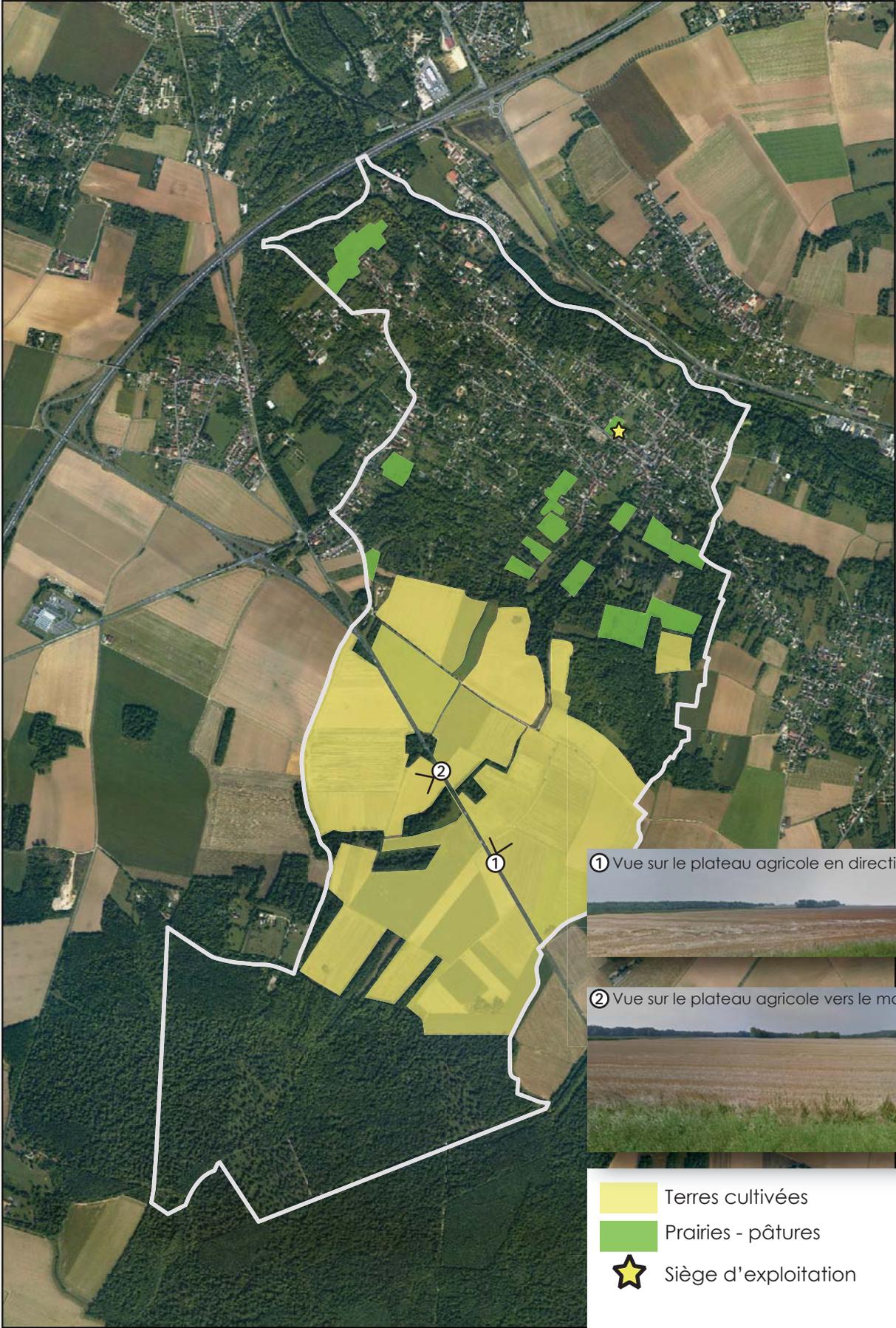


Ce corps de ferme est en cours de déplacement sur le coteau où de nouveaux locaux ont été construits au lieu-dit « LES COUDRETS ». Un projet d'aménagement est en cours sur cet ensemble dit du « PRE AUBRY » qui consiste à l'urbanisation de cette dent creuse. La délocalisation de ce corps de ferme réduira les problèmes de circulation des engins agricoles dans le bourg et l'accès à la plaine agricole.

*(Illustration : « Espaces agricoles et siège d'exploitation »)*

# ESPACES AGRICOLES SIEGE D'EXPLOITATION

1/25 000





La concentration de l'espace agricole sur la plaine agricole et la localisation des sièges d'exploitation pour la plupart en dehors des parties urbanisées de la commune facilite la gestion des circulations dans les parties urbanisées du village.

Il n'existe pas de coopérative agricole sur le territoire. La coopérative la plus proche de VAL FRANCE est située sur à CRECY-LA-CHAPELLE (à 3 km).

#### **I.4 LES ESPACES NATURELS DE LA VALLEE ET DU COTEAU ET LE MASSIF FORESTIER**

Le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN est composé :

- d'une vallée boisée le long du GRAND MORIN,
- de coteaux en partie boisés en limite du tissu urbain et du plateau agricole,
- d'une forêt domaniale à l'extrême Sud.

##### **La vallée boisée le long du GRAND MORIN :**

La vallée du GRAND MORIN en limite Nord du territoire, comporte de nombreux boisements, arbustes et taillis, implantés dans les jardins privatifs. Ces derniers sont situés dans les zones humides du Plan de Prévention des Risques d'Inondation et comportent très peu de constructions.

La diversité des plantations confère à cette vallée un réservoir de biotopes propice à l'accueil d'une petite faune.

*Vue depuis la rue de la PICARDIE*



##### **Les coteaux en limite du tissu urbain et du plateau agricole :**

Les coteaux en partie boisés sont constitués de massifs boisés, d'arbres de hautes tiges, d'anciens vergers, de friches arbustives et de petites parties cultivées cernées de taillis qui se sont développés dans des vergers à l'abandon. Une urbanisation illégale s'est développée dans ces espaces provoquant un mitage du coteau.

*(Illustration : Bois et espaces boisés)*

# BOIS ET ESPACES BOISES

1/25 000





La commune lutte depuis de nombreuses années pour le non développement et la résorption de cet habitat précaire illégal avec notamment une politique de préemption dans le cadre d'une ZAD état puis communale.



*Espace cultivé*



*Friche arbustive et anciens vergers*

Les coteaux boisés ont largement été mités depuis ces 20 dernières années par l'implantation illégale de cabanes et de constructions précaires. La présence humaine, dans ces espaces naturels, a participé à la détérioration du milieu naturel, à la disparition de nombreux arbres et à la perturbation de la faune.



*Habitat précaire illégal et présence humaine dans les coteaux*

### La forêt domaniale :

La forêt domaniale de CRECY est un massif forestier correspondant à du taillis sous futaie de chêne comprenant des essences comme le bouleau blanc et le hêtre fayard. Les lisières, développées avec les jeunes pousses, jouent un rôle de protection de la forêt (espace tampon).



## 1.5 L'EVOLUTION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES DEPUIS 30 ANS

En 2012, l'occupation du sol de VILLIERS-SUR-MORIN est répartie de la façon suivante :

- 78% d'espaces agricoles, forestiers et naturels,
- 9.3% d'espaces ouverts artificialisés,



- 12.7% d'espaces construits artificialisés.

Depuis 2012, il n'y a pas eu de zones nouvelles ouvertes à l'urbanisation par le POS, mais uniquement des constructions nouvelles par densification dans le tissu urbain existant.

Il est intéressant de noter que le mitage bâti (consommation d'espace illégal) du haut du coteau a été contenu en partie durant cette période et jusqu'à ce jour, suite aux actions importantes menées par la commune pour enrayer la progression de l'habitat précaire dans la partie haute du coteau (notamment ZAD Etat puis ZAD communale avec de nombreuses préemptions).

### I.5.1 AU COURS DES 30 DERNIERES ANNEES

De 1982 à 2002, l'occupation du sol de VILLIERS-SUR-MORIN s'est étendu d'environ 6 hectares, soit 0.2 hectare par an sur 30 ans.

L'augmentation de la population (près de 857 habitants) au cours de cette période (1982-2012) s'est principalement faite dans les extensions du tissu urbain et en densification dans le centre ancien. Les surfaces consommées au cours des 30 dernières années, correspondent à des espaces naturels et semi-naturels, situés principalement au Nord-Ouest du territoire en dehors des espaces agricoles.



(Illustration : Occupation des sols détaillée 1982-2012)

### I.5.2 AU COURS DES 10 DERNIERES ANNEES

De 2003 à 2013, l'occupation du sol de VILLIERS-SUR-MORIN s'est étendu d'environ 5.3 hectares, soit 0.5 hectare sur 10 ans. Cette extension de la superficie urbanisée a permis l'accueil d'environ 75 logements, dispersés dans le hameau de MONTAIGU, sur les coteaux et dans le centre bourg.

(Illustration : Consommation d'espace entre 2003 et 2013)

## I.6 LA TOPOGRAPHIE

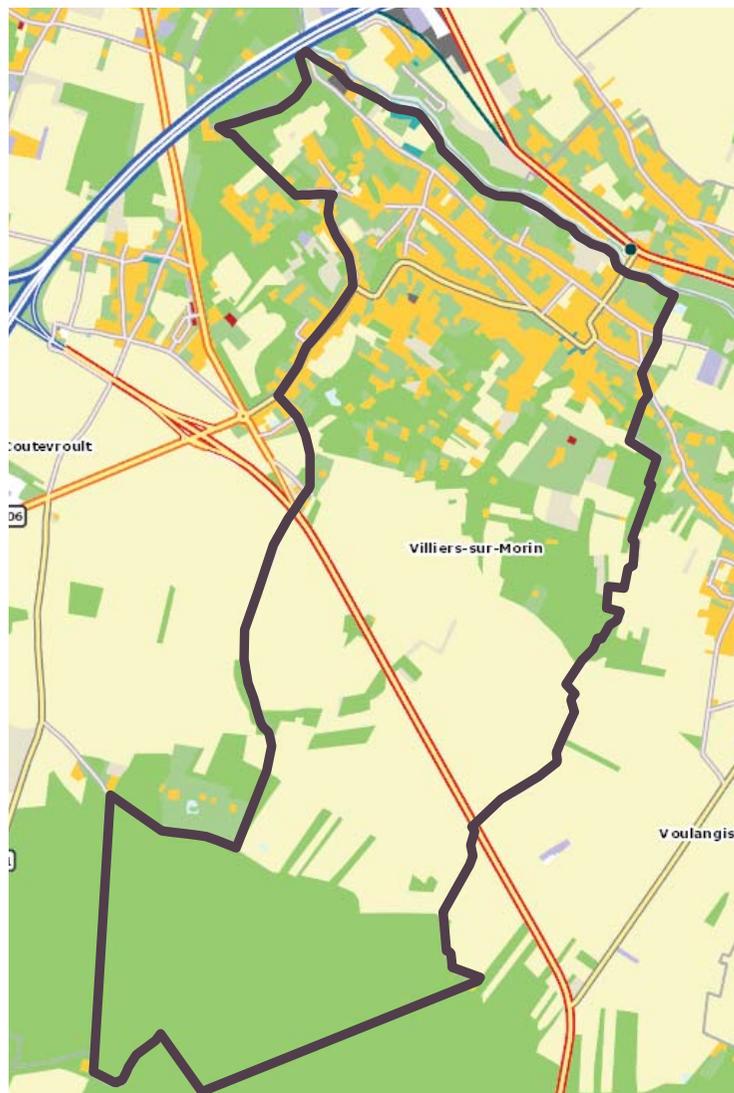
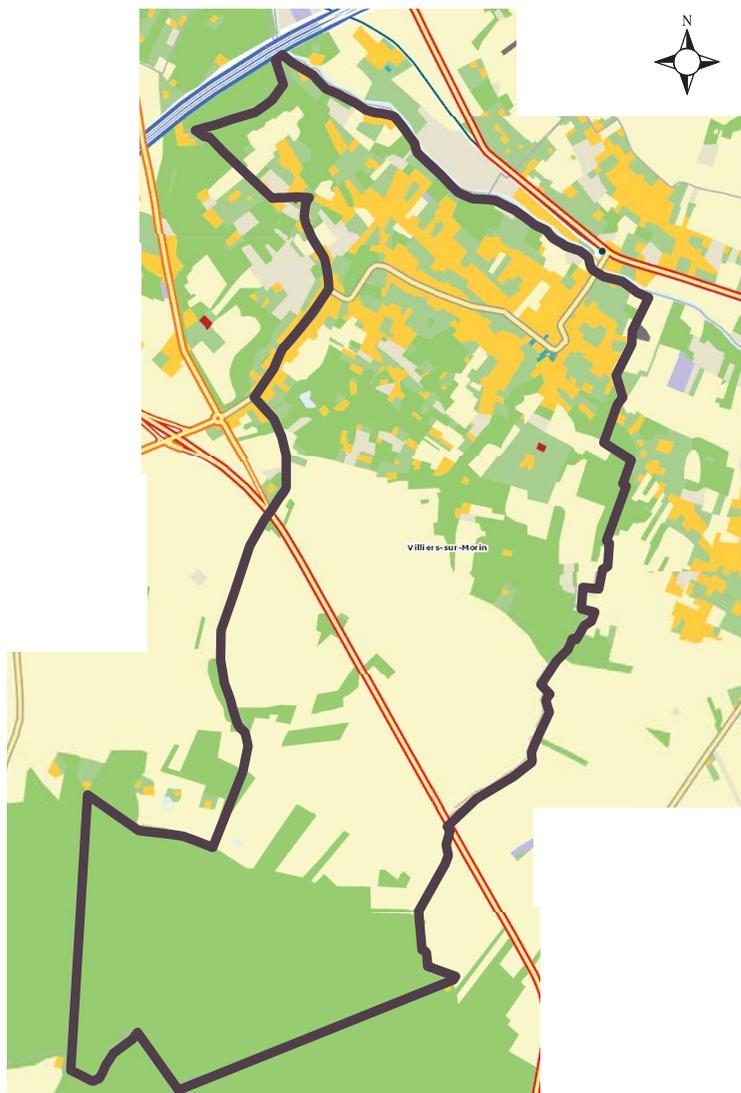
La commune de VILLIERS-SUR-MORIN est marquée par sa position particulière sur le coteau du GRAND MORIN.

Du point de vue de la topographie, le territoire VILLIERS-SUR-MORIN est composé :

- d'un plateau cultivé,
- d'un coteau urbanisé,
- d'un fond de vallée.

1982

2012



- Forêts
- Milieux semi-naturels
- Espaces agricoles
- Eau
- Espaces ouverts artificialisés
- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Activités
- Equipements
- Transports
- Carrières, décharges et chantiers

# CONSOMMATION D'ESPACE ENTRE 2003 ET 2013

1/10 000





### Le plateau cultivé :

Il couvre principalement tout le territoire (centre et sud) et se situe à une altitude comprise entre 130 et 140 mètres NGF. Il est occupé principalement par des terres cultivées avec au Sud la forêt domaniale de CRECY. Le point le plus haut du territoire est relevé sur ce plateau avec 132 mètres NGF au Sud du lieu-dit « La Grande Pièce ».

### Le coteau urbanisé :

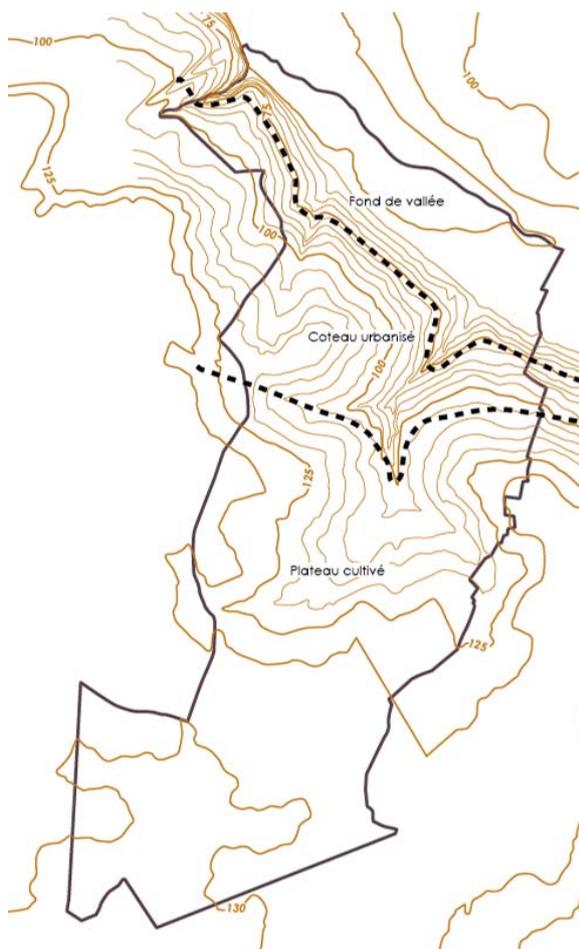
Il est marqué par une forte pente entaillée par des vallons ou le tissu urbain s'est principalement développé. Le point bas du coteau est situé à 75 mètres NGF et le point haut à 115 mètres NGF marquant ainsi des pentes moyennes de 8 %.

### Le fond de vallée :

D'une altitude moyenne de 50 mètres NGF, le fond de vallée est marqué par la présence du GRAND-MORIN. Le tissu urbain s'y est développé de manière dense, notamment le long de la RD 8a, (parallèle au GRAND-MORIN) et aux abords du pont de franchissement du GRAND-MORIN, en direction du lieu-dit « le Souterrain ».

Le point le plus bas du territoire est relevé dans ce fond de vallée avec 49 mètres NGF au Nord-Ouest.

Avec un point bas à 49 mètres NGF et un point haut à 132 mètres NGF, le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN connaît une amplitude altimétrique de 83 mètres du plateau au fond de vallée.



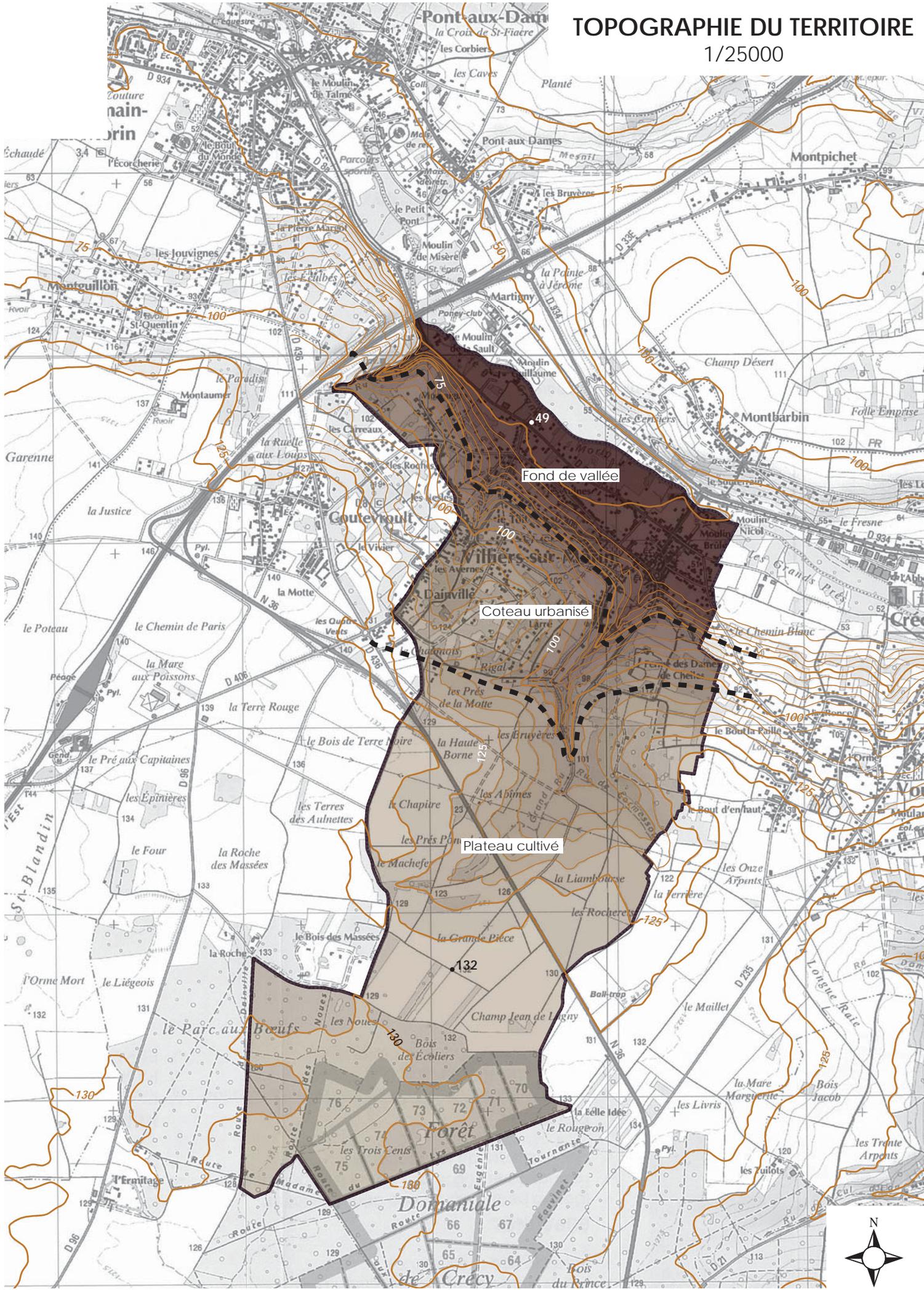
## I.7 LA GEOLOGIE

(Illustration : Géologique du territoire)

Trois grandes formations géologiques sont présentes sur le territoire, dans la Vallée du GRAND MORIN, sur les coteaux et le plateau.

# TOPOGRAPHIE DU TERRITOIRE

1/25000



# GEOLOGIE DU TERRITOIRE

1/25000



## Bartonien moyen

- e6a } Sables
- e6a } Sables
- e6b } Sables de Beauchamp
- e6b } Sables de Beauchamp

## Bartonien supérieur

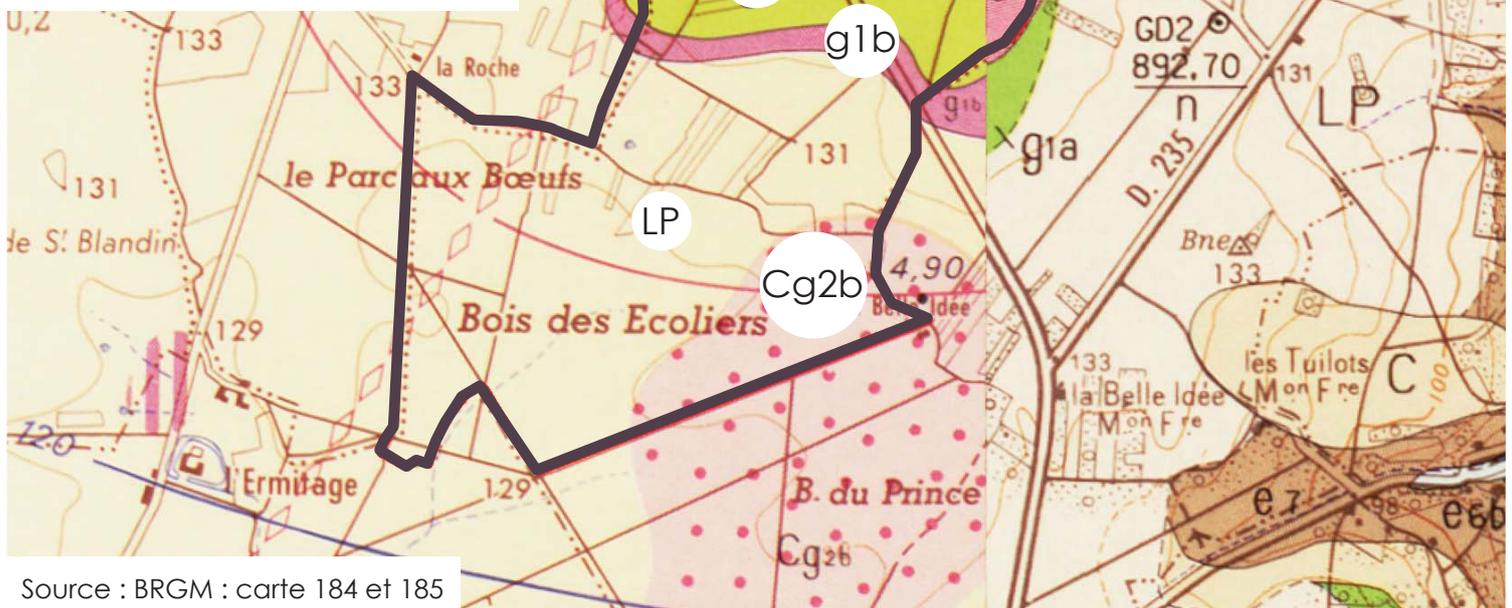
- e7aC Calcaire de Champigny
- e7b Marnes supragypseuses

## Stampien inférieur

- g1a Argile verte de Romainville
- g1b Calcaire Meulière de Brie

## Formations superficielles

- LP Limons des plateaux
- Cg2b Colluvions polygéniques
- Fz Alluvions actuelles



Source : BRGM : carte 184 et 185

**La Vallée du GRAND MORIN :**

Les terrains affleurant dans la vallée sont essentiellement constitués d'alluvions actuelles (Fz) reposant sur le substratum des marnes et caillasses.

Dans les zones d'élargissement de la vallée, les alluvions sont recouvertes de sables et de caillasses de BEAUCHAMP (e6a et e6b) datant du BARTONIEN moyen.

Le puits de captage d'eau potable se situe dans la vallée à proximité du MOULIN BRULE.

La nappe alluvionnaire liée à la rivière a un niveau moyen situé à 47.50 mètres NGF.

**Les coteaux :**

La partie supérieure des coteaux se trouve taillée dans l'horizon gypseux du LUDIEN avec du haut vers le bas :

- Entre 105 et 115 mètres NGF : les marnes supragypseuses (e7b) constituées d'une alternance de niveaux marneux et de petits bancs calcaires.
- Entre 80 et 105 mètres NGF : les travertins de CHAMPIGNY se présentent sous la forme calcaire blanc à nodules de silex, ou de calcaire silicieux très dur (e7aC).
- Entre 75 et 80 mètres NGF : l'horizon marneux inférieur.

La partie inférieure des versants, affleure successivement :

- Entre 60 et 75 mètres NGF : les horizons du MARENISIEN, alternés de niveaux marneux et calcaires sableux.
- En dessous de 60 mètres NGF : marnes et caillasses.

La nappe affleure au niveau des travertins de CHAMPIGNY.

Certains secteurs ont fait l'objet de d'exploitation de carrière de façon très ancienne (butte d'Isangeard) pour l'argile et à Boissette cette dernière a ensuite été utilisée ensuite en décharge communale fermée également depuis de nombreuses années

**Le plateau :**

Le plateau est constitué de calcaire MEULIERE de BRIE (g1b), horizon se présentant sous la forme d'une alternance de bancs de calcaires et d'horizon argileux à meulière, surmontant un niveau d'argile verte massive de ROMAINVILLE (g1a) et imperméable. Sur la partie supérieure du plateau, les limons (LP) recouvrent le calcaire de BRIE sur une épaisseur de 4 à 6 mètres.

L'étude de sol réalisée dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement sur le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN montre que :

- A l'Ouest de la commune (hameau de DAINVILLE, hameau de MONTAIGU, les AVERNES, le TOIT), les sols présentent une mauvaise aptitude à l'épuration et à la dispersion des eaux usées.
- A l'Est de la commune (Petit MORCERF), les sols présentent une aptitude moyenne à l'épuration et à la dispersion des eaux usées.

**Le sous-sol du tissu urbain :**

La partie haute urbanisée sur les coteaux (hameau de DAINVILLE, les TOITS et les AVERNES) est composée d'argiles vertes imperméables et calcaires semi-imperméables.



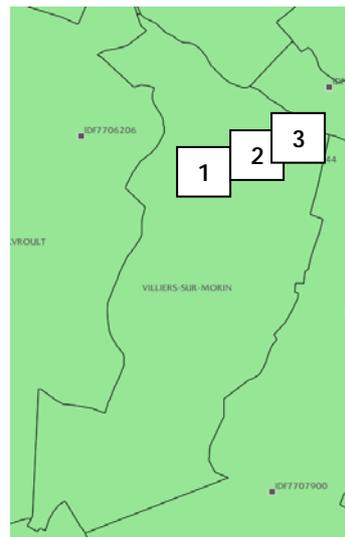
La partie basse urbanisée sur les coteaux (bourg, hameau de MONTAIGU) est composée d'une alternance d'horizons de calcaire et d'horizons marneux. Dans le fond de vallée (Moulin GUILLAUME, rue de PICARDIE, rue de VILLIERS), l'urbanisation s'est développée sur des alluvions récentes, des marnes et des calcaires.

## I.8 LA QUALITE DES SOLS ET DE L'AIR

Le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN comporte 5 sites industriels et activités de service potentiellement pollués, répertoriés dans la base de données BASIAS.

Seuls 3 d'entre eux sont géolocalisés :

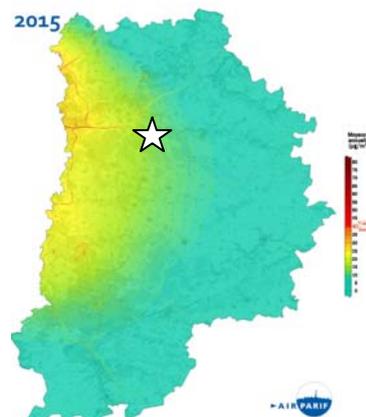
- 1- Décharge communale d'ordures ménagères (Collecte et stockage des déchets non dangereux dont les ordures ménagères (décharge d'O.M. ; déchetterie)
- 2- CAOUTEX (Fabrication, transformation et/ou dépôt de matières plastiques de base (PVC, polystyrène,...)
- 3- Desserte de carburants (Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station-service de toute capacité de stockage)



Source : <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/basias>

Selon les données d'AIRPARIF, les rejets de dioxyde d'azote relevés sur le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN sont restés inférieurs à 25 ug/m<sup>3</sup> en moyenne annuelle en 2014.

Les principales sources d'émission de dioxyde d'azote proviennent des secteurs résidentiels et tertiaires (du fait du chauffage), des transports et des activités industrielles (industrie, chantiers, énergie et déchets).





## I.9 L'HYDROGRAPHIE

Le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN est situé sur deux entités hydrographiques distinctes : le GRAND MORIN (sur 77% du territoire) affluent de la MARNE et l'YERRES (à 33%).



La totalité du tissu urbain de VILLIERS-SUR-MORIN est couvert par le bassin versant des Deux MORIN.



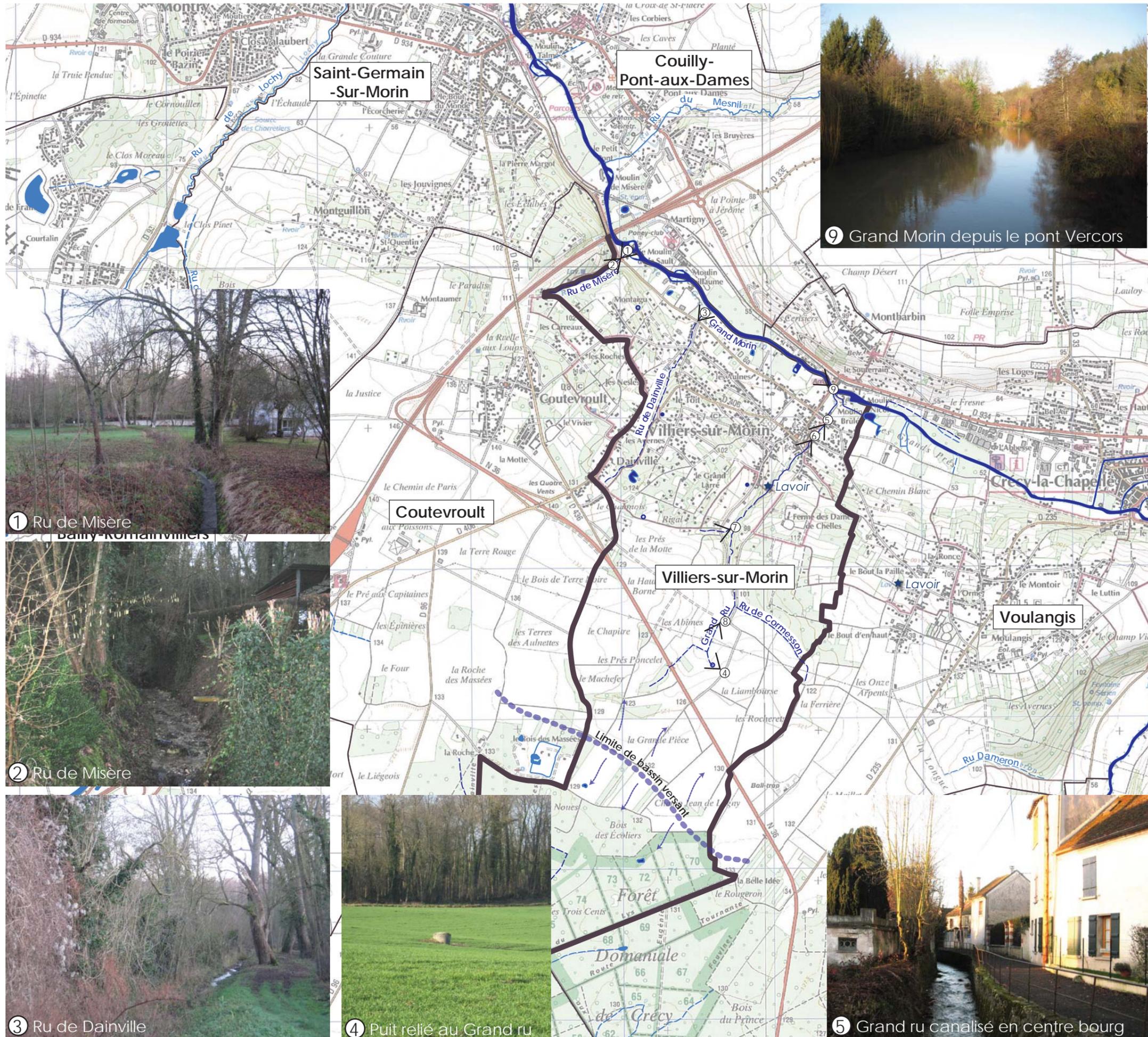
La rivière du GRAND MORIN borde le Nord du territoire et constitue le milieu récepteur de l'ensemble des eaux de ruissellement de la commune. Cette rivière est la plus grande rivière de la région naturelle de la BRIE. Elle prend sa source en BRIE CHAMPENOISE à LACHY et se jette 120 kilomètres plus loin dans la MARNE à CONDE-SAINTE-LIBIAIRE. Cette voie est navigable et subsiste dans le domaine public fluvial.

Le territoire comporte de nombreux rus, dont deux principaux qui traversent du Sud au Nord le territoire :

- le GRAND RU,
- le ru de DAINVILLE.

(Illustration : Hydrographie du territoire)

**HYDROGRAPHIE DU TERRITOIRE**  
1/25000



9 Grand Morin depuis le pont Vercors



8 Grand ru sur le plateau



1 Ru de Misère  
Dainville-Romainvilliers



2 Ru de Misère



7 Grand ru en limite de plateau



3 Ru de Dainville



4 Puit relié au Grand ru



5 Grand ru canalisé en centre bourg



6 Grand ru canalisé





Le **GRAND RU** collecte les eaux du plateau dans un milieu naturel bordé d'arbustes et d'arbres. Il poursuit son chemin en direction du GRAND MORIN en étant canalisé dès son entrée dans le centre bourg.

Le Ru de **DAINVILLE**, parallèle au GRAND RU, collecte les eaux du coteau urbanisé du hameau de DAINVILLE en direction du GRAND MORIN.

Deux rus secondaires drainent également le territoire :

- le ru de MISERE, au Nord Ouest,
- le ru de CORMESSON, à l'Est.

La commune adhère à deux syndicats des eaux en raison de la présence sur le territoire de deux entités hydrographiques distinctes (le GRAND MORIN et l'YERRES). Le GRAND MORIN et les rus présents sur le territoire nécessiteront d'intégrer au sein du PLU des mesures pour :

- La reconquête des milieux aquatiques et des berges, avec notamment la restauration des habitats,
- La limitation du ruissellement urbain et des apports en eaux pluviales,
- La préservation des zones humides de l'urbanisation croissante.

## **I.10 LES ZONES HUMIDES**

Les zones humides jouent un rôle important dans la préservation de la ressource en eau. Existantes sous différentes formes (lacs, étangs, lagunes, estuaires, marais, mangroves, prairies inondables, forêts), elles revêtent des réalités écologiques et économiques très différentes. Elles sont des réservoirs de vie et des lieux où la production de matière vivante est l'une des plus fortes. Elles assurent 25% de l'alimentation mondiale à travers les activités de pêche, d'agriculture et de chasse.

Elles ont un pouvoir d'épuration important, filtrant les pollutions, réduisant l'érosion, contribuant au renouvellement des nappes phréatiques, stockant naturellement le carbone, atténuant les crues et les conséquences des sécheresses.

*(Illustration : Carte des zones humides)*

### **A l'échelle de l'Unité de L'YERRES.**

Les zones humides sont, depuis la loi sur l'eau de 1992 et le SDAGE SEINE-NORMANDIE de 1996, reconnues comme des entités de notre patrimoine qu'il convient de protéger et de restaurer.

Depuis 2000, l'ensemble des travaux relatifs à la Directive Cadre sur l'eau rappelle la contribution significative de ces zones humides à l'atteinte des objectifs de bon état des masses d'eau.

Plus récemment, la loi relative au développement des territoires ruraux précise la définition juridique de la "zone humide" et renforce sa protection.

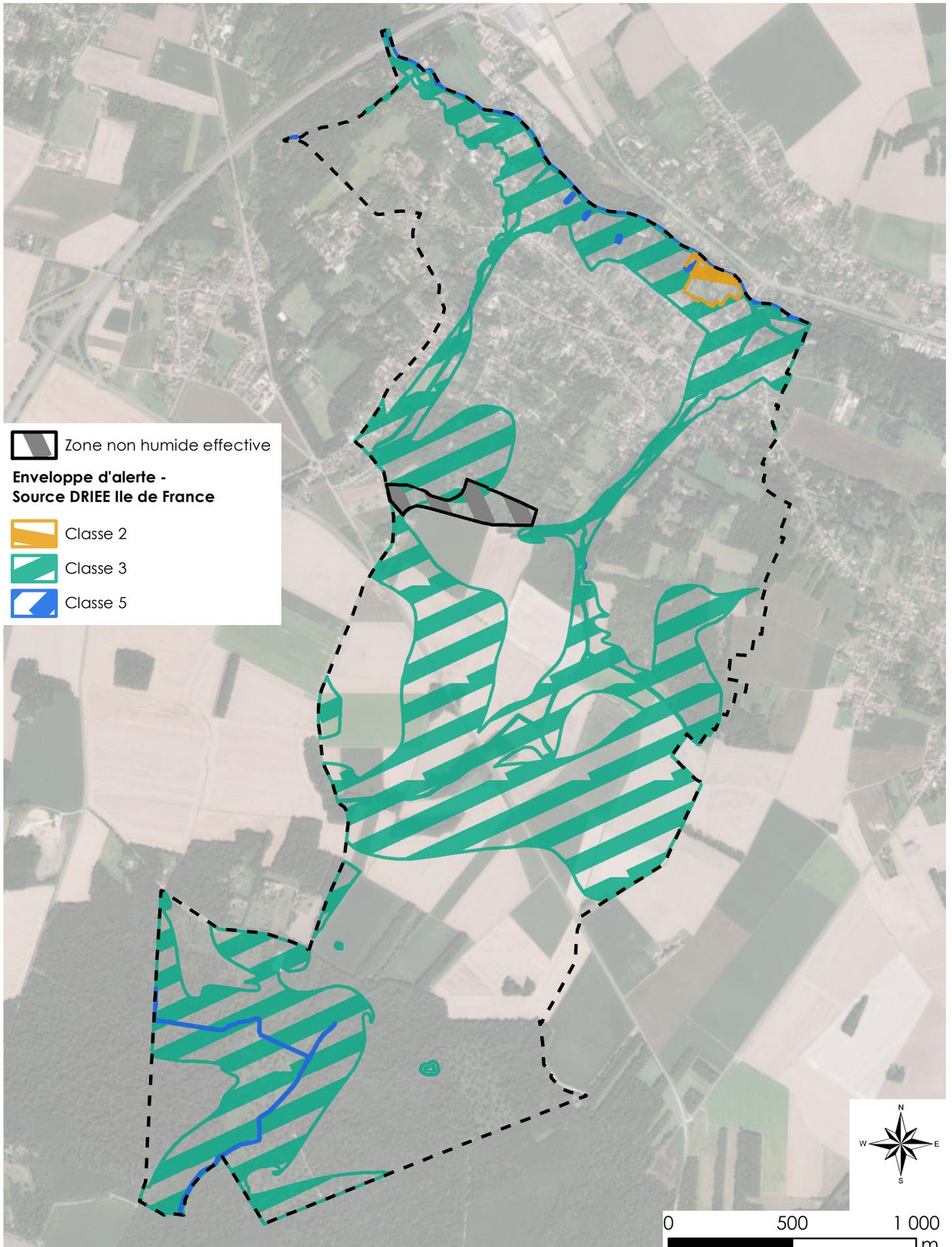
Les zones humides de l'Unité de l'YERRES sont fortement altérées par les drainages et la pression urbaine.

### **A l'échelle de l'Unité du MORIN**

Les zones humides sont nombreuses sur le territoire en tête de bassin mais aussi dans les vallées. Elles ont un intérêt capital pour atteindre les objectifs écologiques et de gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau.

# CARTE DES ZONES HUMIDES

1/20 000





La Direction Régionale et Inter-départementale de l'Environnement et de l'Energie de l'ILE DE FRANCE (DRIEE 77) a identifié sur le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN des enveloppes d'alertes potentielles de zones humides.

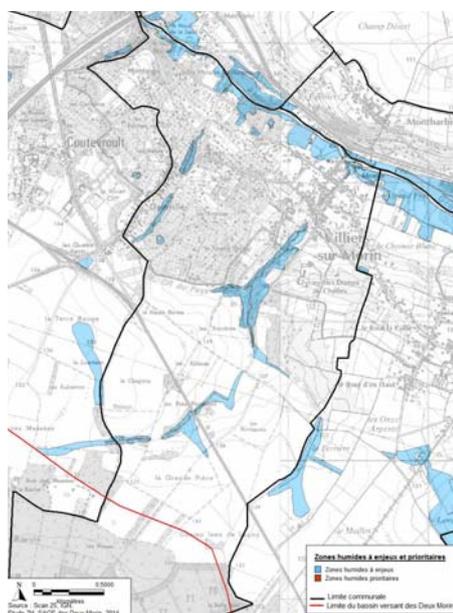
Les enveloppes d'alerte de classe 3 bordent principalement les Rus et le Grand MORIN, impactant la forêt domaniale, le plateau cultivé et la vallée du Grand MORIN.

Des investigations de recherche de zones humides ont été réalisées sur des propriétés communales comprises dans une enveloppe d'alerte de zone humide de classe 3, définie par la DRIEE D'ÎLE DE FRANCE. Cette étude du sol réalisée par sondages à la tarière, sur une profondeur de 1,20 mètre a permis de délimiter une zone non humide effective. (Voir étude complète en annexe du PLU)

Le SAGE des Deux MORIN a identifié 12% du bassin versant présentant une forte probabilité de présence de zone humide. Ces secteurs se situent principalement en fond de vallée, sur le plateau entre le GRAND MORIN et l'AUBETIN et sur la partie ouest du plateau entre le Petit et le GRAND MORIN.

Si les enveloppes d'alerte des zones humides de la DRIEE Ile de FRANCE sont à utiliser pour l'instruction des dossiers au titre de la loi sur l'eau, le SAGE des Deux MORIN, en cours d'élaboration, définit des zones humides prioritaires et des zones humides à enjeux.

Au sein des secteurs humides à enjeux, la préservation des zones humides est d'autant plus importante qu'elle joue un rôle important pour la gestion de l'eau et qu'elle est liée à l'atteinte des autres objectifs du SAGE.



Sur le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN, le SAGE définit des zones humides à enjeux. Ces dernières sont localisés à proximité immédiate des Rus et dans la vallée du Grand MORIN.

## I.11 LA TRAME VERTE ET LA TRAME BLEUE

A l'échelle du territoire de VILLIERS-SUR-MORIN, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) adopté par le Préfet de Région le 21 octobre 2013, a identifié les composantes suivantes de la Trame Verte et de la Trame Bleue :

- Des lisières agricoles du massif boisé de plus de 100 ha, situés au Sud du territoire,
- Un réservoir de biodiversité sur le massif boisé du Sud du territoire,
- Un corridor fonctionnel des prairies, friches et dépendances vertes, qui traversent le Nord du territoire sur un axe Ouest-Est.
- Des obstacles à l'écoulement de la rivière du GRAND MORIN.



Il est important de noter que le corridor fonctionnel des prairies friches et dépendances figuré sur la carte ci-dessus n'est pas présent à l'échelle communale à cet endroit compte tenu de l'urbanisation ancienne de ce secteur. En effet ce secteur concerne des zones bâties avec notamment des jardins et des zones bâties denses aux abords de DAINVILLE qui ne correspondent pas aux milieux concernés.

Cependant à l'échelle communale, les corridors les plus sensibles et fonctionnels sont ceux liés où se superposent la trame bleue et la trame verte redéfinies à l'échelle communale. Elles suivent en particulier le GRAND MORIN et les micro-vallées des rus de DAINVILLE et du GRAND RU avec leur ripisylves.

La forêt domaniale de CRECY constitue une véritable entité verte et un réservoir de biodiversité au sein de la plaine agricole. Les éléments de liaison avec le coteau, via les rus et les bois isolés, constituent des espaces-relais dans la plaine qui sont important en termes de liaisons et de continuités écologiques.

L'urbanisation illégale et anarchique en secteur naturel des coteaux est de nature à engendrer des pollutions, une eutrophisation des milieux occupés et de leur abords ainsi qu'une perte de biodiversité.



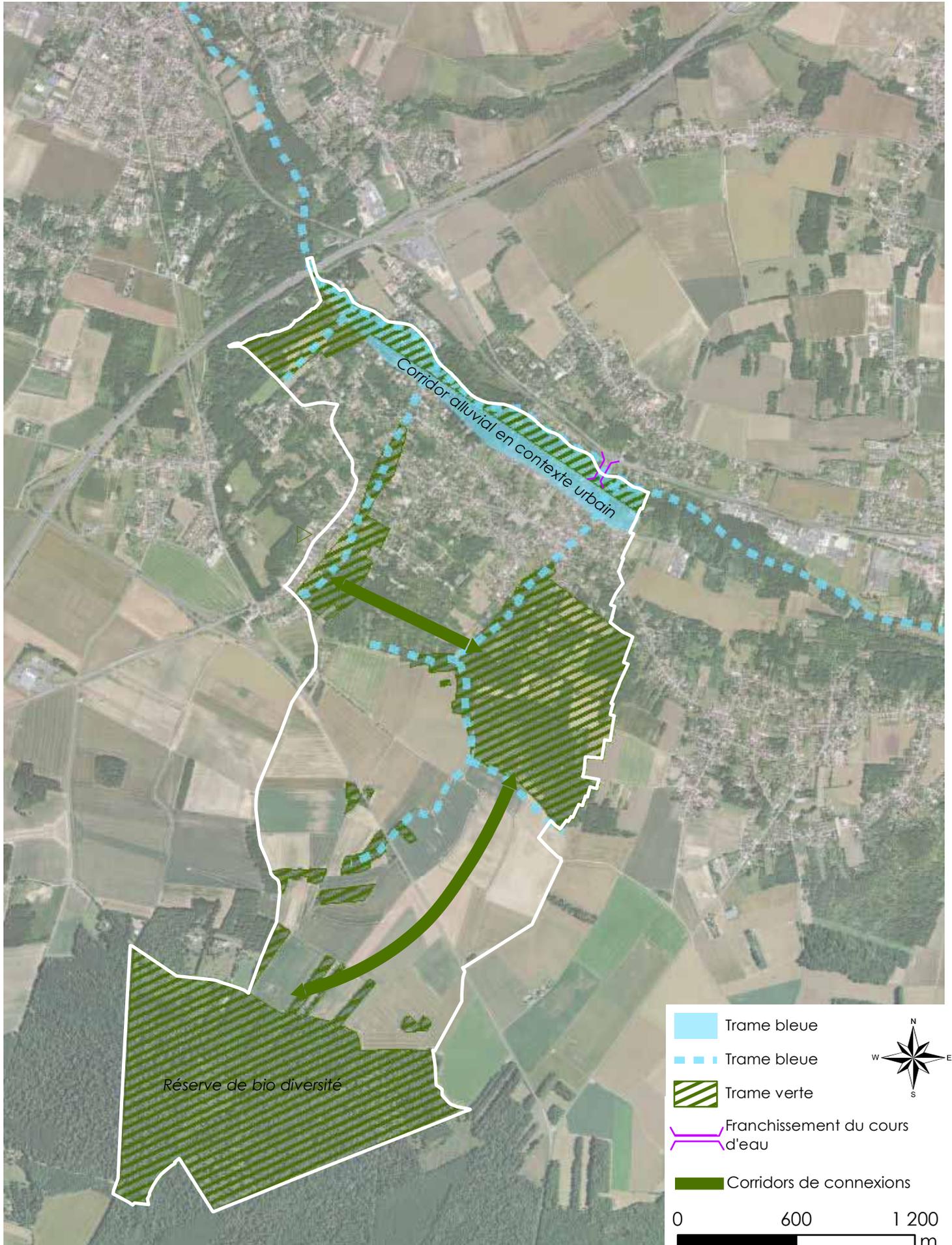
Source : SRCE : Extrait carte des composantes de la Trame Verte et de la Trame Bleue.

-  Lisières agricoles des boisements de plus de 100 hectares
-  Réservoirs de biodiversité
-  Obstacles à l'écoulement (ROE v3)
-  Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes

(Illustration : Trame Verte et Trame Bleue)

# TRAME VERTE ET TRAME BLEUE

1/25 000





## I.12 LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

### Le contexte environnemental de VILLIERS-SUR-MORIN se caractérise par :

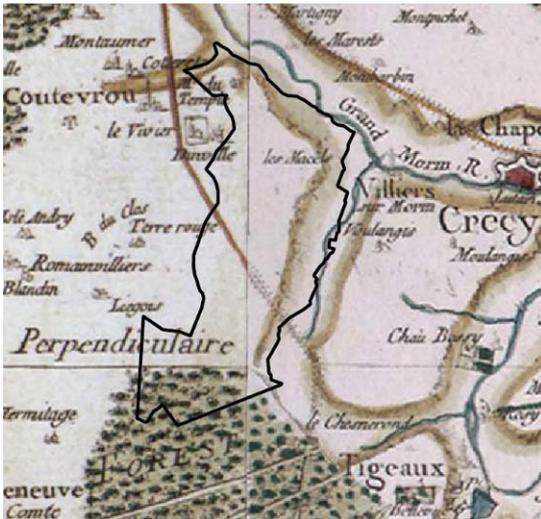
- l'appartenance à l'entité paysagère de la vallée du GRAND MORIN,
- une identité paysagère champêtre mixte,
- des massifs boisés au Sud,
- un plateau cultivé au centre,
- un coteau urbanisé au Nord avec une présence importante d'habitat précaire,
- une vallée humide habitée le long du GRAND MORIN,
- des densités urbaines et paysagères variées,
- des espaces naturels sensibles à protéger de la densification urbaine.
- au Sud-Est, la proximité de CRECY-LA-CHAPELLE à 3 km puis de COULOMMIERS à 17 km,
- A l'Ouest, la présence très proche de MARNE-LA-VALLEE puis de PARIS à 45 km,
- un rattachement à la Communauté de Communes du PAYS CREÇOIS,
- 38,3 % du territoire occupé par des terres agricoles,
- une faible extension du tissu urbain de l'ordre de 6 hectares en 30 ans,
- un seul siège d'exploitation agricole situé au centre du bourg mais en cours de déplacement,
- Une topographie marquée d'un plateau cultivé, d'un coteau urbanisé, d'un fond de vallée, et des vallons instits dans le coteau
- Un sous-sol majoritairement imperméable sur le coteau et plus perméable en fond de vallée (alluvions),
- Des limons propices aux cultures sur le plateau,
- La forte présence de l'eau (GRAND MORIN) et des rus qui drainent et façonnent le territoire,
- l'appartenance à l'entité paysagère de la vallée du GRAND MORIN,
- une identité paysagère champêtre mixte,
- des massifs boisés au Sud couverts par une ZNIEFF de type2,
- un plateau cultivé au centre,
- un coteau urbanisé au Nord,
- une vallée humide habitée le long du GRAND MORIN,
- des nombreuses enveloppes d'alerte de zone humide de classe3 et une zone non humide effective définit par une étude de sondages,
- une trame verte composée de lisières agricoles, d'un réservoir de biodiversité, d'un corridor fonctionnel,
- une trame verte et bleue avec des obstacles à l'écoulement du Grand MORIN.



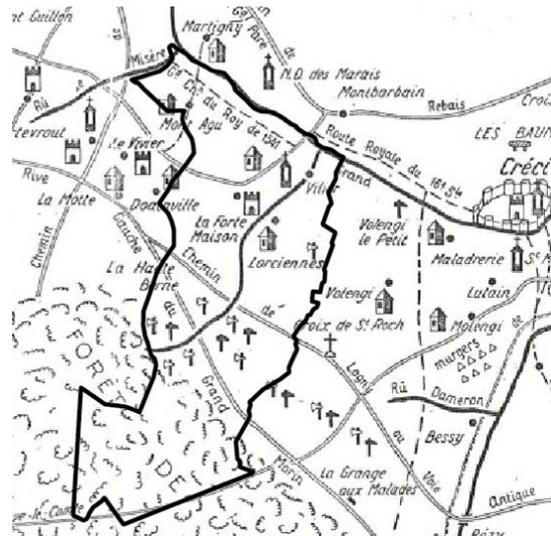
## II. L'ANALYSE DU TERRITOIRE URBAIN

### II.1 LA NAISSANCE D'UN VILLAGE

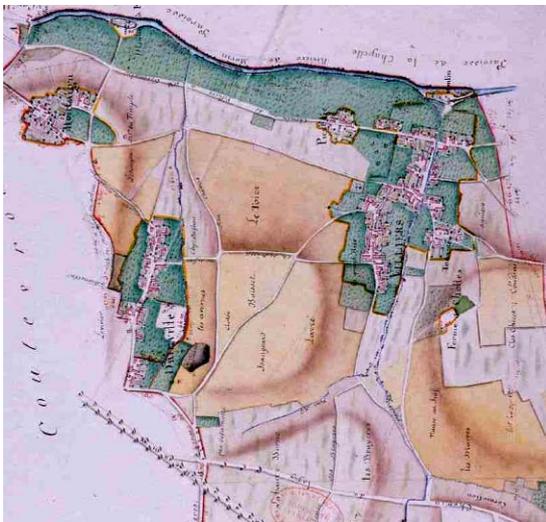
Dès l'époque néolithique, des hommes vivent sur le site de VILLIERS, comme en témoignent les haches polies trouvées çà et là. Le nom de la commune a pour origine « villa » qui désignait jadis une grosse construction romaine. Le nom actuel date de 1530. A l'emplacement actuel du château (ferme de CHELLES) se situe le plus ancien village gaulois identifié.



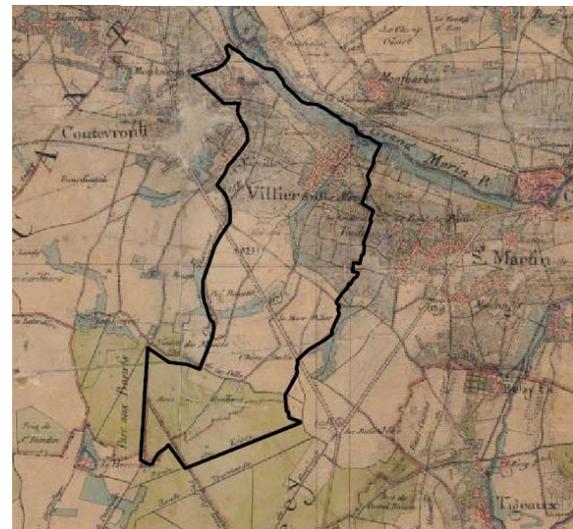
Carte CASSINI : XVIIIème siècle



Carte ETAT-MAJOR : XIXème siècle



Plan d'intendance : 1780 environ



Carte ancienne : sans date

Sur les cartes anciennes, la structure du territoire de Villiers fait apparaître dès le XVIIIème siècle les hameaux de **DAINVILLE** et de **MONTAIGU**.

Le hameau de **MONTAIGU** est constitué historiquement depuis 1200 où les Templiers possédaient un moulin.

L'église SAINT REMI, dont le clocher date de 1733, est le seul vestige de l'édifice primitif. A l'intérieur on peut admirer quelques tableaux classés tels que " SAINT REMI baptisant CLOVIS " et le " CHRIST apparaissant à MARIE MADELEINE le matin de Pâques". Cette église, encore présente aujourd'hui, constitue le cœur du



centre bourg autour duquel se sont développés les principaux équipements et commerces.



*L'église SAINT REMI au cours des siècles*

La beauté et la diversité des paysages de VILLIERS-SUR-MORIN firent venir de nombreux peintres ou sculpteurs, donnant à la commune le surnom de « BARBIZON DU MORIN ». Des artistes créent en 1860 le "CERCLE ARTISTIQUE DE VILLIERS". Ils vont peindre et croquer les gestes, les attitudes des ouvriers et paysans dans leur vie quotidienne et privée.



De nombreux peintres et artistes se sont depuis succédés avec LUNEL ami de RENOIR, SERRIER, BOETZEL, OSTOLLE-DELLAGE, LANGEVAL, CLAUDON, BLIGNY DUBOIS, SAINT ALEXY, TOULOUSE LAUTREC, SERVEAU, SEGONZAC et RAULT.



En 1900, on compte sept auberges, soit environ une pour 70 habitants. Certains de ces peintres en décorèrent les murs en règlement de quelques repas bien assurés.

La commune de VILLIERS-SUR-MORIN a entrepris grâce à l'action de la Communauté de Communes la reconstruction du « petit patrimoine (ponts, lavoir,...) ». Le village est encore très rural. Il inspire toujours les artistes dont certains sont promis certainement à la célébrité.



**Les Moulins de VILLIERS** : la BRIE étant une région céréalière riche considérée comme un peu le grenier à blé de PARIS, de nombreux moulins ont été implantés sur les rives du GRAND MORIN. Certains de ces moulins, à blé, à huile ou à drap sont encore présents sur la rive gauche de VILLIERS-SUR-MORIN comme le Moulin DREVAULT, le Moulin GUILLAUME et le Moulin BRULE.

**Le Moulin GUILLAUME**, ancien moulin à drap, devint moulin à huile en 1650, puis moulin à fer, il redevint moulin à blé en 1838. Il fut transformé à la fin du siècle précédent par le marquis d'Ormond qui en fit une propriété bourgeoise et l'utilisa pour produire sa propre électricité.

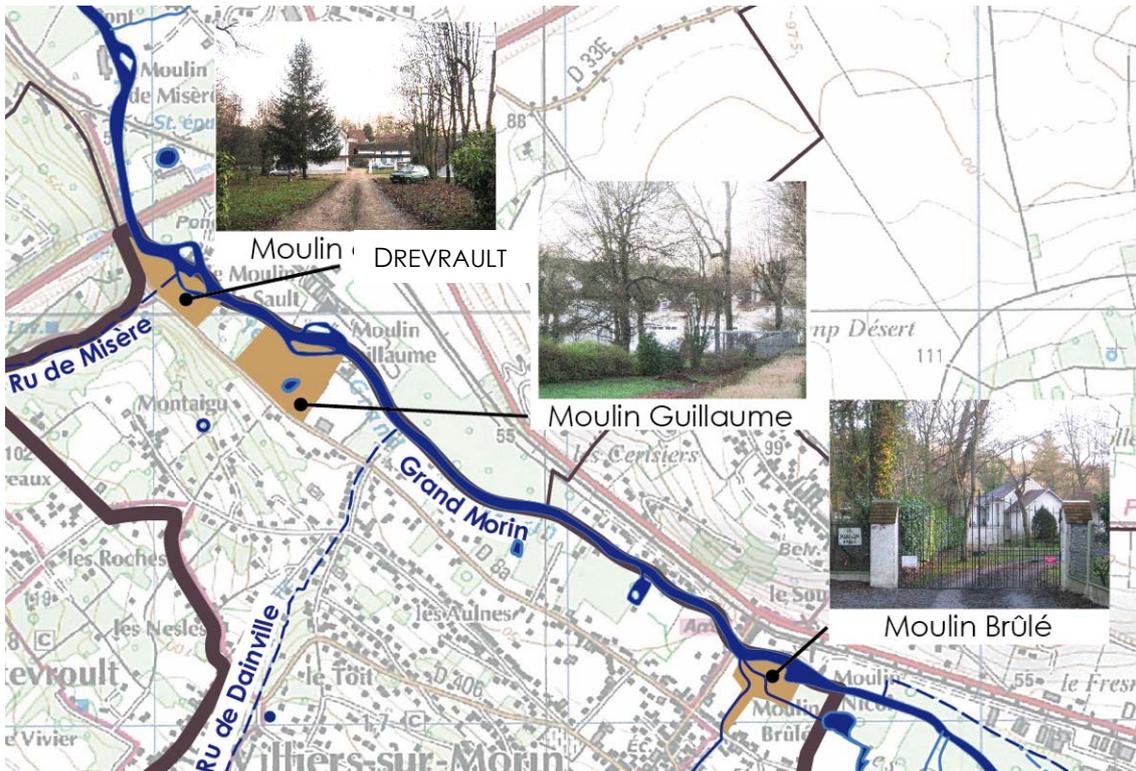




Le Moulin BRULÉ appartenait à Mr Ballé ou Baslé qui donna son nom au moulin pendant de nombreuses années avant de se faire appeler « moulin brûlé » après avoir été brûlé puis reconstruit dans un style « banlieusard » qu'on lui connaît aujourd'hui.



Le Moulin DREVAULT est un ancien moulin à huile datant du XV<sup>ème</sup> siècle.



Ces moulins, appartenant au domaine privé, constituent le patrimoine architectural et historique du territoire.

La naissance du territoire de VILLIERS-SUR-MORIN se caractérise par :

- des traces anciennes de présence humaine datant de l'époque néolithique,
- un caractère rural et champêtre atypique attirant des nombreux peintres célèbres,
- des moulins témoins du passé agricole et prospère du territoire,
- un village et deux hameaux.

## II.2 LA STRUCTURE DU TISSU URBAIN

### II.2.1 LA FORME URBAINE

L'histoire du tissu urbain de VILLIERS-SUR-MORIN s'est construite à partir :

- du bourg de VILLIERS « sur LE MORIN » et le long du flanc Ouest de la micro vallée du Grand Ru qui remonte sur le coteau jusqu'au niveau du lavoir de REZ,



- du hameau de DAINVILLE, inscrit lui aussi le long du flanc Ouest de la micro vallée du ru de DAINVILLE qui remonte dans le coteau
- du hameau de MONTAIGU qui bénéficie d'une situation de promontoire sur la vallée du GRAND MORIN.

Au fil des siècles, l'urbanisation s'est développée sur la trame des chemins et du parcellaire ancien, encore présent aujourd'hui. Des jonctions urbaines se sont opérées entre le bourg de VILLIERS et les hameaux de DAINVILLE et MONTAIGU, avec une forte dominante de maisons individuelles si bien qu'aujourd'hui cet ensemble forme une seule entité. Ces maisons se sont implantées en recul de l'alignement des voies, au milieu des parcelles, se greffant sur ce coteau pentu dans une trame arborée préexistante, procurant une ambiance paysagère particulière caractéristique du territoire.

Aujourd'hui, les contraintes et risques limitent la densification du centre bourg et le développement du village.

En effet, le territoire est concerné par des risques d'inondation importants dans sa partie basse, le long du MORIN et par des rus qui descendent du plateau, par des zones humides, des secteurs aléas fort de retrait gonflement, des anciennes carrières, par la pente des terrains,... qui conditionnent la localisation du développement urbain.

Le seul grand secteur non urbanisé, situé aux abords du bourg est le secteur du PRE AUBRY dont le permis de construire d'une opération d'aménagement est en cours d'instruction.

Les autres secteurs urbanisés sont soit :

- déjà très denses (partie historique VILLIERS, DAINVILLE, MONTAIGU),
- implantés sur la partie pentue et boisée du coteau dont la desserte est souvent délicate.

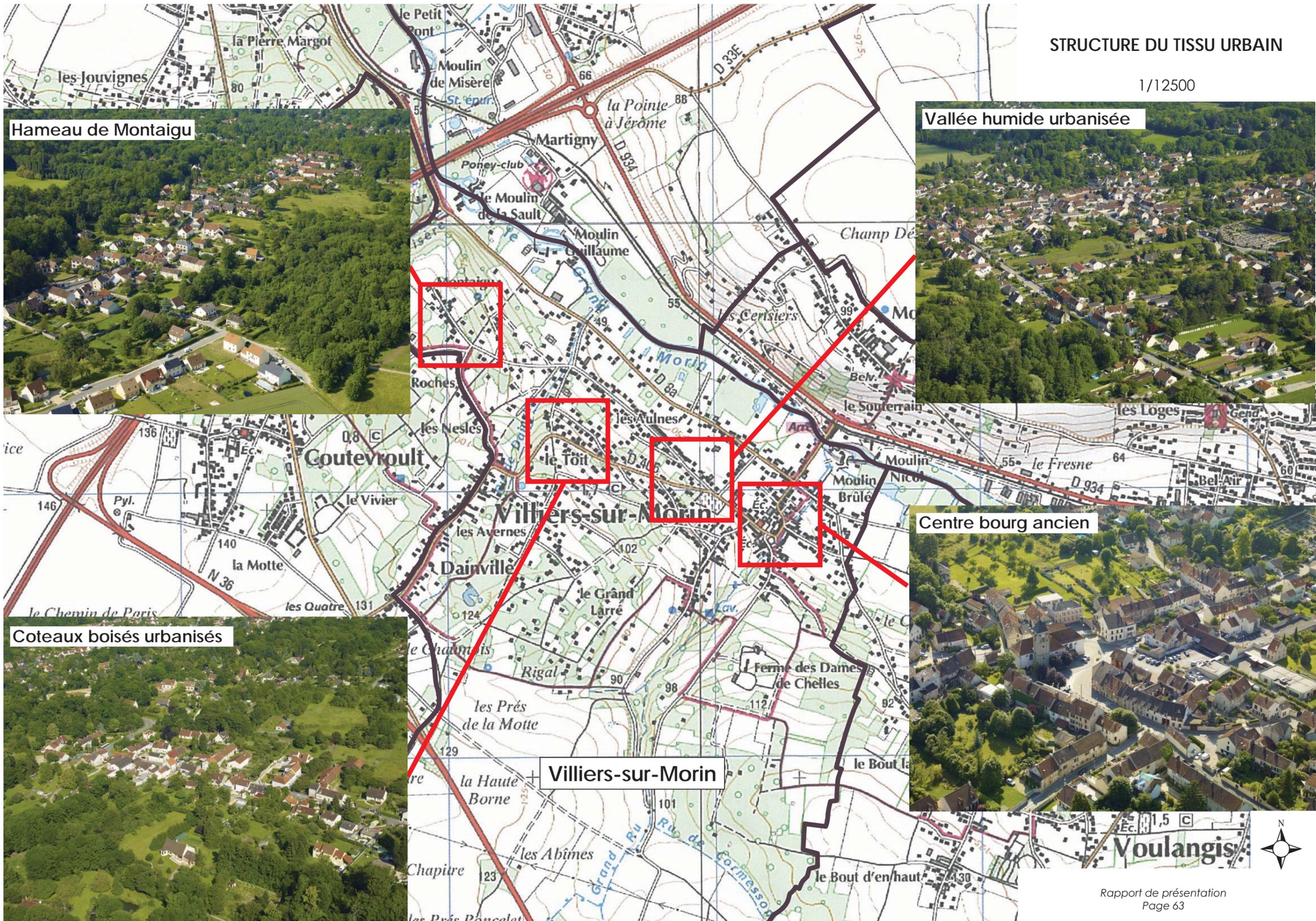
Le développement d'une continuité urbaine vers l'Est du hameau de DAINVILLE n'est pas envisageable, en raison de la présence du ru de DAINVILLE et de ses abords la zone humides.



Illustration : Structure du tissu urbain

# STRUCTURE DU TISSU URBAIN

1/12500



Hameau de Montaigu

Vallée humide urbanisée

Centre bourg ancien

Coteaux boisés urbanisés

Villiers-sur-Morin





### II.2.1.1 Le centre bourg

Le centre bourg de VILLIERS-SUR-MORIN s'est formé dans la vallée, le long de la rue de PARIS, de la rue de TOUARTE et de la GRANDE RUE à proximité des moulins. Il est identifiable par l'église centrale et les équipements communaux qui gravitent autour.

Les constructions anciennes implantées à l'alignement des voies sont organisées sur un parcellaire en lanière avec parfois des cours communes. Le paysage global du centre bourg est très minéral avec la présence marquée de la voiture.

La présence du Grand RU canalisé en centre bourg, marque le tissu urbain et lui confère une identité propre.

En s'éloignant du centre bourg, de nombreuses maisons anciennes situées dans la rue du Bas de VILLIERS, témoignent encore aujourd'hui du caractère champêtre et jadis rural du territoire.

Le développement résidentiel a suivi les lignes de niveau du coteau au nord de la commune sur des terrains présentant des fortes pentes.

Plus au Sud, au niveau des secteurs dits « DU TOIT » et des « AVERNES » et au Nord dans le fond de vallée, l'habitat diffus s'est installé.



### II.2.1.2 L'ancien hameau de DAINVILLE

Le hameau de DAINVILLE s'est développé à l'Ouest du territoire de VILLIERS-SUR-MORIN à cheval sur la commune de COUTEVROULT, le long de la rue de DAINVILLE (RD 406) avec une densité urbaine équivalente au centre bourg.

Le bâti est parfois implanté en retrait de l'alignement de la voie avec un faitage parallèle ou perpendiculaire laissant apparaître des pignons sur rue.



Les constructions à vocation d'habitat ont une hauteur d'un rez-de-chaussée plus un étage et un comble. Majoritairement implantées en pignons sur rue, desservies par des cours communes et des voies en impasse, ces constructions anciennes, d'architecture rurale classique, sont caractéristiques de l'architecture locale. La limite administrative avec la commune de



COULTEVROULT, suit l'axe de la Rue du hameau de DAINVILLE qui comporte une urbanisation similaire conférant une typologie de village « rue ».

### II.2.1.3 L'ancien hameau de MONTAIGU

MONTAIGU est un ancien hameau paisible en bout de village, dans lequel se réfugiaient des artistes locaux. On y voit encore la maison D'ALBERT GRENIER, de DEBON et de RAULT, décédé plus récemment.

Les constructions denses de type briard, reflètent une ambiance de village rural intemporel.

Dans ce hameau, des secteurs boisés, importants à l'échelle locale, sur le Bas et le Haut du TEMPLE, méritent d'être conservés pour préserver le caractère paysager particulier du hameau.



### II.2.2 CONTEXTE PAYSAGER ET USAGES ACTUELS DU SOL

Les espaces de coteaux pentus situés au Nord, difficilement accessibles, sont peu propices à l'agriculture. Ainsi, ils ont gardés pendant longtemps, une typologie de trame paysagère assez constante, faisant la part belle aux boisements, vergers et quelques espaces cultivés.



Ces espaces en déshérence, représentent une superficie très importante à l'échelle du territoire. Depuis de nombreuses années se sont développées, un enfrichement général des espaces naturels et un développement des cabanes évoluant en un habitat précaire. Le mitage de ces espaces et la présence humaine constante, dans des zones naturelles induisent, pour la commune, des problèmes complexes de gestion du site. Le développement de ce phénomène sur le coteau atteint aujourd'hui le secteur de la plaine agricole.



Afin de lutter contre cette évolution, une ZAD communale avait été mise en place en 2000, pour faire suite à une ZAD d'Etat. Ainsi, de nombreuses parcelles ont fait l'objet d'acquisition par la commune, dans ces secteurs.





**La forme urbaine du territoire de VILLIERS-SUR-MORIN se caractérise par :**

- le centre bourg ancien, implanté dans le fond de la vallée du GRAND MORIN avec un tissu urbain dense.
- l'ancien hameau de DAINVILLE, au caractère rural dense implanté à l'Ouest du territoire en limite de la commune de COUTEVROULT,
- des bords du GRAND MORIN occupés par des constructions légères et de loisirs,
- l'ancien hameau de MONTAIGU implanté sur le coteau avec un tissu urbain peu dense.
- des entités urbaines diffuses composées principalement d'habitat individuel.

### II.2.3 LE BATI EXISTANT

D'après une analyse du territoire « in situ » en Janvier 2012, le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN est composé de bâti à vocation :

- d'habitat
- de commerces et de services
- d'équipements
- de fermes agricoles

#### **II.2.3.1 Le bâti à vocation d'habitat**

Le tissu urbain est essentiellement composé d'habitat individuel. Dans le centre bourg et les hameaux de DAINVILLE et MONTAIGU, l'habitat est de type rural, implanté à l'alignement de la voie, composé d'un rez-de-chaussée, d'un étage et d'un comble.

Les autres constructions, implantées aux lieudits « LES AULNES » et « LE TOIT » sont de type pavillonnaire. Ces constructions individuelles très hétéroclites témoignent des différentes tendances architecturales des années 60 jusqu'à nos jours. D'une hauteur maximale inférieure au centre bourg et hameaux, elles sont composées d'un rez-de-chaussée et d'un comble. Les clôtures en mur plein ou en haie végétale dense laissent apercevoir principalement les toitures.



Ces constructions ont des implantations multiples avec des retraits variables depuis les voies et des orientations de faitage parallèle ou perpendiculaire à la voie.



Si l'identité architecturale et rurale est forte dans le centre bourg et dans les anciens hameaux, l'habitat dispersé du coteau est de qualité variable et de morphologie commune. Seules quelques constructions innovantes utilisant des matériaux novateurs et des systèmes de récupération d'énergie commencent à apparaître sur le territoire.



Le territoire recense également un gîte en location de 200 m<sup>2</sup> pouvant recevoir jusqu'à 8 personnes dans une propriété du XIX<sup>ème</sup> siècle avec un parc de 1,5 hectare arboré, au Nord Est du territoire, le long du MORIN.

### **II.2.3.2 Le bâti remarquable**

Le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN possède un patrimoine bâti ancien de qualité qui témoigne des usages et des coutumes anciennes. Afin de préserver cette richesse architecturale et culturelle, la commune a procédé à un inventaire des constructions remarquables du territoire en croisant à la fois leur architecture et leur contexte paysager et historique.

Les 14 bâtiments remarquables suivants ont été identifiés :

- Ferme de CHELLES,
- Château de CHELLES,
- Le Petit MORCEF,

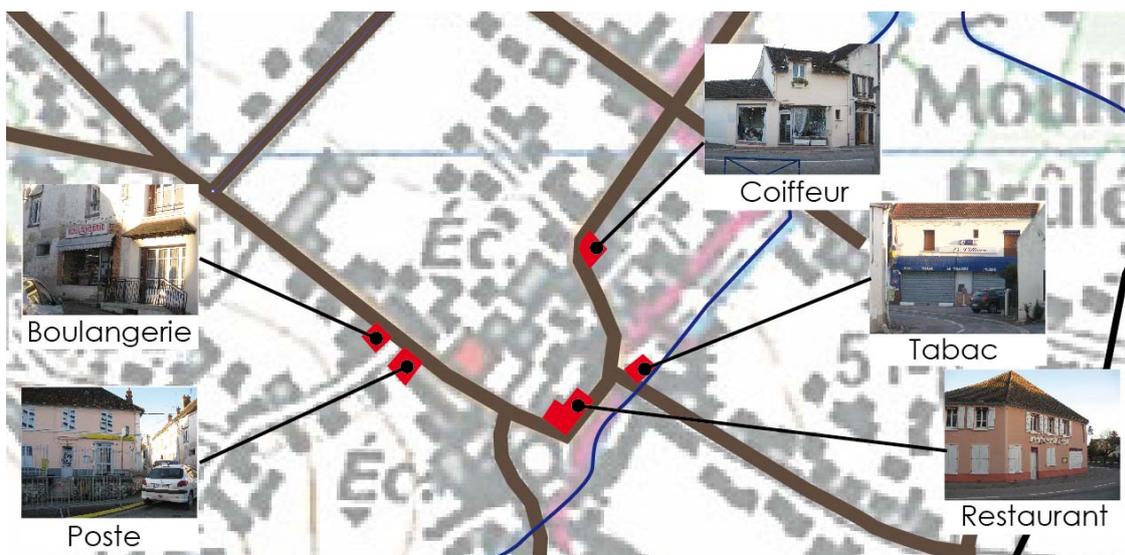


- Le Reposoir,
- La Chaussée du RU,
- Le CHATELET,
- Le Castel MORIN,
- Le Bas de VILLIERS,
- Le Moulin BRULE,
- Le Moulin de GUILLAUME,
- La Maison D'ALBERT GRENIER,
- La PICARDIE,
- Le Lavoir.

(Illustration : Bâtiments remarquables)

### II.2.3.3 Le bâti à vocation de commerces et de services

Les commerces de proximité du centre bourg sont implantés en rez-de-chaussée des maisons de ville. Les enseignes et les stores restent discrets tout en permettant de les distinguer des autres constructions. L'auberge restaurant du centre bourg marque l'angle de la place.



Le territoire recense ainsi un cabinet médical, une poste, une boulangerie, un bureau de tabac et un salon de coiffure.

### II.2.3.4 Le bâti à vocation agricole

Une seule ferme agricole en activité est présente dans le centre bourg. Elle comporte une habitation et de nombreux hangars de stockage d'engins agricoles. Située à moins de 100 mètre de la place de l'église, elle est le dernier témoin, en centre-ville, du passé rural agricole de la commune.



Cette ferme est amenée à cesser son activité à court terme. Le devenir du bâti ancien de cet ensemble, devra être envisagé.

BATIMENTS REMARQUABLES

1/12500



★ Ferme de Chelles



★ Le Castel Morin



★ Rue du bas de Villiers



★ Moulin Brûlé



★ Le Château



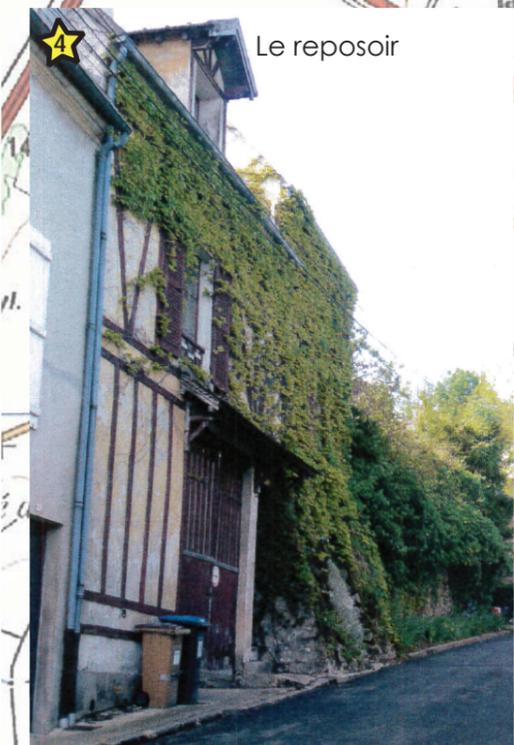
★ Maison d'Albert Grenier



★ Le petit Morcerf



★ Rue de la Ricardie



★ Le reposoir



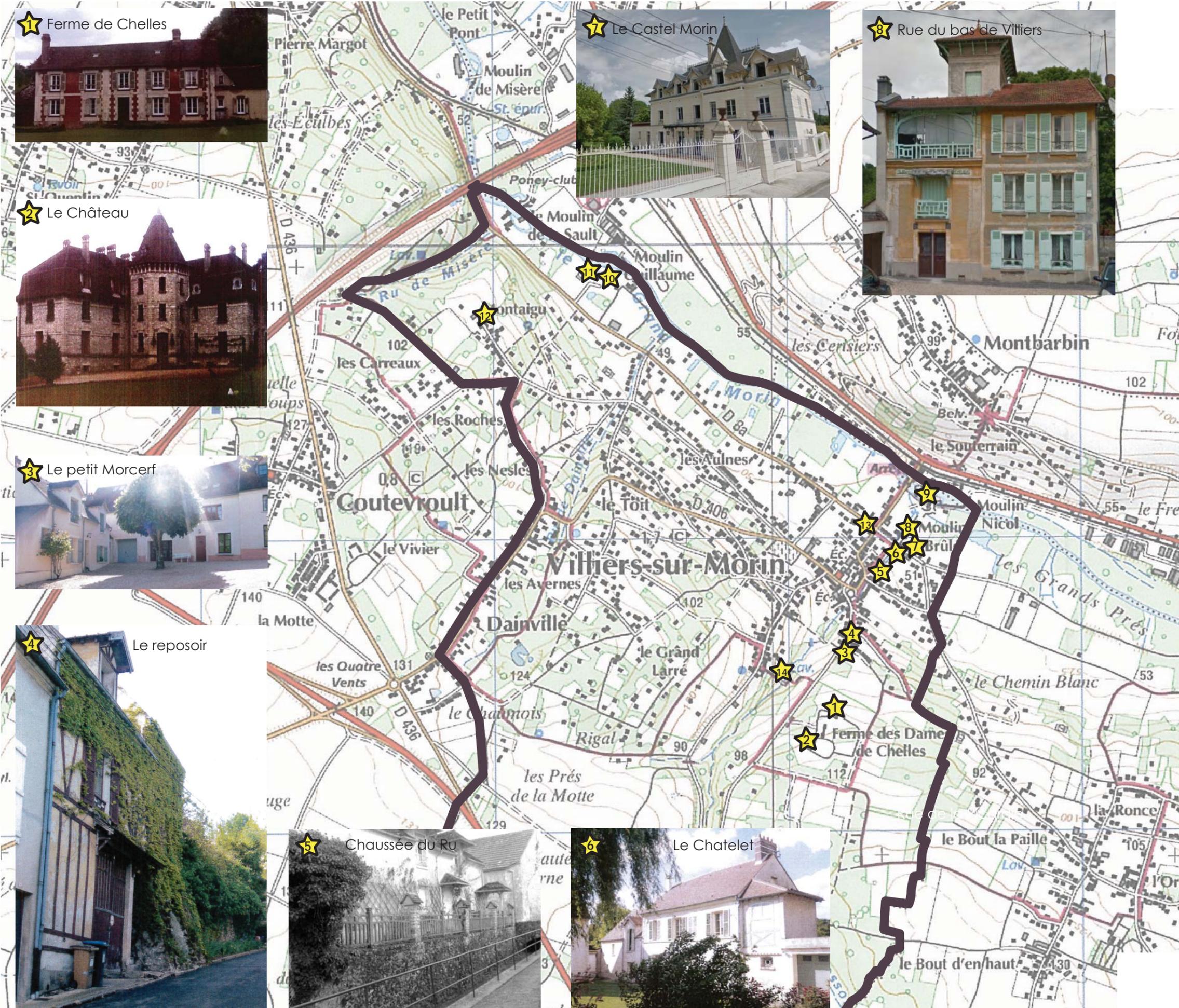
★ Lavoir



★ Chaussée du Ru



★ Le Chatelet





**Le tissu urbain de VILLIERS-SUR-MORIN se caractérise par :**

- un centre bourg dense implanté dans la vallée, marqué par l'église et quelques commerces,
- un patrimoine architectural remarquable,
- un ancien hameau dense à l'Ouest du territoire, limitrophe à COUTEVROULT,
- un habitat dispersé le long du GRAND MORIN,
- un habitat individuel pavillonnaire hétéroclite sur le coteau,
- une densification modérée malgré la pression foncière de MARNE-LA-VALLEE,
- des caractéristiques morphologiques préservées depuis de nombreuses années.

### **II.3 LA STRUCTURE COMMERCIALE ET D'ACTIVITES**

La structure commerciale de VILLIERS-SUR-MORIN se maintient autour des activités de services tels qu'un Cabinet médical et un salon de coiffure.

Les seuls commerces du bourg sont le Bar-restaurant, le tabac et la boulangerie.

Le centre-ville est animé tous les samedis par un marché.

La commune ne possède pas de structure d'activités identifiable. Quelques artisans en peinture décoration, travaux de bâtiment, publicité et cadeaux d'entreprises s'insèrent dans le tissu urbain du territoire.

Les caractéristiques du tissu urbain du village que ce soit en secteur dense ou en secteur plus diffus ne sont pas adaptées à l'accueil d'activités.

**La structure commerciale et d'activités de VILLIERS-SUR-MORIN se caractérise par :**

- le maintien de quelques commerces et services malgré la proximité de CRECY-LA-CHAPELLE
- quelques activités artisanales disséminées dans le tissu urbain.

### **II.4 LA STRUCTURE ET LA NATURE DES EQUIPEMENTS**

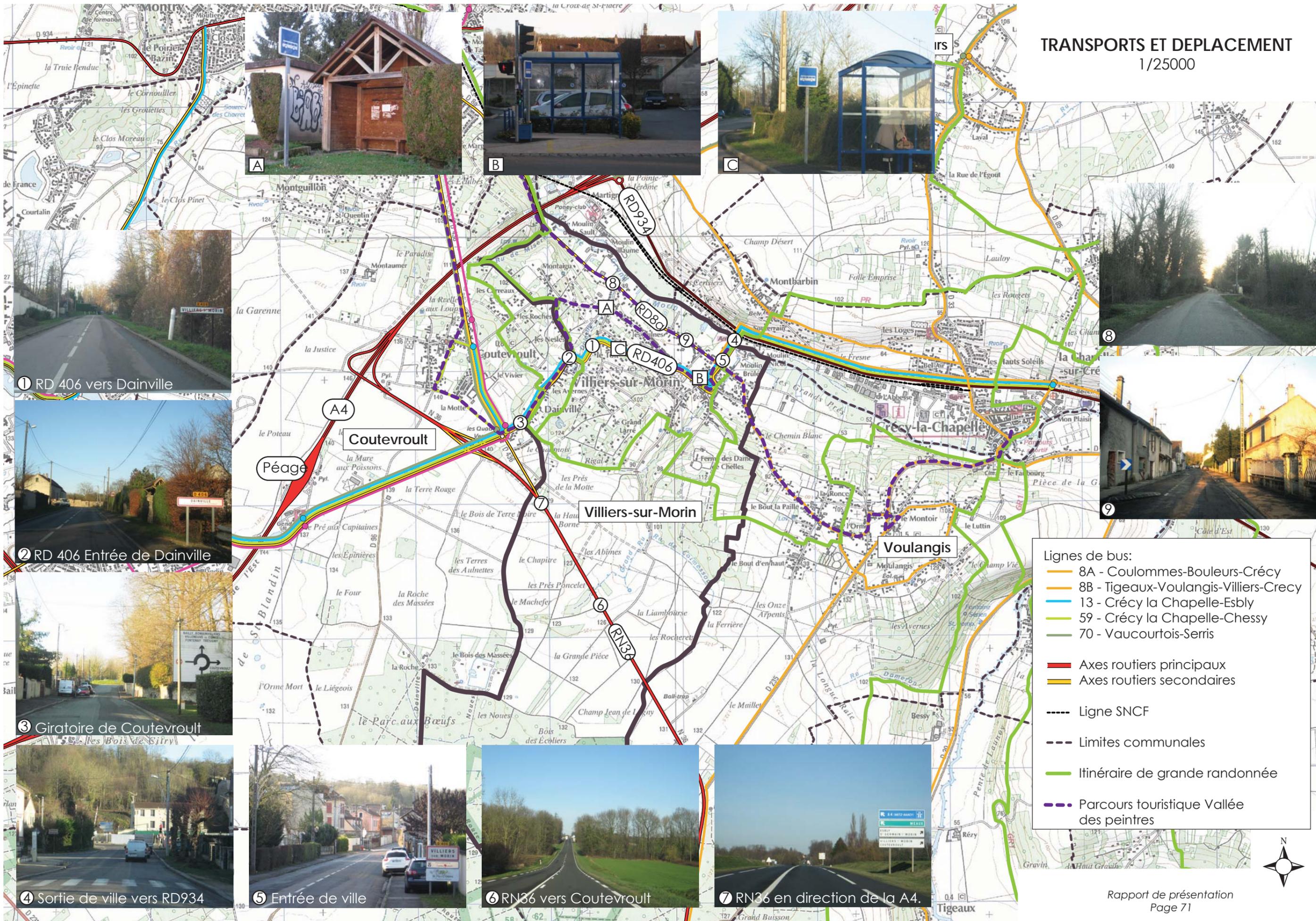
*(Illustration : Transports et déplacement)*

#### **II.4.1 LA STRUCTURE ROUTIERE**

Le Schéma Directeur D'ILE-DE-FRANCE mentionne le projet de liaison entre l'Autoroute A4 (au niveau de l'échangeur de BAILLY-ROMAINVILLIERS) et la RN 36. Ce projet a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral le 4 juillet 2007.

La structure routière constitue le squelette d'un territoire ; c'est l'ensemble des voies, petites ou grandes, utilisées par la population dans ses déplacements. C'est également un élément de communication et un repère dans l'espace. Entre 2005 et 2009, 3 accidents corporels ont été recensés sur le territoire. Ils ont fait 4 victimes : dont deux automobilistes, un poids lourd et un cyclomoteur)

**TRANSPORTS ET DEPLACEMENT**  
1/25000



- Lignes de bus:**
- 8A - Coulommès-Bouleurs-Crécy
  - 8B - Tigeaux-Voulangis-Villiers-Crécy
  - 13 - Crécy la Chapelle-Esbly
  - 59 - Crécy la Chapelle-Chessy
  - 70 - Vaucourtois-Serris
- Axes routiers principaux
- Axes routiers secondaires
- - -** Ligne SNCF
- - -** Limites communales
- Itinéraire de grande randonnée
- - -** Parcours touristique Vallée des peintres





### II.4.1.1 Des voies structurantes

#### Une route nationale : RN 36 :

La **RN 36** traverse la commune au sud de la zone urbanisée et relie l'A436 (vers MEAUX) et MELUN. Un projet d'élargissement de la RN36 avec un passage à 4 voies est en cours d'étude par le Conseil Général, ainsi que la création d'un nouveau giratoire de raccordement au nouveau barreau Ouest.

#### Trois routes départementales : RD 934, RD 406 et RD 8a :

La **RD 934** passe à proximité de la commune, au nord et assure la liaison entre PARIS, LAGNY-SUR-MARNE, CRECY-LA-CHAPELLE et COULOMMIERS.

La **RD 406** comprenant notamment la Cote de DAINVILLE, relie CRECY-LA-CHAPELLE à la ville Nouvelle de MARNE-LA-VALLEE.

La **RD 8a** longe parallèlement le GRAND-MORIN selon un axe Ouest-Est. Elle permet de relier St GERMAIN-SUR-MORIN par le bord du GRAND-MORIN en fond de vallée.

### II.4.1.2 Des voies de desserte secondaires

Le territoire est desservi par de nombreuses voies secondaires qui permettent d'accéder aux constructions implantées sur le coteau. De nombreuses voies en impasse de faible largeur, sans bas-côtés, sont empruntées majoritairement par les riverains.

### II.4.1.3 Les aires de stationnement

Le territoire urbain de Villiers-sur-Morin dispose de 4 aires publiques de stationnement, totalisant une capacité de 72 véhicules.

La réglementation y est libre, sans contrainte de durée.



*Parking de la Mairie*

Les personnes à mobilité réduite disposent de 3 places de stationnement réservé, dont 1 place de l'Eglise, 1 sur le parking de la mairie et 1 sur le parking des salles communales.

Le stationnement le long des voies est libre, en respect du code de la route et des bandes jaunes de rappel « stationnement dangereux ».

En raison du manque de places de stationnement en centre-ville, la création de places de stationnement supplémentaires réglementées est en projet le long de la rue de la Picardie.



*Parking de l'Eglise*



La structure routière de VILLIERS-SUR-MORIN se caractérise par :

- une route nationale et trois routes départementales,
- de nombreuses voies secondaires de desserte en impasse sur le coteau,
- la proximité d'accès à l'autoroute A4.

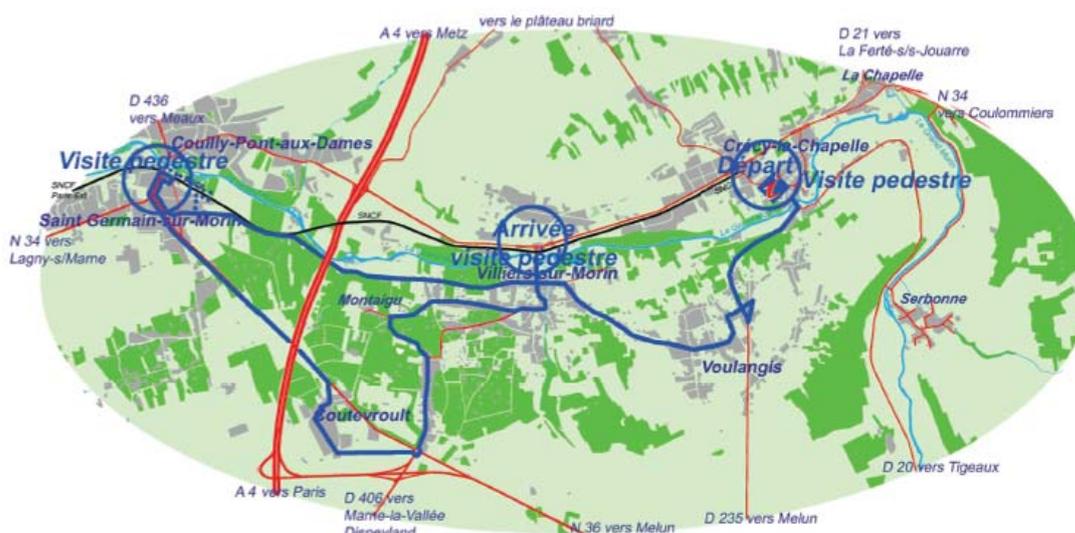
## II.4.2 LES CIRCULATIONS DOUCES

### II.4.2.1 Les circulations piétonnes

Riche de son patrimoine culturel artistique, la Communauté de Communes du PAYS CREÇOIS a développé le concept de la Vallée des Peintres du GRAND MORIN pour offrir aux visiteurs, des parcours touristiques aménagés en circuits sur les territoires de CRECY-LA-CHAPELLE et VILLIERS-SUR-MORIN.

Le maillage de ces sentes et de ces chemins est regroupé au sein du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées (PDIPR) par délibération du Conseil Municipal le 19/11/2009 et du Conseil Départemental de SEINE ET MARNE le 29/11/2013.

Ces parcours piétonniers s'intègrent à un parcours automobile sur l'ensemble de la Vallée du GRAND MORIN et font l'objet d'une signalétique d'orientation routière et autoroutière adaptée.



Le cœur du parcours de la Vallée des Peintres se situe à VILLIERS-SUR-MORIN, sur près de 2 km avec 12 points de vue sur des sites et monuments pittoresques. Le parcours se prolonge vers le hameau de MONTAIGU puis vers le Moulin de la SAULT avant de poursuivre l'itinéraire vers SAINT GERMAIN-SUR-MORIN.

Les pratiques piétonnes en centre-ville entre les différents équipements scolaires, sont sécurisées par des passages piétons et une sente.

Le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN est traversé d'Est en Ouest par un itinéraire de grande randonnée : le GR du PAYS DE MORIN.



Sente piétonne vers équipements communaux



La présence d'habitat précaire disséminé sur le coteau jusqu'à l'espace agricole est de nature à limiter fortement l'usage d'un réseau maillé de chemins important qu'il conviendrait de valoriser.

#### II.4.2.2 Les circulations en cycles

Dans le tissu urbain de VILLIERS-SUR-MORIN, la circulation des cycles se fait en partage sur la voie. Un parc à vélos, d'une capacité de 6 cycles, est mis à disposition devant l'école élémentaire.

#### II.4.3 LES TRANSPORTS EN COMMUN

Le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN est desservi par 4 lignes de bus (réseau de MARNE-ET-MORIN) : Lignes 8B, 12, 13A et B, 18, 19.

La Communauté de Communes gère 5 lignes de bus (Lignes 008, 13, 18, 59 et 70), et vient de créer la ligne express CRECY-CHESSY (ligne 59 express). Elle participe à la ligne 008 (CRECY, BOULEURS, VOULANGIS) empruntée plus particulièrement par les scolaires.



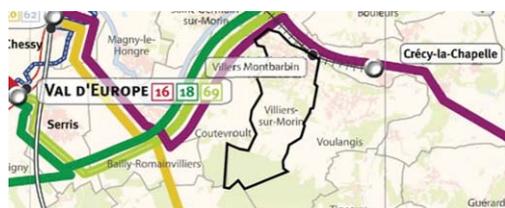
Arrêts de bus  
de la mairie de l'Eglise

7 arrêts de bus sont répartis sur le territoire, permettant de desservir les zones d'habitat.

La gare SNCF la plus proche est celle de VILLIERS-MONTBARBIN située au Nord du territoire à moins de 500 mètres du centre-ville qui permet de rejoindre rapidement Paris gare de l'Est via ESBLY.



Gare de VILLIERS-MONTBARBIN



La desserte en transports en commun de VILLIERS-SUR-MORIN se caractérise par :

- la proximité immédiate avec la Gare de VILLIERS-MONTBARBIN,
- une bonne desserte en bus avec des liaisons vers MARNE-LA-VALLEE et PARIS,
- des parcours touristiques de la Vallée des peintres,
- un parcours piétonnier naturel de randonnée et un réseau de chemin peu exploité.
- une absence de pistes cyclables en raison de la topographie marquée du territoire.



## II.4.4 LES RESEAUX D'EAU

### **II.4.4.1 L'alimentation en eau potable**

L'alimentation en eau potable de VILLIERS-SUR-MORIN est assurée par la SAUR VAL D'EUROPE qui possède deux usines de production utilisant les ressources suivantes :

- Les eaux de surface de la MARNE à ANNET-SUR-MARNE
- L'eau de source de la DHUIS, captée près de CHATEAU-THIERRY et amenée vers PARIS par l'aqueduc.

L'ancien captage VILLIERS-SUR-MORIN 1 actuellement abandonné, ne fait pas l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique.

Le Sud du territoire fait partie de l'Aire d'alimentation du Captage de Fosse de MELUN.

### **II.4.4.2 Le réseau d'eau potable**

La compétence du réseau d'eau potable de VILLIERS-SUR-MORIN ET DE COUTEVROULT est déléguée au syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable de VILLIERS-SUR-MORIN ET DE COUTEVROULT (SIAEP) en mode d'exploitation en régie.

En 2014, la commune compte 814 abonnés au réseau d'eau potable, avec un rendement du réseau de 84.5%

Le territoire communal comporte un réservoir de 1000 m<sup>3</sup>.

### **II.4.4.3 Le réseau d'assainissement**

La commune de VILLIERS-SUR-MORIN adhère au Syndicat Intercommunal d'Assainissement de COUTEVROULT, VILLIERS, VOULANGIS ET CRECY.

La commune est couverte par un zonage d'assainissement approuvé le 8 décembre 2008 et modifié par délibération du Conseil Municipal du 10 février 2009. Ce dernier détermine des zones d'assainissement collectif et non collectif.

#### Assainissement collectif :

La commune de VILLIERS-SUR-MORIN est raccordée à la station d'épuration de COUILLY-PONT-AUX-DAMES. Cette dernière a une capacité importante de 15000 équivalent/Habitant et traite les boues activées à aération prolongée. Le milieu récepteur est le GRAND MORIN.

90% de la population possède un assainissement collectif dont les eaux sont traitées dans à la station d'épuration de COUILLY-PONT-AUX-DAMES.

#### Assainissement non collectif :

La commune de VILLIERS-SUR-MORIN dispose d'un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) qui contrôle la conception et la réalisation de l'assainissement non collectif.

Les périmètres d'assainissement non collectif concernent les secteurs suivants : le secteur du MOULIN DE GUILLAUME, ALBERT GRENIER, LE TOIT, PICARDIE, ET CHEMIN VERT.

10% de la population possède un assainissement individuel.



La desserte en eau de VILLIERS-SUR-MORIN se caractérise par :

- une bonne desserte en eau potable,
- un captage protégé mais plus utilisé à l'Est dans la vallée,
- une maîtrise de l'assainissement par le biais du schéma d'assainissement qui prévoit à court terme la réhabilitation du réseau d'assainissement du CHEMIN BLANC,

#### II.4.5 LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX

La commune de VILLIERS-SUR-MORIN comporte des équipements principalement implantés en centre bourg. Insérés dans le tissu urbain du centre et peu visibles depuis les voies, ils ne constituent pas une identité forte au bourg.



Le tissu urbain du centre ancien ne permet pas l'extension ou l'accueil de nouveaux équipements.



#### **II.4.5.1 Equipements scolaires**

La structure scolaire de VILLIERS-SUR-MORIN est composée :

- D'une école maternelle "La boîte à grandir" (3 classes)
- D'une école primaire " Patrick THEMEREAU" (6 classes)
- D'une cantine (dont les capacités sont limitées et offertes en priorité aux élèves du primaire)
- D'un accueil périscolaire.

En 2016, l'école communale de VILLIERS-SUR-MORIN enregistre 77 élèves en maternelle et 145 élèves en primaire, soit une augmentation depuis 2010 de : 20% des effectifs en maternelle et 5.8% en primaire.

Pour les plus petits, la Communauté de Communes du PAYS CREÇOIS a implanté une « Maison de la Petite Enfance » sur la commune de CRECY-LA-CHAPELLE.

La commune de VILLIERS-SUR-MORIN dépend du collège de CRECY-LA-CHAPELLE pour la poursuite de la scolarité des enfants du territoire.

#### **II.4.5.2 Equipements sportifs et de loisirs**

La commune de VILLIERS-SUR-MORIN dispose sur son territoire :

- de salles communales pour l'accueil des associations sportives et culturelles
- d'un terrain de basket
- d'un terrain de pétanque.

La commune adhère au Syndicat Intercommunal du CES d'ESBLY et de CRECY-LA-CHAPELLE.

#### **II.4.5.3 Equipements culturels**

Les deux principaux équipements culturels de VILLIERS-SUR-MORIN sont l'église SAINT REMI et le cimetière.



Eglise



Cimetière

#### **II.4.5.4 Equipements administratifs et de services**

La commune de VILLIERS-SUR-MORIN met à la disposition du public :

- les services de la Poste
- les services de la Mairie.



Poste

Implantés en centre-ville, ils constituent des lieux de vie et d'échange importants pour la vie communale.



Mairie

Les équipements communaux présents sur le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN se caractérisent par :

- un bon niveau d'équipement relatif à la scolarité des enfants, de la maternelle jusqu'au primaire avec l'encadrement de cantine et périscolaire,
- quelques équipements de sport et de loisirs.

## II.4.6 LES SERVICES ET LES EQUIPEMENTS INTERCOMMUNAUX

### II.4.6.1 La collecte des ordures ménagères

Sur le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN, la collecte des ordures ménagères est organisée et gérée par la Communauté de communes du PAYS CREÇOIS. Cette dernière assure :

- la collecte des Ordures Ménagères résiduelles (bacs verts)
- la collecte sélective (bac bleu, verre) depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005,
- la collecte des Extra-Ménagères (encombrants) 3 fois par an,
- la collecte des Déchets Verts.

Ces collectes sont effectuées par un prestataire privé, la société SEPUR depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

### II.4.6.2 Les déchetteries

La commune de VILLIERS-SUR-MORIN dépend des déchetteries de :

- BAILLY ROMAINVILLIERS
- NANTEUIL-LES-MEAUX
- COULOMMIERS.

Les déchets, non collectés par le SMITOM NORD doivent être amenés en déchetterie : gravats, laine de verre, sanitaires, huile moteur, batteries, peintures, solvants, électroménager, matériel informatique, ferrailles, néons...

Le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN comportait une décharge communale au croisement du chemin de BOISSETTE et de la sente dite d'ISANGÉARD dans le site d'une ancienne carrière de pierre meulière. Cette décharge, fermée en 1976 est aujourd'hui couverte de boisement.



### **II.4.6.3 Les déchets recyclables**

Le territoire communal est équipé en conteneurs de stockage des déchets recyclables tel que le verre.

Le ramassage de la collecte sélective est assuré une fois par semaine le vendredi.

Les déchets végétaux sont collectés dans des sacs en papier une fois par semaine du 1<sup>er</sup> avril au 30 novembre et 1 fois par mois le reste de l'année (le jeudi).

### **II.4.6.4 La station d'épuration**

La station d'épuration de COUILLY-PONT-AUX-DAMES a une capacité de traitement de 15 000 équivalents habitant. Le type de traitement employé est l'utilisation des boues activées à aération prolongée. Le milieu récepteur après traitement est le GRAND MORIN.

### **II.4.6.5 La petite enfance**

Sur la commune de CRECY-LA-CHAPELLE, La Maison de la Petite Enfance regroupe plusieurs services tels que la crèche et la halte-garderie d'une capacité de 40 places. Le Relais Assistante Maternelle accompagne les parents et les assistantes maternelles, et accueille les services de la Maison des Solidarités de LAGNY-SUR-MARNE.

### **II.4.6.6 Les équipements sportifs**

La Communauté de Communes a créé le Roller-skate parc à SAINT-GERMAIN SUR MORIN, et participe à la place des communes au syndicat chargé de la gestion de la piscine (SIVOM).

**Les services et les équipements intercommunaux bénéficiant aux résidents de VILLIERS-SUR-MORIN se caractérisent par :**

- un bon niveau de collecte, de stockage et de tri des déchets
- un renforcement de la structure périscolaire et des équipements sportifs au travers de l'intercommunalité.

## **II.5 LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DU TERRITOIRE URBAIN**

**Le territoire urbain de VILLIERS-SUR-MORIN se caractérise par :**

- des traces anciennes de présence humaine datant de l'époque néolithique,
- un caractère rural et champêtre atypique attirant des nombreux peintres célèbres,
- des moulins témoins du passé agricole et prospère du territoire,
- un centre bourg dense implanté dans la vallée, marqué par l'église et quelques commerces,



- un ancien hameau dense à l'Ouest du territoire, limitrophe à COUTEVROULT,
- un habitat dispersé le long du GRAND MORIN,
- un habitat individuel pavillonnaire diversifié sur le coteau,
- une densification modérée malgré la pression foncière de MARNE-LA-VALLEE,
- des caractéristiques morphologiques préservées depuis de nombreuses années,
- peu de commerces de proximité et services en raison de la proximité de CRECY-LA-CHAPELLE
- peu d'activités économiques dont l'implantation n'est pas facilitée par la topographie marquée du territoire et les contraintes et risques,
- une bonne desserte en eau potable,
- une maîtrise de l'assainissement par le biais du schéma d'assainissement,
- un bon niveau d'équipement relatif à la scolarité des enfants, de la maternelle jusqu'au primaire avec l'encadrement de cantine et périscolaire suffisant,
- une faiblesse des équipements de sport et de loisirs sur le territoire,
- un bon niveau de collecte, de stockage et de tri des déchets,
- une structure périscolaire et des équipements sportifs,
- un centre ancien dense ne permettant plus l'extension ni l'accueil de nouveaux équipements indispensable au développement du village et des services apportés aux habitants.



**TROISIEME PARTIE : LES SERVITUDES, LES CONTRAINTES,  
LES RISQUES ET LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX  
QUI S'IMPOSENT**



## I. L'ANALYSE DES SERVITUDES, DES CONTRAINTES ET DES RISQUES LIES AU TERRITOIRE

### I.1 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Toutes les servitudes grevant le territoire communal de VILLIERS-SUR-MORIN ont été répertoriées dans le Porter à Connaissance transmis par le Préfet.

L'ensemble de ces éléments, ainsi que les informations jugées utiles à l'élaboration du PLU, ont été reportés dans un document annexe intitulé "servitudes d'utilité publique". Les plans et fiches techniques des servitudes complètent l'annexe.

Le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN est concerné par les servitudes d'utilité publique suivantes :

Fiche	Intitulé de la servitude
A1	Protection des bois et forêts soumis au régime forestier
EL2	Défense contre les inondations (zones submersibles)
EL3	Servitudes de halage et marchepied
EL7	Alignement des voies nationales départementales et communales (RD8a et RD406)
I4	Electricité établissement des canalisations électriques
PT3	Réseaux de télécommunications téléphoniques et télégraphiques
PPRI	Plan de Prévention des risques d'inondations

(Illustration : Les servitudes d'utilité publique)

### I.2 LES CONTRAINTES ET LES RISQUES

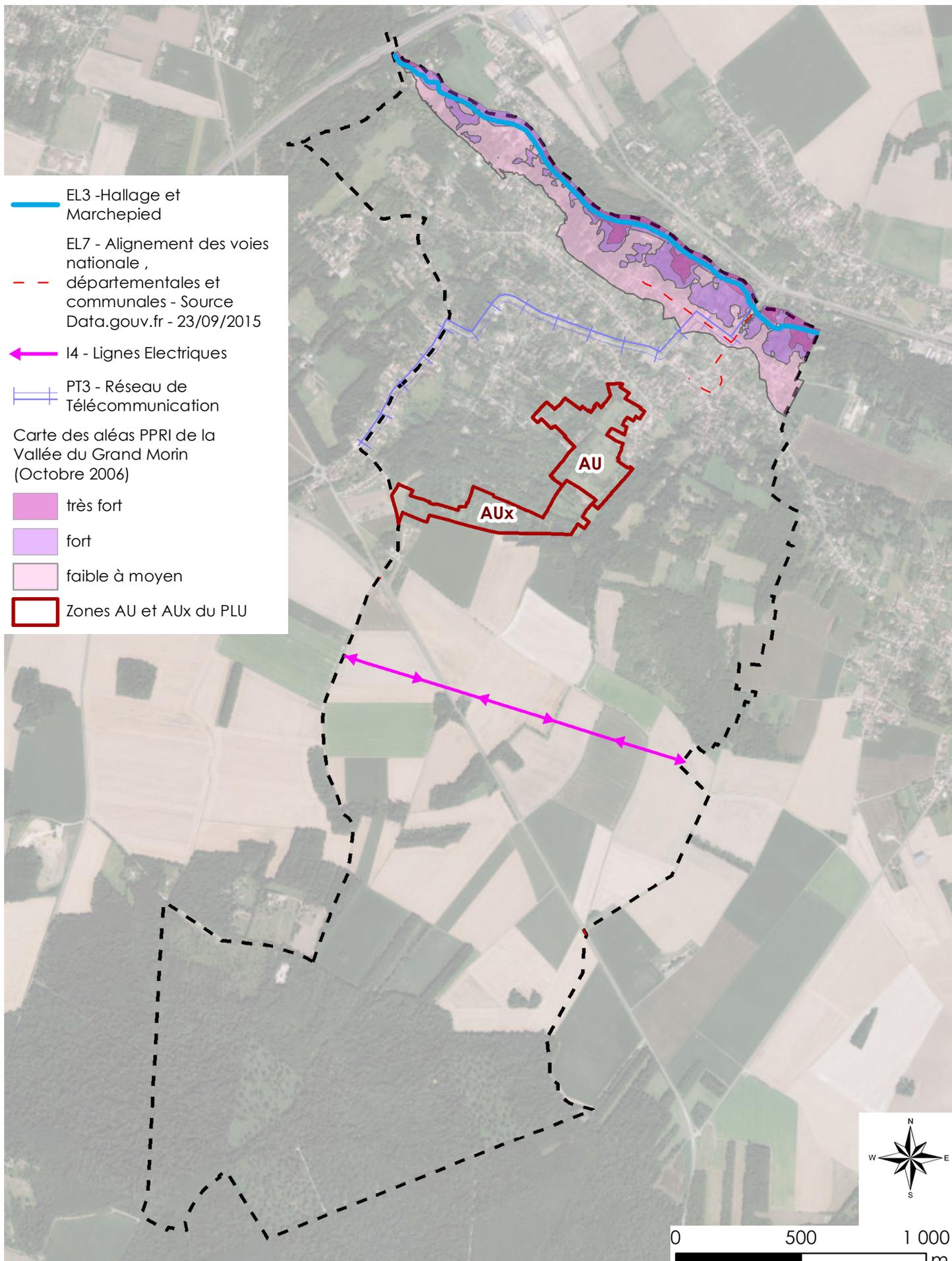
En plus des servitudes d'utilité publique exposées ci-dessus, le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN comporte les contraintes et les risques suivants :

#### I.2.1 LES CONTRAINTES

Type	Contraintes
ZNIEFF	ZNIEFF de type 2 : « Forêt de Crécy »
Boisements	Lisière de protection de 50 mètres autour de la Forêt Domaniale de CRECY.
ENS	Deux périmètres : « Bois de Misère » et « Pré du Temple »
Bruit	Bande acoustique de 100 mètres depuis l'axe de la RN36.
Développement urbain	Voies soumises à l'article L111-1-4 : RN36 et RD406

# CARTE DES SERVITUDES

1/20 000





Type	Contraintes
L'archéologie préventive	Sur toute la commune : application de l'archéologie préventive.
Eau potable	Un captage d'eau potable appelé du BAS DE VILLIERS, avec 3 périmètres de protection.

(Illustration : Les contraintes et les risques)

### **I.2.1.1 Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique**

La commune de VILLIERS-SUR-MORIN est concernée par une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 2 : « Forêt de CRECY ». Les ZNIEFF de type 2 sont de vastes ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

### **I.2.1.2 Les boisements**

Le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN recèle des espaces boisés appartenant à une entité boisée de plus de 100 hectares : la Forêt Domaniale de CRECY. Les lisières de ce massif, identifiées sur la carte des contraintes et des risques, devront être protégées de toute urbanisation dans une bande de 50 mètres en dehors des sites urbains constitués.

### **I.2.1.3 Les espaces naturels sensibles (ENS)**

La commune de VILLIERS-SUR-MORIN comporte deux Espaces Naturels Sensibles sur le territoire :

- Au lieu-dit « Bois de Misère » : instauré par le Conseil Général par délibérations du 01/02/1999 et du 15/09/2000, afin de permettre la préservation des paysages et des milieux humides ouverts et boisés.
- Au lieu-dit « Pré du Temple »

### **I.2.1.4 Le bruit aux abords des infrastructures de transports terrestres**

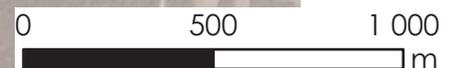
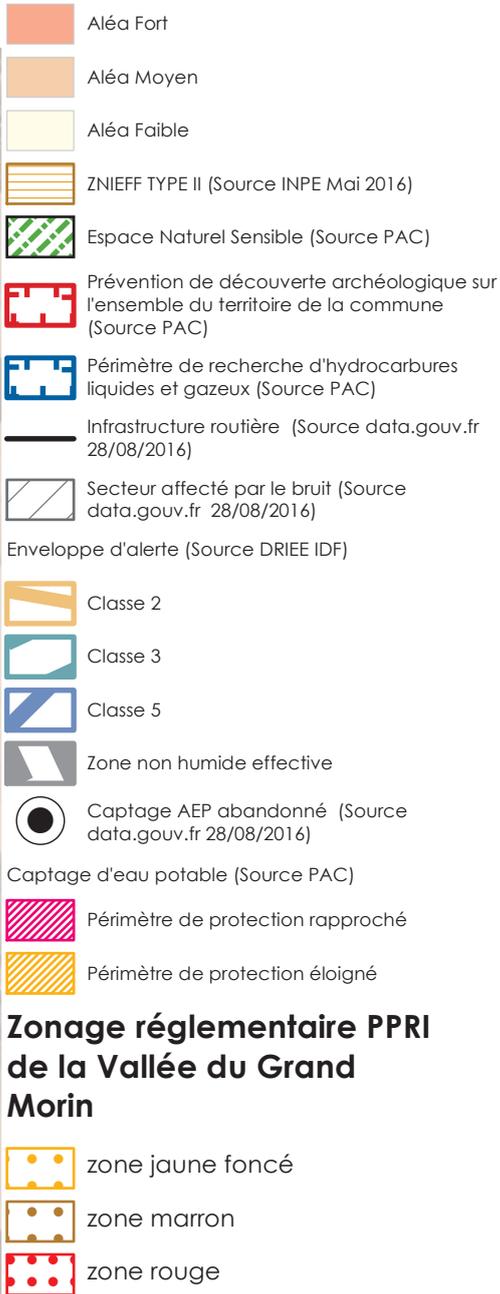
L'autoroute A4 est classée par arrêté préfectoral du 19 mai 1999 en catégorie 1. Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A4, des dispositions techniques de nature à réduire les nuisances sonores devront être prises en compte pour toute construction de bâtiment d'habitation.

La RD 406, dans sa partie Ouest de la RN36, est classée en catégorie 3 par arrêté du 31 mai 2010. Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 406, des dispositions techniques de nature à réduire les nuisances sonores devront être prises en compte pour toute construction de bâtiment d'habitation.

# CARTE DES RISQUES ET DES CONTRAINTES

Aléa - gonflement des sols argileux (Source georiques.gouv.fr - 23/11/2015)

1/20 000





### I.2.1.5 Le développement urbain le long des grandes infrastructures routières

L'article L141-19 du code de l'urbanisme vise à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes. Le décret du 3 juin 2009, modifié le 31 mai 2010, fixe sur la commune de VILLIERS-SUR-MORIN, le principe d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés, dans une bande de 75 mètres de part et d'autre des limites de l'emprise de la RN36.

### I.2.1.6 L'archéologie préventive

Sur l'ensemble du territoire de VILLIERS-SUR-MORIN, les prescriptions de la loi du 27.09.1941 relative à la découverte fortuite à caractère écologique sont applicables. Les dispositions de la loi n°80-532 du 15.07.1980 protègent les terrains contenant des vestiges archéologiques ; à ce titre, la loi n°2001-44 du 17.01.2001, la loi n°2006-707 du 01.08.2003 ainsi que le décret n°2004-490 du 03.06.2004 relatifs à l'archéologie préventive sont à prendre en compte.

### I.2.1.7 La protection des captages d'eau destinée à la consommation humaine

La commune de VILLIERS-SUR-MORIN est concernée par un captage d'eau potable abandonné appelé du BAS DE VILLIERS. Il est protégé par :

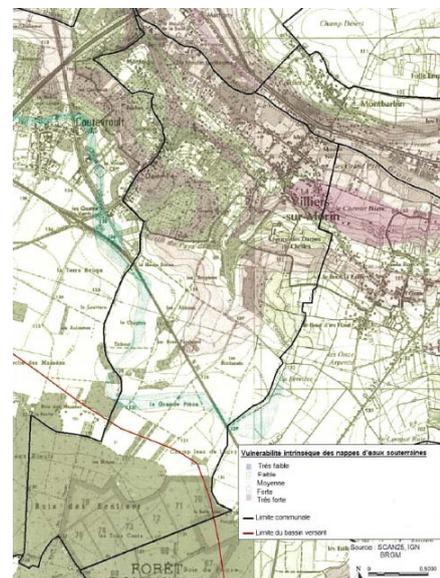
- un périmètre immédiat qui est clôturé sur la parcelle C 362,
- un périmètre rapproché qui couvre les parcelles ou parties de parcelles C 351, 360 à 371 et 721,
- un périmètre éloigné qui couvre l'aire située entre la rue du BAS DE VILLIERS prolongée par le chemin Vert au Sud, le GRAND MORIN au Nord, le chemin du Moulin BRULE à l'Ouest.

De plus la partie du territoire de VILLIERS-SUR-MORIN appartenant au bassin versant de l'Yerres (voir carte hydrographie du territoire ci avant est concernée par les aires d'alimentation des captages « La Fosse de MELUN » et « Basse Vallée de l'YERRES »

### I.2.1.8 La vulnérabilité des nappes des eaux souterraines

Une étude est en envisagée par le SAGE des DEUX MORIN, dans cette attente la cartographie suivante présente la vulnérabilité intrinsèque des nappes d'eau souterraines vis-à-vis des pollutions de surface.

#### Vulnérabilité intrinsèque des nappes d'eaux souterraines



Source : SAGE des 2 MORIN

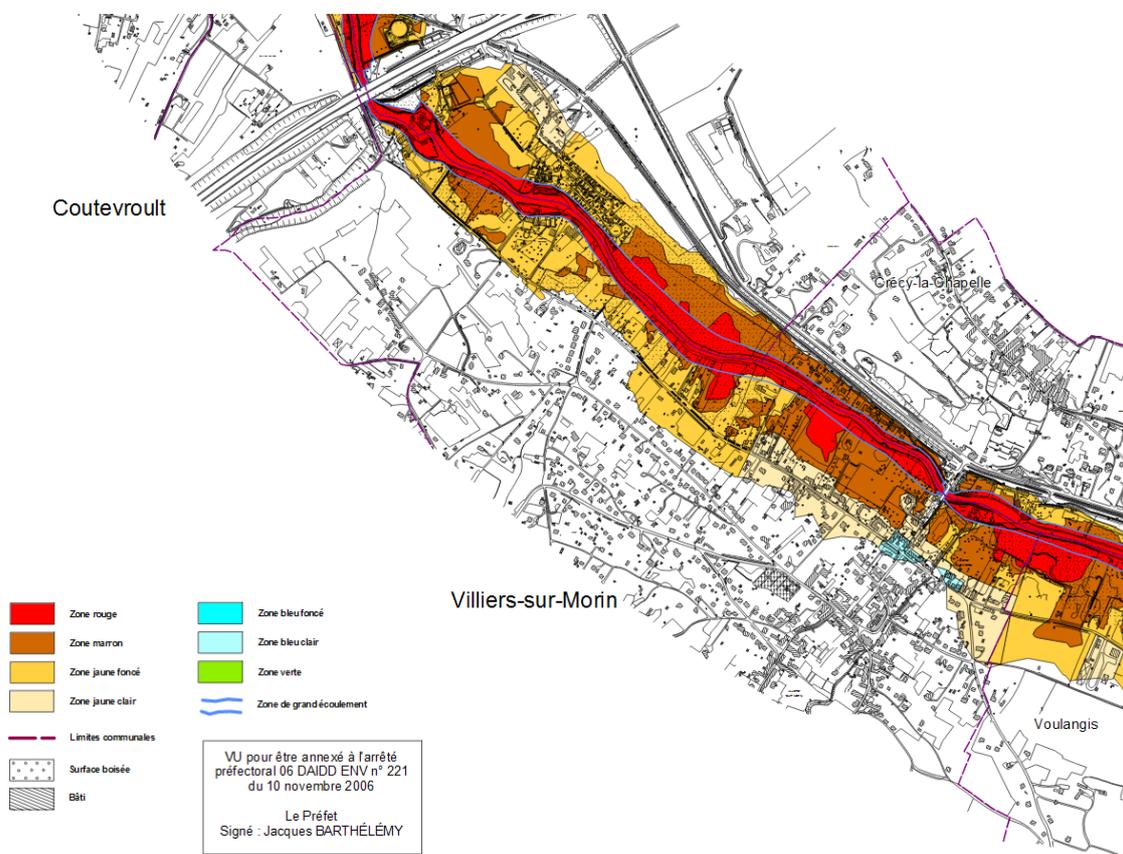


## I.2.2 LES RISQUES

Type	Risques
Inondation PPRI	Le PPRI de la Vallée du GRAND MORIN, approuvé le 10/11/2006
Argiles	Le risque d'Aléas lié au retrait-gonflement des argiles.

### I.2.2.1 Les risques majeurs

La commune de VILLIERS-SUR-MORIN est répertoriée au dossier départemental des risques majeurs d'inondation en date du 07/01/2015. Elle est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée du GRAND MORIN (partie aval) approuvé le 10/11/2006 par arrêté préfectoral 06 DAIDD ENV n°221.



Ce plan de prévention délimite des zones réglementaires qui sont reportées sur le plan de zonage du PLU.

### I.2.2.1 Les mouvements de terrain

La commune de VILLIERS-SUR-MORIN est concernée par un risque de mouvement de terrain lié au **retrait-gonflement des argiles**.

Une partie du territoire est couverte par un aléa pouvant aller de faible à très fort.

La rue de PICARDIE prolongée et les AVERNES ont déjà subi des mouvements de terrain liés au retrait et gonflement des argiles consécutifs à une sécheresse.



Les secteurs d'anciennes carrières devront être pris en compte pour les zones d'extension d'urbanisation.

### **I.3 LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DES SERVITUDES, DES CONTRAINTES ET DES RISQUES LIÉS AU TERRITOIRE**

**Le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN se caractérise par :**

- 7 servitudes d'utilité publique liées à la présence de bois, de zones inondables, de voies nationales et départementales, de réseaux électriques et de télécommunication,
- une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 2,
- des bandes de protection de 50 mètres de la lisière de la Forêt Domaniale de CRECY,
- deux Espaces Naturels Sensibles,
- des périmètres de bruit aux abords des infrastructures de transports terrestres,
- une bande inconstructible de 75 mètres de part et d'autre des limites des emprises de la RN36 et la RD406,
- un périmètre de recherche d'hydrocarbures liquides ou gazeux,
- un périmètre de prescriptions archéologiques,
- des périmètres de protection de captages d'eau destinée à la consommation humaine,
- un PPRI de la Vallée du GRAND MORIN approuvé,
- un risque d'Aléas lié au retrait-gonflement des argiles,
- des anciennes carrières à prendre en compte.



## **QUATRIEME PARTIE : LES CHOIX RETENUS** **POUR ETABLIR LE PADD**



## I. L'ÉVALUATION DES BESOINS

Sur la base du diagnostic détaillé, établi au travers des trois premières parties du présent rapport, la municipalité de VILLIERS-SUR-MORIN a mis en évidence les besoins suivants :

	CONSTAT	BESOINS
EN MATIERE D'ECONOMIE	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Une majorité d'actifs ayant le niveau scolaire du CAP - Brevet ou moins,</li><li>■ Une majorité d'actifs travaille en dehors de la commune, mais dans la SEINE-ET-MARNE,</li><li>■ Un taux de chômage faible, en baisse et stable depuis 2007 et équitable entre les hommes et les femmes,</li><li>■ Des secteurs d'activités variés et une part majoritaire de salariés dans, le commerce, les transports, le service et la construction.</li><li>■ peu d'activités économiques en raison notamment de l'absence de terrains adaptés disponibles,</li><li>■ Au Sud-Est, la proximité de Crécy-LA-CHAPELLE à 3 km puis de COULOMMIERS à 17 km,</li><li>■ A l'Ouest, la présence très proche de MARNE-LA-VALLEE puis de PARIS à 45 km,</li><li>■ un rattachement à la Communauté de Communes du PAYS CREÇOIS,</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Préserver le tissu économique local ;</li><li>■ Favoriser l'implantation d'entreprises de services ou micros entreprises au sein du tissu urbain mixte ;</li><li>■ Développer un nouveau secteur d'activités économiques ;</li><li>■ Favoriser l'implantation de structures de services (médical ou para médical) ;</li><li>■ Pérenniser les activités agricoles existantes.</li><li>■ Permettre le développement des communications numériques ;</li></ul>
EN MATIERE DE DEMOGRAPHIE	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Une augmentation constante de la population et une reprise de la croissance en 2012,</li><li>■ Un solde naturel bas mais en constante croissance,</li><li>■ Une diminution du solde migratoire compensée en 2012 par le solde naturel en hausse,</li><li>■ Un rajeunissement de la population avec 40% de moins de 29 ans,</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Permettre l'accueil des jeunes ménages et des personnes âgées sur le territoire ;</li><li>■ Permettre l'implantation de nouveaux logements pour permettre la poursuite de la croissance de la population.</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Un taux élevé d'habitants par ménage (2.7 en 2012)</li> </ul>	
<p><b>EN MATIERE DE LOGEMENTS</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Une forte croissance du parc de logements depuis 1968, pour atteindre 872 logements en 2012,</li> <li>■ Une diminution des résidences secondaires,</li> <li>■ Une forte augmentation des logements vacants, atteignant plus de 10% du parc total en 2012,</li> <li>■ Un rythme de construction élevé avec un taux moyen de 6.1 logements par an,</li> <li>■ Une augmentation des logements collectifs atteignant plus de 6 % des résidences principales en 2008,</li> <li>■ Une augmentation des grandes résidences principales avec 5 pièces et plus,</li> <li>■ Des résidences principales majoritairement de type pavillonnaire occupées par leur propriétaire,</li> <li>■ Une hausse du taux déjà élevé d'habitants par ménage (2.7 en 2012)</li> <li>■ Une hausse du niveau de confort des résidences principales due aux nouvelles constructions.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone d'habitat diversifié ;</li> <li>■ Permettre l'accueil des jeunes ménages et des personnes âgées sur le territoire ;</li> </ul>
<p><b>EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ l'appartenance à l'entité paysagère de la vallée du GRAND MORIN,</li> <li>■ une identité paysagère champêtre mixte,</li> <li>■ des massifs boisés au Sud,</li> <li>■ un plateau cultivé au centre,</li> <li>■ un coteau urbanisé au Nord,</li> <li>■ une vallée humide habitée le long du GRAND MORIN,</li> <li>■ des densités urbaines et paysagères variées,</li> <li>■ des espaces naturels sensibles à protéger de la</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Protéger les espaces boisés importants du point de vue écologique et paysager (réservoir de biodiversité, ripisylve,...);</li> <li>■ Endiguer le « mitage » anarchique des zones naturelles ;</li> <li>■ Préserver les espaces agricoles du plateau ;</li> <li>■ Préserver les rus et leurs abords ;</li> <li>■ Préserver de l'urbanisation non</li> </ul>



<b>EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT</b>	<p>densification urbaine.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ 38,3 % du territoire occupé par des terres agricoles,</li><li>■ une faible extension du tissu urbain de l'ordre de 6 hectares en 30 ans,</li><li>■ Une topographie marquée d'un plateau cultivé, d'un coteau urbanisé et d'un fond de vallée,</li><li>■ Un sous-sol majoritairement imperméable sur le coteau et meuble en fond de vallée,</li><li>■ Des limons propices aux cultures sur le plateau,</li><li>■ La forte présence de l'eau (GRAND MORIN) et des rus qui drainent et façonnent le territoire,</li><li>■ des massifs boisés au Sud couverts par une ZNIEFF de type2,</li><li>■ un plateau cultivé au centre,</li><li>■ un coteau urbanisé au Nord,</li><li>■ une vallée humide inondable habitée le long du GRAND MORIN,</li><li>■ des nombreuses enveloppes d'alerte de zone humide et des zones humides à enjeux</li><li>■ une trame verte et bleue redéfinie à l'échelle communale.</li><li>■ des zones d'alimentation de captage d'eau à protéger</li></ul>	<p>adaptée, la vallée du MORIN soumise aux aléas dans le respect du Plan de Prévention des Risques ;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ Préserver et valoriser les Espaces Naturels Sensibles</li><li>■ Protéger les zones humides à enjeux</li></ul>
<b>EN MATIERE DE TISSU URBAIN</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ des traces anciennes de présence humaine datant de l'époque néolithique,</li><li>■ un caractère rural et champêtre atypique attirant des nombreux peintres célèbres,</li><li>■ des moulins témoins du passé agricole et prospère du territoire,</li><li>■ un centre bourg dense implanté dans la vallée,</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Favoriser la densification du tissu urbain ;</li><li>■ Préserver la morphologie urbaine ancienne des hameaux et du bourg ;</li><li>■ Favoriser la réhabilitation et la rénovation des logements anciens ;</li></ul>



<p><b>EN MATIERE DE TISSU URBAIN</b></p>	<p>marqué par l'église et quelques commerces,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ un hameau dense à l'Ouest du territoire, limitrophe à COUTEVROULT,</li> <li>■ un habitat dispersé le long du GRAND MORIN,</li> <li>■ un habitat individuel pavillonnaire diversifié sur le coteau,</li> <li>■ une densification modérée malgré la pression foncière de MARNE-LA-VALLEE,</li> <li>■ des caractéristiques morphologiques préservées depuis de nombreuses années,</li> <li>■ une bonne desserte en eau potable,</li> <li>■ une maîtrise de l'assainissement par le biais du schéma d'assainissement,</li> <li>■ un bon niveau d'équipement relatif à la scolarité des enfants, de la maternelle jusqu'au primaire avec l'encadrement de cantine et périscolaire suffisant,</li> <li>■ une faiblesse des équipements de sport et de loisirs sur le territoire,</li> <li>■ Un bon niveau de collecte, de stockage et de tri des déchets,</li> <li>■ Une structure périscolaire et des équipements sportifs.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Créer un nouveau pôle de vie sur les hauteurs du village avec des locaux administratifs et de services adaptés à l'accueil des populations nouvelles et des personnes à mobilité réduite ;</li> <li>■ Développer des équipements publics et sportifs en cohérence avec la croissance de la population ;</li> <li>■ Valoriser le patrimoine architectural du centre bourg et des hameaux ;</li> <li>■ Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques.</li> <li>■ Pas de foncier disponible en zone urbanisée pour le développement des équipements communaux, mais foncier communal disponible sur les coteaux</li> </ul>
<p><b>EN MATIERE DE DEPLACEMENT</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ une route nationale et trois routes départementales,</li> <li>■ de nombreuses voies secondaires de desserte en impasse sur le coteau,</li> <li>■ la proximité d'accès à l'autoroute A4,</li> <li>■ la proximité immédiate avec la Gare de VILLIERS-MONTBARBIN,</li> <li>■ une bonne desserte en bus avec des liaisons vers MARNE-LA-VALLEE et PARIS,</li> <li>■ des parcours touristiques de</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Améliorer les conditions de circulation pour les engins de sécurité incendie et de ramassage des déchets ;</li> <li>■ Renforcer les liaisons entre les pôles urbains et naturels ;</li> <li>■ Favoriser une desserte du plateau depuis la RN36 ;</li> <li>■ Aménager un parking « étape » à proximité</li> </ul>



<p><b>EN MATIERE DE DEPLACEMENT</b></p>	<p>la Vallée des peintres,</p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ un parcours piétonnier naturel de randonnée,</li><li>■ une absence de pistes cyclables en raison de la topographie marquée du territoire.</li></ul>	<p>de la gare ;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ Faire ralentir la vitesse des circulations en centre bourg par des aménagements adaptés ;</li><li>■ Faciliter les dessertes de transports en commun en harmonie avec les communes voisines ;</li><li>■ Prendre en compte le projet de déviation de la RN36.</li><li>■ Faciliter et sécuriser les déplacements piétons et cyclables dans le village,</li><li>■ Exploiter les sentiers existants et les terrains propriétés de la commune pour aménager les circuits publics,</li><li>■ Déterminer des sentiers de promenade, à pieds ou à vélo, bien déconnectés des voies automobiles.</li></ul>
<p><b>EN MATIERE DE SERVITUDES, DE RISQUES ET DE CONTRAINTES</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 7 servitudes d'utilité publique liées à la présence de bois, de zones inondables, de voies nationales et départementales, de réseaux électriques et de télécommunication,</li><li>■ Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 2,</li><li>■ Des bandes de protection de 50 mètres de la lisière de la Forêt Domaniale de CRECY,</li><li>■ Deux Espaces Naturels Sensibles,</li><li>■ Des périmètres de bruit aux abords des infrastructures de transports terrestres,</li><li>■ Une bande inconstructible de 75 mètres de part et d'autre des limites des</li></ul>	



<b>EN MATIERE DE SERVITUDES, DE RISQUES ET DE CONTRAINTE</b>	emprises de la RN36 et la RD406, <ul style="list-style-type: none"><li>■ Un périmètre de recherche d'hydrocarbures liquides ou gazeux,</li><li>■ Un périmètre de prescriptions archéologiques,</li><li>■ Des périmètres de protection de captages d'eau destinée à la consommation humaine,</li><li>■ Un PPRI de la Vallée du GRAND MORIN approuvé,</li><li>■ Un risque d'Aléas lié au retrait-gonflement des argiles.</li></ul>	
<b>EN MATIERE DE DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Un SDRIF approuvé le 23/12/2013,</li><li>■ Un SCoT en cours d'élaboration,</li><li>■ L'appartenance au projet de Parc Naturel Régional (PNR) de la BRIE et des Deux MORIN en cours d'élaboration,</li><li>■ Un SDAGE du Bassin SEINE NORMANDIE, approuvé le 17 décembre 2009,</li><li>■ Deux SAGE concernés</li><li>■ Un SRCE adopté par le Préfet de Région le 21 octobre 2013,</li><li>■ Un SRCAE,</li><li>■ Un zonage d'assainissement approuvé le 10 février 2009.</li><li>■ L'adhésion à de nombreux syndicats.</li></ul>	



## **II. LES OBJECTIFS RETENUS POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

### **II.1 LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

Pour répondre aux besoins identifiés au travers du diagnostic, la municipalité de VILLIERS-SUR-MORIN a souhaité établir une stratégie politique qui repose sur les quatre grandes orientations suivantes :

- 1- Favoriser le développement économique pour un meilleur équilibre habitat/emploi.
- 2- Développer le tissu urbain en cohérence avec les spécificités du territoire.
- 3- Améliorer les déplacements et les circulations.
- 4- Préserver les espaces naturels, agricoles et spécifiques de bords de rivière.

### **II.2 LES CHOIX DES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

#### **II.2.1 FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE POUR UN MEILLEUR EQUILIBRE HABITAT/EMPLOI**

##### **II.2.1.1 PRESERVER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL**

Afin de limiter le déplacement des actifs résidents sur le territoire et permettre à la population locale de travailler dans sa commune de résidence, la municipalité a pour objectif de préserver l'économie locale.

##### **II.2.1.2 FAVORISER L'IMPLANTATION D'ENTREPRISES DE SERVICES OU MICROS ENTREPRISES AU SEIN DU TISSU URBAIN MIXTE**

Afin de maintenir un taux de chômage faible sur le territoire, la municipalité a pour objectif de favoriser l'implantation d'entreprises de services ou micros entreprises au sein du tissu urbain mixte.

##### **II.2.1.3 FAVORISER L'IMPLANTATION DE STRUCTURES DE SERVICES**

Afin de renforcer la diversité des secteurs d'activités présents sur le territoire, la municipalité a pour objectif de favoriser l'implantation de structures de services (médical ou para médical) qui viendront compléter les emplois dans le domaine du commerce, des transports, du service et de la construction.

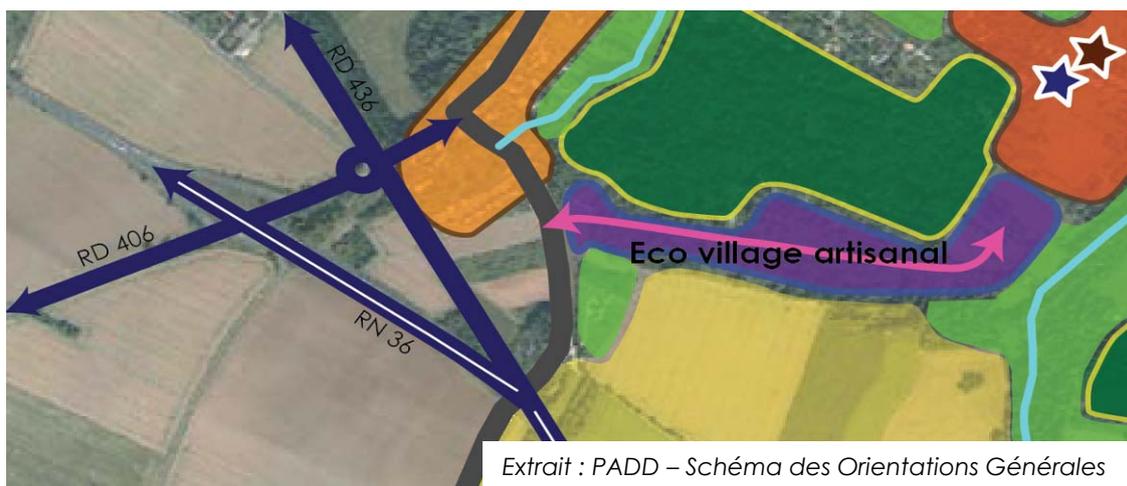
##### **II.2.1.4 DEVELOPPER UN NOUVEAU SECTEUR D'ACTIVITES ECONOMIQUES**

Afin de pouvoir répondre aux besoins des entreprises souhaitant s'implanter sur le territoire, mais regrettant du manque de terrains disponibles, la municipalité a pour objectif de créer un nouveau secteur à destination d'activités économiques sous la forme d'un éco village artisanal.



Cette zone d'activité économique fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui figure en pièce 3 du présent dossier de PLU.

Cette zone d'activités artisanales est un complément au futur pôle d'extension du tissu urbain et du village. Sa localisation est stratégique à proximité de l'habitat et de la RN36, de la RD436 et de la RD406, qui permettent des connections rapides avec MARNE LA VALLEE et PARIS.



Extrait : PADD – Schéma des Orientations Générales

Ce nouveau secteur d'activités économiques est couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation de manière à assurer :

- une intégration optimale de la zone d'extension dans le paysage,
- une morphologie urbaine adaptée à l'environnement,
- une architecture innovante.

Les principaux enjeux de cet écovillage artisanal sont de :

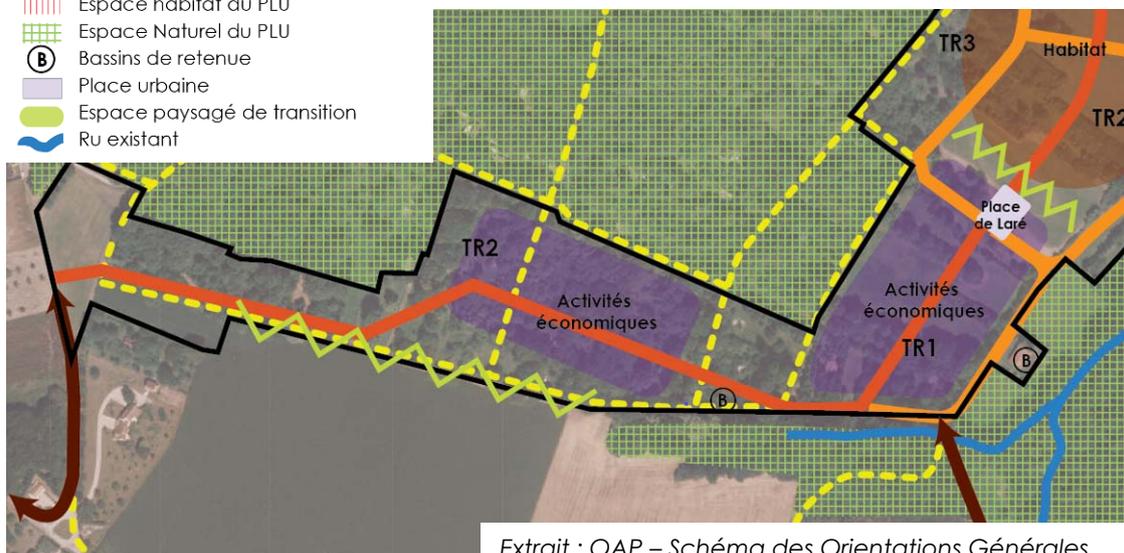
- développer le nombre d'emplois de proximité pour « habiter près de son lieu de travail »
- initier des synergies d'entreprises (mutualisation, complémentarité, économie d'espace)
- accueillir des activités de services, de bureaux et d'artisanat local tels que l'artisanat du bâtiment, de l'alimentation, de production et d'art, proches de leurs lieux d'intervention. Ces acteurs sont importants pour le développement de l'emploi local. La nature de ces activités devra être compatible avec la proximité de l'habitat en ne générant pas de trafic routier supplémentaire important,
- mettre en place, des bassins de rétention des eaux de ruissellement en amont afin de limiter les impacts sur les territoires situés en aval.

Ces activités de proximité, accueillies sur le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN viendront compléter les 460 logements supplémentaires attendus sur la commune à l'horizon 2030, dans le respect des orientations du SDRIF 2030.

*« Les projets urbains doivent intégrer des locaux d'activités et de proximité aptes à recevoir les entreprises artisanales de services, PME, PMI, accessibles et n'induisant de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat. »*



-  Périmètre OAP
-  Voie principale
-  Voie secondaire
-  Voies de connection/déplacements
-  Liaisons douces
-  Espace habitat du PLU
-  Espace Naturel du PLU
-  Bassins de retenue
-  Place urbaine
-  Espace paysagé de transition
-  Ru existant



Extrait : OAP – Schéma des Orientations Générales

#### II.2.1.5 PERENNISER LES ACTIVITES AGRICOLES EXISTANTES

Afin de préserver les terres agricoles des pressions foncières et immobilières liées à la présence des agglomérations de CRECY-LA-CHAPELLE – COULOMMIERS, la municipalité a pour objectif de pérenniser les activités agricoles existantes, en protégeant les espaces agricoles du plateau.

#### II.2.2 DEVELOPPER LE TISSU URBAIN EN COHERENCE AVEC LES SPECIFICITES DU TERRITOIRE

##### II.2.2.1 FAVORISER LA DENSIFICATION DU TISSU URBAIN EXISTANT EN PERMETTANT L'IMPLANTATION DE 230 LOGEMENTS

Afin de permettre l'accueil des jeunes ménages et des personnes âgées sur le territoire, tout en favorisant un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques, la municipalité a pour objectif de densifier le tissu urbain existant pour l'accueil de 230 logements.

Avec 230 logements en densification, l'objectif de la municipalité est de répondre à la volonté de densification exprimé dans le SDRIF et dans le projet de SCoT (augmenter la densification humaine de 10% et de 15% dans le secteur proche de la gare et avoir 50% en densification et 50% en extension .

Cette densification sera coordonnée de façon à limiter les impacts quantitatifs et qualitatifs sur les réseaux et les équipements. Les possibilités des densifications des zones urbanisées sont quantifiées en raison des caractéristiques particulières de la commune, à savoir :

- une zone inondable aux abords du Grand MORIN,
- un intérêt paysager du coteau,
- des terrains en pente,



- des voies de desserte et des réseaux, dont les caractéristiques ne sont pas adaptées à forte densification,
- des zones de carrières,
- des Rus,
- des zones d'aléa fort de retrait et gonflement des argiles,
- des enveloppes d'alerte de zones humides.

#### II.2.2.2 PRESERVER LA MORPHOLOGIE URBAINE ANCIENNE DES HAMEAUX ET DU BOURG

Afin de maintenir le caractère rural et champêtre typique des anciens hameaux et du bourg, la municipalité a pour objectif de préserver la morphologie urbaine ancienne des hameaux et du bourg.

#### II.2.2.3 FAVORISER LA REHABILITATION ET LA RENOVATION DES LOGEMENTS ANCIENS

Afin de poursuivre la croissance du parc de logements tout en réduisant le nombre élevés de logements vacants, la municipalité a pour objectif de favoriser la réhabilitation et la rénovation des logements anciens. Ces derniers participeront à la densification du tissu urbain et à l'accueil de 230 nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine existante. Il est à noter que cette réhabilitation ne concerne que les logements vacants régulièrement autorisés.

#### II.2.2.3.4 CREER UN NOUVEAU POLE DE VIE SUR LES HAUTEURS DU VILLAGE AVEC DES LOCAUX ADMINISTRATIFS ET DE SERVICES ADAPTES A L'ACCUEIL DES POPULATIONS NOUVELLES ET DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE

Afin de pouvoir offrir à la population des nouveaux équipements de sport et de loisirs consommateurs d'espaces et non réalisable au sein du tissu urbain, la municipalité a pour objectif de rendre disponible une partie du foncier acquis par la commune sur les coteaux, pour le développement des équipements communaux.

La création d'un nouveau pôle de vie avec des locaux administratifs et des services fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui figure en pièce 3 du présent dossier de PLU.

#### II.2.2.3.5 OUVRIR A L'URBANISATION UNE NOUVELLE ZONE D'HABITAT DIVERSIFIE SUR UNE SUPERFICIE DE 10 HECTARES ENVIRON AVEC 230 LOGEMENTS NOUVEAUX EN EXTENSION, AVEC 15% DE LOGEMENTS AIDES

Afin d'augmenter le solde migratoire de la population en permettant l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire, la municipalité a pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation une superficie de 10 hectares pour l'accueil de 230 logements. Ces logements viendront en complément des 230 autres logements qui pourront être réalisés en densification du tissu urbain.

Afin d'encadrer la mise en œuvre de ce secteur, la municipalité a réalisé une Orientation d'Aménagement et de Programmation dont sa réalisation conditionne l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'habitat et d'équipement publics dans la continuité du tissu urbain existant en direction du plateau. La localisation de ce secteur permet d'assurer le développement et le maillage



des espaces déjà urbanisés. Il contribue à structurer l'espace, à améliorer la qualité urbaine et à mettre en valeur l'environnement naturel et urbain.

La délimitation des secteurs d'urbanisation permet d'éviter les espaces les plus sensibles, du point de vue de l'environnement et des risques et de faciliter les liaisons et les continuités urbaines. Elle permet également la résorption d'habitat précaire et de secteurs de cabanisation, ainsi que la valorisation de foncier acquis par la commune dans ce cadre. Dans les secteurs d'extension urbaine la commune possède 25 % des terrains.

Afin de préserver les espaces naturels des coteaux qui ont fait l'objet de mitage avec des constructions hors autorisations dans les zones les plus sensibles du point de vue environnemental ou des risques, le zonage du PLU classe ces secteurs en zone naturelle et en espace boisé classé. Même si ces secteurs disposent de raccordements aux réseaux et sont quotidiennement occupés par des habitants, la reconquête de ces espaces naturels est un enjeu important pour la commune.

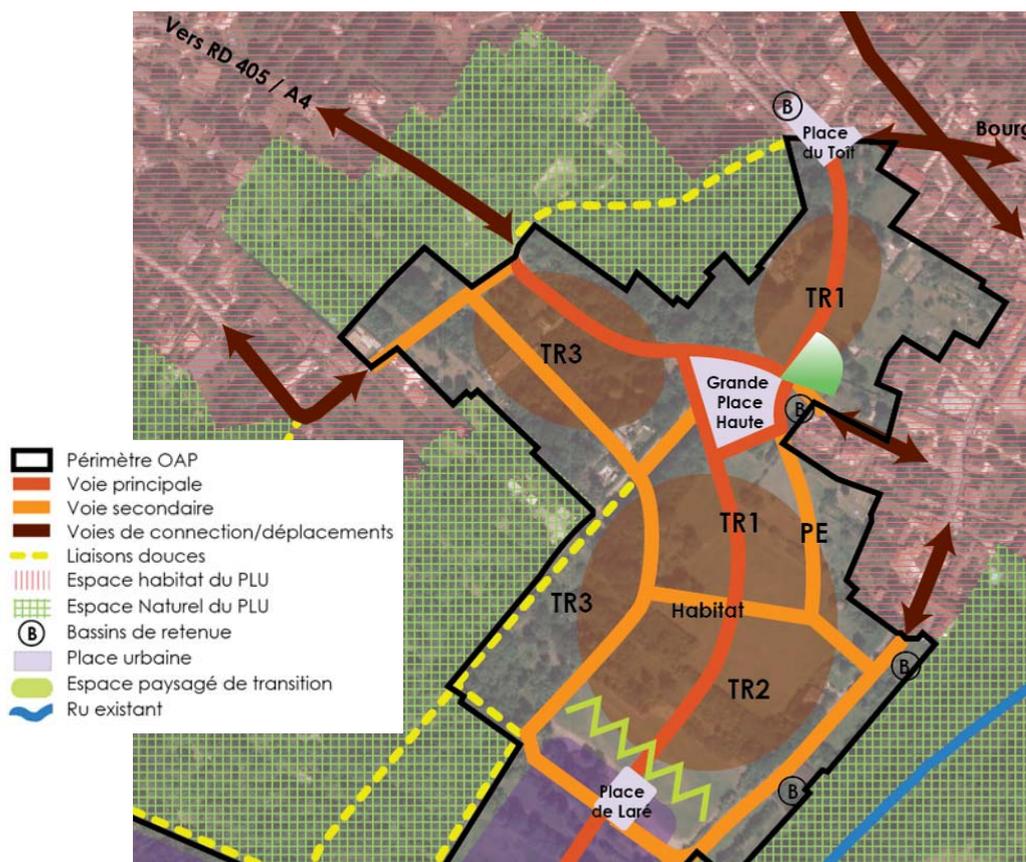
Afin de prendre en compte le site naturel actuel, le secteur à destination d'habitat et d'équipements publics comporte un coefficient de biodiversité à préserver.



Extrait : OAP – Schéma des Orientations Générales

Ce nouveau secteur d'habitat et d'équipement est couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation de manière à assurer :

- une organisation autour d'une place centrale appelée « Grand Place Haute »,
- une ouverture sur la vallée du GRAND MORIN dans la continuité du pôle d'équipements publics,
- permettre l'accueil des commerces de proximité, des services et des bureaux en complément de l'habitat.



Extrait : PADD – Schéma des Orientations Générales

L'objectif de ce secteur d'extension d'habitat et d'équipements est de recevoir 230 logements à horizon 2030 dont :

- 15% de logements aidés,
- 60% de logements collectifs ou individuels denses.

#### II.2.2.3.6 PERMETTRE L'ACCUEIL DES JEUNES MENAGES ET DES PERSONNES AGEES SUR LE TERRITOIRE

Afin de poursuivre la tendance au rajeunissement de la population, la municipalité a pour objectif de permettre l'accueil de jeunes ménages avec la création notamment de 15% de logements aidés au sein de l'OAP.

Afin que les populations les plus âgées puissent rester sur le territoire, dans des logements plus petits et plus adaptées à leur mobilité, la municipalité a pour objectif de favoriser l'accueil des personnes âgées avec la création, notamment de logements collectifs au sein de l'OAP.

#### II.2.2.3.7 DEVELOPPER DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET SPORTIFS EN COHERENCE AVEC LA CROISSANCE DE LA POPULATION

Afin de maintenir un niveau d'équipements satisfaisant sur le territoire, en rapport avec les besoins des populations futures et des enfants, la municipalité a pour objectif de développer des équipements scolaires et sportifs, en accompagnement de l'évolution l'habitat.



#### II.2.2.3.8 VALORISER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL DU CENTRE BOURG ET DES HAMEAUX

Afin de préserver les traces anciennes de la présence humaine sur le territoire ainsi que les caractéristiques architecturales liées aux usages et aux époques, la municipalité a pour objectif de valoriser le patrimoine architectural du centre bourg et des hameaux, des moulins,... par le biais de la classification de constructions remarquables au sein du PLU.

#### II.2.2.3.9 PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Afin de faciliter le développement du télé travail et de l'implantation de micro entreprises dans le tissu urbain, la municipalité a pour objectif de permettre le développement des communications numériques dans le tissu urbain existant. Les raccordements aux réseaux numériques seront également une priorité pour la zone d'activités économique à ouvrir à l'urbanisation.

#### II.2.2.3.10 FAVORISER UN URBANISME ECONOMOME EN RESSOURCES FONCIERES ET ENERGETIQUES

Afin de préserver l'équilibre entre les espaces urbanisés, les espaces naturels, la vallée humide, les coteaux boisés et le plateau agricole, la municipalité a pour objectif de favoriser un urbanisme économe en ressources foncières avec une densification du tissu urbain existant dans les dents creuses et une reconquête des espaces « mités » par le développement de l'habitat précaire. Les ressources énergétiques seront exploitées dans le respect de l'environnement et en fonction des justes besoins de la population.

### II.2.3 AMELIORER LES DEPLACEMENTS ET LES CIRCULATIONS

#### II.2.3.1 AMELIORER LES CONDITIONS DE CIRCULATION POUR LES ENGINS DE SECURITE INCENDIE ET DE RAMASSAGE DES DECHETS

Afin de supprimer les voies qui se terminent en impasse (chemin en terre) et sécuriser les quartiers par un maillage urbain, la municipalité a pour objectif d'améliorer les conditions de circulations des engins de sécurité.

#### II.2.3.2 RENFORCER LES LIAISONS ENTRE LES POLES URBAINS ET NATURELS

Afin d'améliorer la répartition des flux (piétons et véhicules) la municipalité a pour objectif de créer, un aménagement global du village, orienté vers un maillage opérationnel entre les différents quartiers et les secteurs d'extension d'urbanisation.

Les nouvelles voies créées, figurées dans l'OAP, seront hiérarchisées en voie prioritaire ou secondaire. Elles seront toutes connectées avec des voies existantes afin de conférer aux déplacements, une fluidité dans le trafic.

Les nouvelles voies seront accompagnées d'espaces à vocation douce afin de sécuriser les circulations piétonnes.

Afin de valoriser les parcours touristiques de la Vallée des peintres et les parcours piétonnier naturel de randonnée, la municipalité a pour objectif de

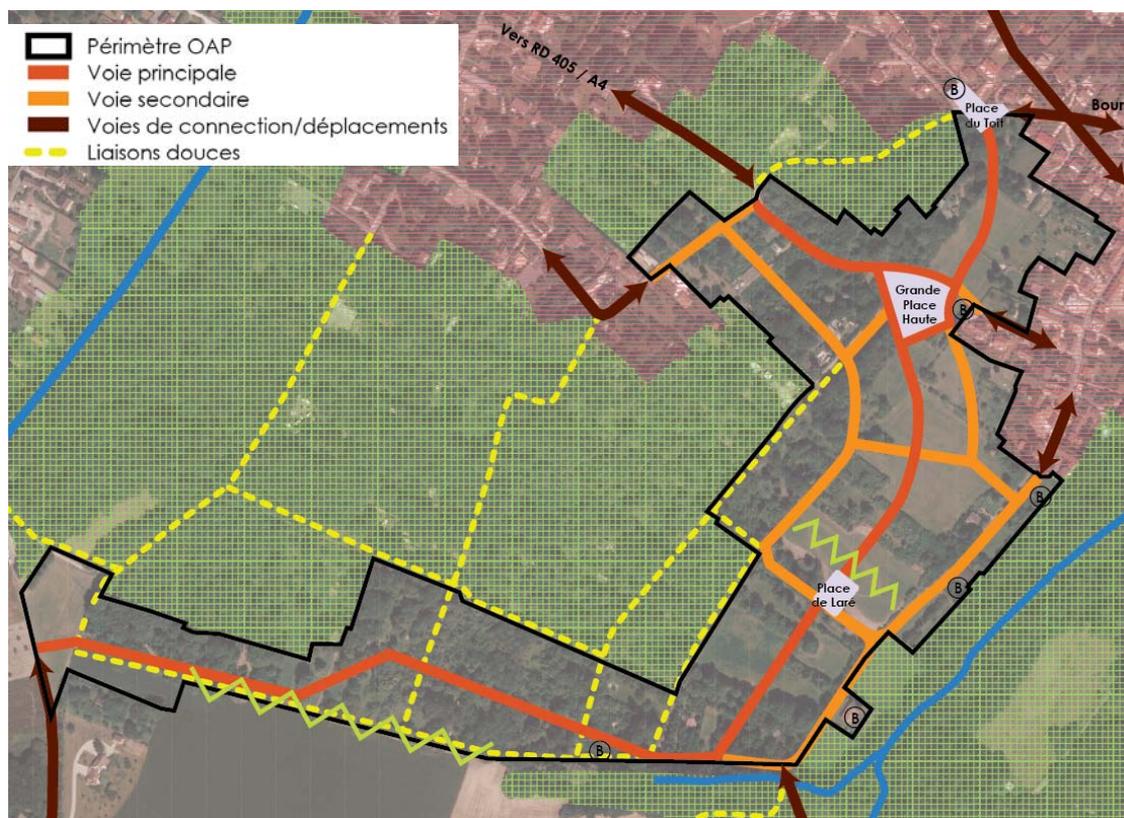


créer, en dehors des voies, des liaisons douces qui seront organisées sous la forme de maillages permettant de relier le nouveau quartier du plateau avec le centre bourg ancien, en passant par les coteaux boisés et les milieux naturels.

Cet ensemble conduira à l'amélioration des connections à l'échelle du village et des territoires voisins.

### II.2.3.3 FAVORISER UNE DESSERTE DU PLATEAU DEPUIS LA RN36

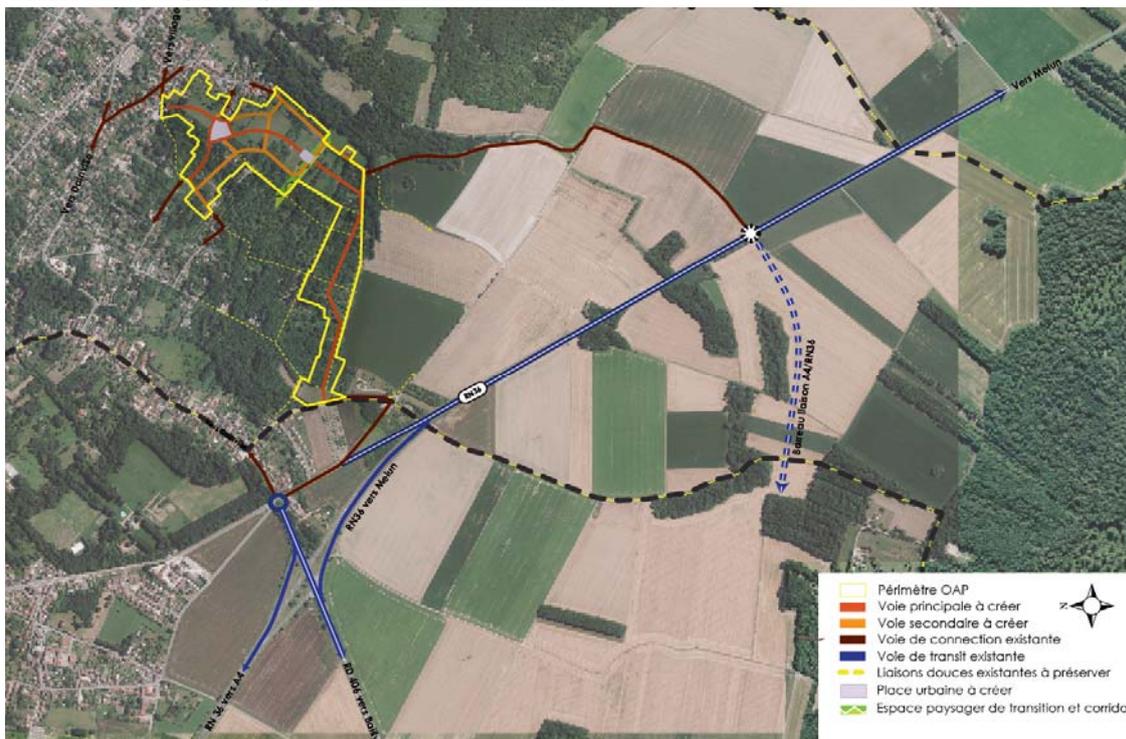
Afin que le territoire puisse bénéficier d'une connexion rapide avec l'accès à l'autoroute A4, la municipalité a pour objectif de créer deux nouvelles voies de desserte vers la RD436, offrant aux automobilistes des nouveaux accès depuis le coteau.



Extrait : OAP- Schéma des Orientations Générales



### Schéma de principe des liaisons viaires



#### II.2.3.4 AMENAGER UN PARKING « ETAPE » A PROXIMITE DE LA GARE

Afin de développer l'usage de la gare de VILLIERS-MONTBARBIN, indépendamment du développement du réseau de bus, la municipalité a pour objectif d'aménager un parking étape à proximité de la gare pour l'accueil des véhicules des populations locales et riveraines.

#### II.2.3.5 FAIRE RALENTIR LA VITESSE DES CIRCULATIONS EN CENTRE BOURG PAR DES AMENAGEMENTS ADAPTES

Afin de sécuriser les pratiques urbaines en centre bourg et le déplacement des jeunes vers les équipements scolaires et sportifs, la municipalité a pour objectif de faire ralentir la vitesse des circulations du centre bourg, par des aménagements adaptés.

#### II.2.3.6 FACILITER LES DESSERTES DE TRANSPORTS EN COMMUN EN HARMONIE AVEC LES COMMUNES VOISINES

Afin que la commune continue à bénéficier d'une bonne desserte en bus avec des liaisons vers MARNE-LA-VALLEE et PARIS, la municipalité a pour objectif de faciliter les dessertes de transports en commun dans les nouveaux secteurs d'extension, en harmonie avec les communes voisines.

#### II.2.3.7 PRENDRE EN COMPTE LE PROJET DE DEVIATION DE LA « LIAISON ENTRE L'AUTOROUTE A4/(ECHANGEUR DE BAILLY-ROMAINVILLIERS) ET LA RN36.

Afin d'anticiper sur les projets intercommunaux et régionaux, en matière de déplacements, la municipalité soutien la « Liaison entre l'Autoroute A4



(échangeur de BAILLY-ROMAINVILLIERS) et la RN36 ». Ainsi le PADD de la municipalité de VILLIERS-SUR-MORIN est compatible avec le projet, déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 04/07/2007 qui s'inscrit sur des emprises foncières acquises par le département. En lien avec ce projet, l'Etat envisage le passage à 2 fois 2 voies de circulation, la RN36.

#### II.2.3.8 FACILITER ET SECURISER LES DEPLACEMENTS PIETONS ET CYCLABLES DANS LE VILLAGE

Afin de limiter l'usage de la voiture et d'améliorer la qualité de l'air dans le centre bourg, la municipalité a pour objectif de faciliter et sécuriser les déplacements piétons et cyclables. L'extension de l'urbanisation facilitera le développement des liaisons douces tant en terme d'usage que la fréquentation par le maillage et la sécurisation apportée.

Les aménagements envisagés s'attacheront à ne pas interrompre les chemins de randonnées inscrits au PDIPR.

#### II.2.2.9 EXPLOITER LES SENTIERS EXISTANTS ET LES TERRAINS PROPRIETES DE LA COMMUNE POUR AMENAGER LES CIRCUITS PUBLICS

Afin de valoriser le foncier acquis par la commune, ces dernières années, dans les espaces naturels des coteaux, tout en valorisant le patrimoine naturel paysager et écologique local, la municipalité a pour objectif d'aménager des circuits publics dans la continuité des sentiers existants.

#### II.2.2.10 DETERMINER DES SENTIERS DE PROMENADE, A PIEDS OU A VELO, BIEN DECONNECTES DES VOIES AUTOMOBILES.

Afin de compenser une absence de pistes cyclables en raison de la topographie marquée du territoire, la municipalité a pour objectif d'aménager des sentiers de liaisons douces (piétons et/ou cycles) déconnectés des voies automobiles, pour offrir à la population des alternatives aux déplacements polluants.

#### II.2.4 PRESERVER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET SPECIFIQUES DE BORDS DE RIVIERE

##### II.2.4.1 PROTEGER LES ESPACES BOISES

Afin de préserver les espaces naturels de la vallée humide le long du GRAND MORIN, la forêt domaniale au Sud et les espaces naturels sensibles des coteaux, la municipalité a pour objectif de mettre en place une protection forte au titre du PLU.

##### II.2.4.2 ENDIGUER LE « MITAGE » ANARCHIQUE DES ZONES NATURELLES

Afin de préserver et rétablir l'équilibre écologique des coteaux boisés qui ont été endommagés par une présence humaine non autorisée, la municipalité a pour objectif d'endiguer le mitage anarchique de ces espaces naturels dans lesquels aucune construction nouvelle ne sera admise.



Ces secteurs présentent des enjeux environnementaux importants et des risques conséquents (anciennes carrières, zone humide, zone rouge d'aléa fort de retrait gonflement des argiles, protection des abords du ru de DAINVILLE et du Grand RU,...)

#### II.2.4.3 Préserver les espaces agricoles du plateau

Afin de préserver la structure rurale du territoire, composé à 38.3% de terres agricoles et les limons propices aux cultures sur le plateau, la municipalité a pour objectif de préserver les espaces agricoles du plateau.

#### II.2.4.4 PRESERVER LES RUS ET LEURS ABORDS

Afin de prendre en compte la présence des nombreuses enveloppes d'alerte de zone humide et des zones humides à enjeux, ainsi que la trame verte et bleue identifiée à l'échelle communale la municipalité a pour objectif de préserver le Grand Ru et de Ru de Dainville ainsi que leurs abords.

#### II.2.4.5 PRESERVER DE L'URBANISATION NON ADAPTEE, LA VALLEE DU MORIN SOUMISE AUX ALEAS DANS LE RESPECT DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES (PPRI)

Afin de prendre en compte la présence des activités humaines aux abords du GRAND MORIN, tout en respectant la réglementation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la municipalité a pour objectif de préserver de l'urbanisation certains espaces de la vallée soumis aux aléas forts du PPRI.

#### II.2.4.6 PRESERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS SENSIBLES

Afin de protéger l'identité paysagère champêtre de certains espaces du territoire, la municipalité a pour objectif de préserver et valoriser les Espaces Naturels Sensibles répertoriés.

#### II.2.4.7 LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE EN EXTENSION

Afin de limiter la consommation d'espace en extension, le projet envisage la consommation de seulement 55% des possibilités offertes par le SDRIF, soit 20,1 hectares environ.

#### II.2.4.8 MAINTENIR UN ESPACE PAYSAGE DE TRANSITION ET CORRIDOR

Afin de faciliter les échanges entre les trames vertes et bleues, sur le plateau d'extension, le projet maintien un espace paysagé de transition et de corridor entre le secteur d'habitat et d'activités économiques.



## **CINQUIEME PARTIE : LA JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES ADOPTÉES**



## I. LA JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

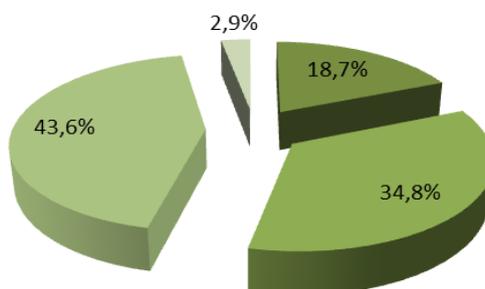
Le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN est couvert par un document graphique nommé « plan de zonage » qui constitue la pièce n°5 du présent PLU.

Le plan de zonage découpe le territoire en quatre zones distinctes :

- la zone urbaine dite zone « U »
- la zone naturelle dite zone « N »
- la zone agricole dite zone « A »
- la zone à urbaniser dite zone « AU »

### Répartition des zones sur le territoire

■ Zone urbaine ■ Zone agricole ■ Zone naturelle ■ Zone à urbaniser



### I.1 LA ZONE URBAINE

#### I.1.1 DESCRIPTION ET DEFINITION DE LA ZONE URBAINE

Le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN comporte 3 zones urbaines distinctes (UA, UB et UC) dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La zone urbaine a pour vocation l'accueil de 230 logements supplémentaires en densification du tissu urbain, à l'horizon 2030.

Elle comporte des zones d'aléas faible, moyen et fort du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ainsi que des enveloppes d'alerte de zone humides. Ces informations figurent sur le plan de zonage.

#### I.1.1 LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre ancien traditionnel dense du tissu urbain de VILLIERS-SUR-MORIN, comportant principalement, de l'habitat, des équipements et des commerces. Cette zone a été délimitée de manière à « préserver la morphologie urbaine ancienne des hameaux et du bourg » (Objectif du PADD) et en respectant conjointement les espaces sensibles proches avec les abords du Ru de DAINVILLE qui s'écoule en parallèle de l'urbanisation de cet ancien hameau.

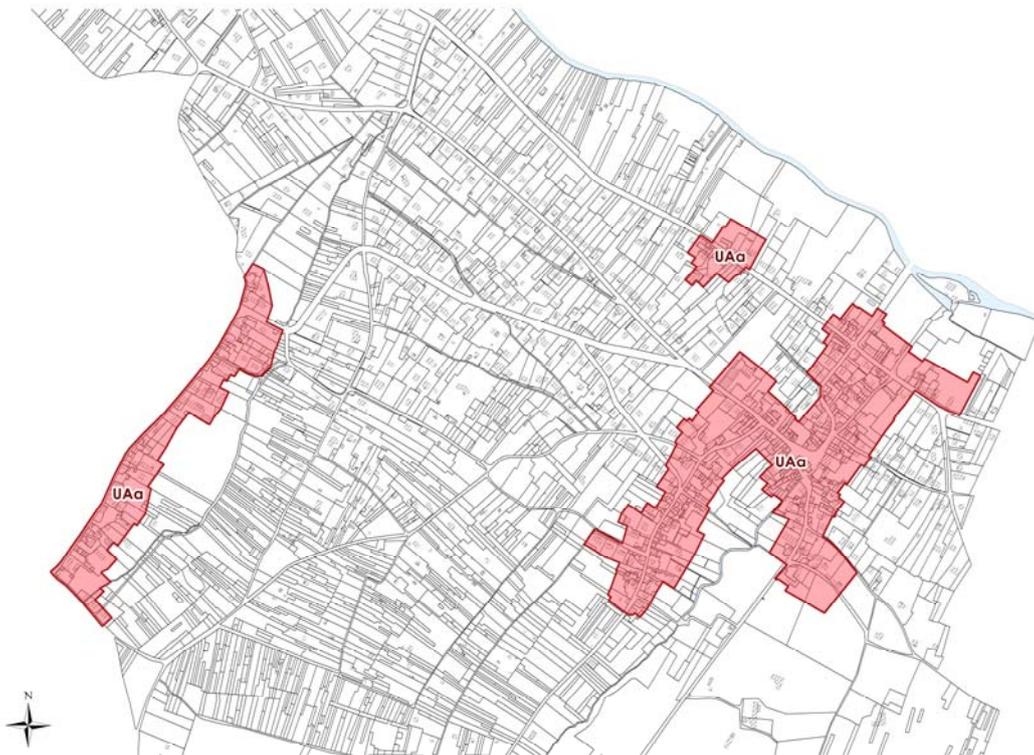


Elle comporte deux secteurs :

- **UAa** : correspondant au centre- village, à la route de PICARDIE et à l'ancien hameau de DAINVILLE ;
- **UAb** : correspondant à l'ancien hameau de MONTAIGU.

Le secteur **UAa** délimite :

- le centre ancien et dense du village,
- un noyau ancien, rue de la Picardie.



Le secteur **UAa** couvre une superficie de 20.6 hectares.

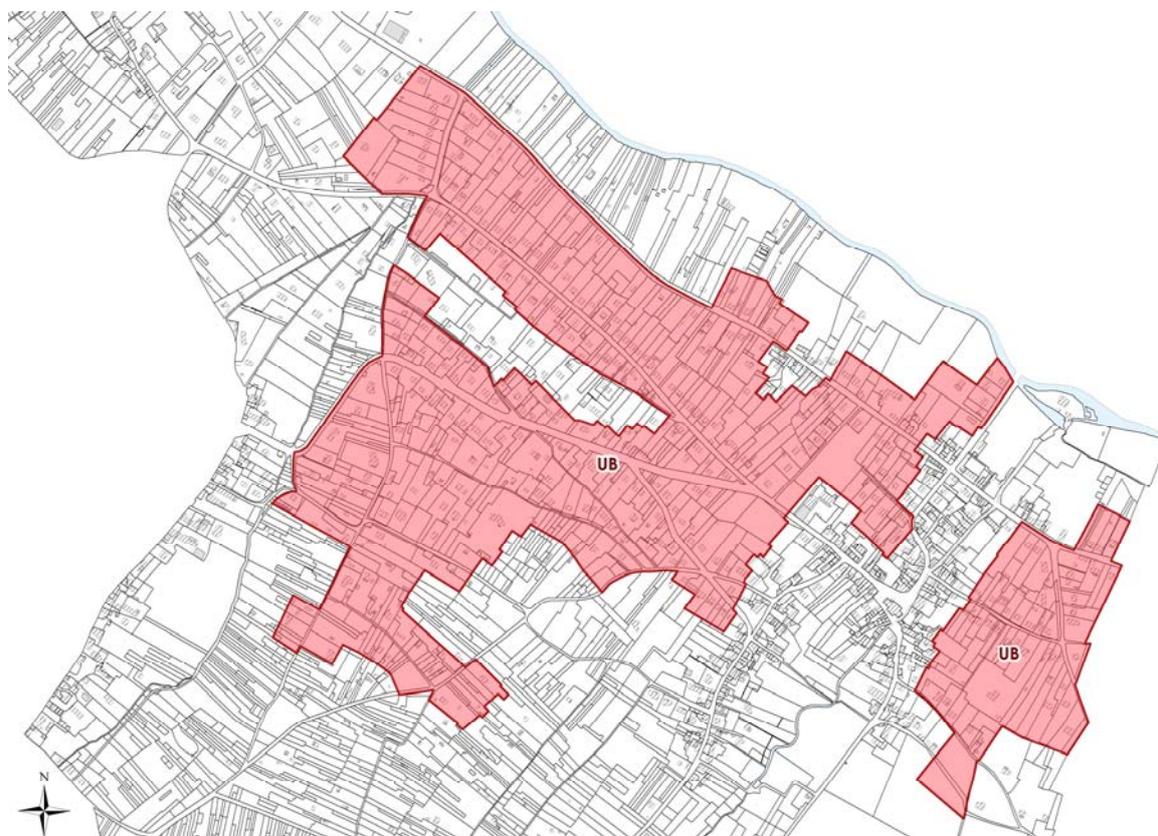
Le secteur **UAb** délimite l'ancien hameau de MONTAIGU, qui présente un caractère moins dense que les autres secteurs. Il couvre une superficie de 2.1 hectares.

L'ensemble de la zone **UA** (**UAa** + **UAb**) couvre une superficie de 41.6 hectares, soit 6.6% du territoire.



### I.1.2 LA ZONE UB

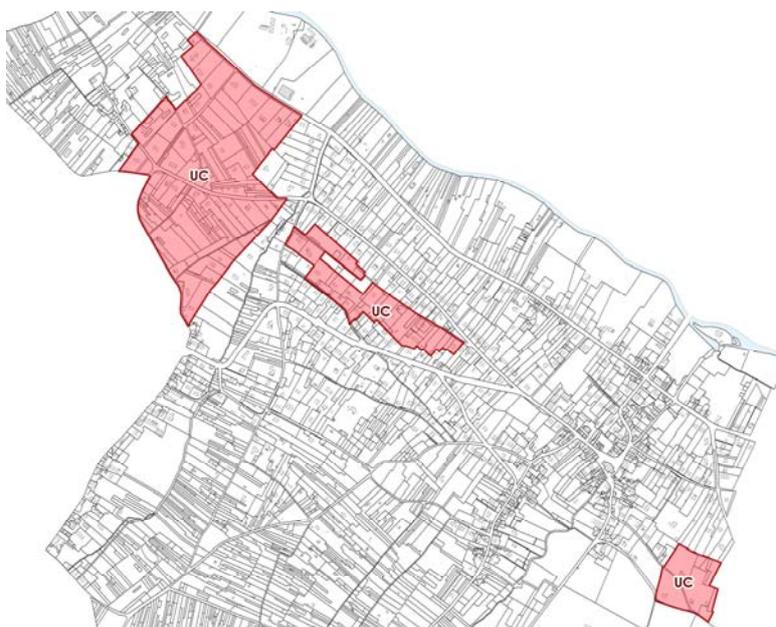
La zone **UB** correspond aux quartiers résidentiels qui se sont développés autour des noyaux historiques et le long des axes routiers principaux, desservis par l'eau et l'assainissement.



La zone UB couvre une superficie de 55.5 hectares, soit 8.8% du territoire.

### I.1.3 LA ZONE UC

La zone UC correspond aux secteurs d'habitat dispersé qui se sont développés entre le village et les hameaux, à la faveur des cheminements ruraux. Située dans une zone de gonflement des argiles d'aléa moyen avec une forte topographie, rendant les accès difficiles, les constructions du sol y sont limitées. Des espaces boisés sont à préserver.



La zone UC couvre une superficie de 21 hectares, soit 3.3% du territoire.



Les zones urbaines (UA+UB+UC) totalisent 118.1 hectares, soit 18.7% du territoire. L'ensemble du tissu urbain s'est étendu de 1.5 hectare, par rapport à la superficie des espaces urbanisés de référence du SDRIF. Cette extension rentre dans les capacités d'extension du territoire selon le SDRIF, qui sont de 11.5 hectares.

## I.2 LA ZONE NATURELLE

Le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN comporte une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la présence des cours d'eau, des zones inondables et des espaces boisés classés.

Elle assure :

- la protection de la ZNIEFF (forêt domaniale de CRECY) et de l'ENS
- la préservation des coteaux concernés par des aléas moyens et forts de retrait et gonflement des argiles,
- la préservation des enveloppes d'alerte de zone humide de classe 2 et 3, le long du Ru de DAINVILLE et du Grand Ru ainsi que sur les coteaux.
- la protection des zones d'aléas forts et moyens du PPRI, le long du GRAND MORIN.

Afin d'« endiguer le « mitage » anarchique des zones naturelles », « préserver les rus et leurs abords » et « préserver et valoriser les Espaces Naturels Sensibles » (objectifs du PADD) la municipalité a délimité sur le plan de zonage, une vaste zone naturelle.

La zone naturelle définie sur le plan de zonage, précise les espaces naturels identifiés sur la carte du SDRIF.

La zone N couvre une superficie de 291.2 hectares, soit 43.6% du territoire.



## I.3 LA ZONE AGRICOLE

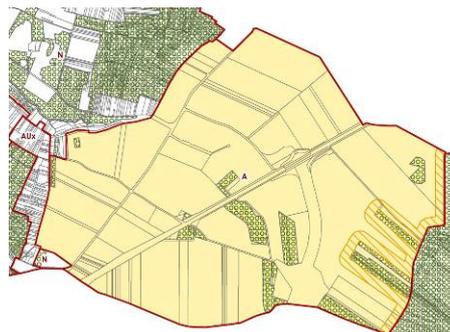
Le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN comporte une zone agricole protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. La délimitation de cette zone permet à la municipalité d'atteindre son objectif de « préserver les espaces agricoles du plateau » (objectif du PADD)

La zone A comporte :

- Une zone de bruit liée au trafic de la RN36,



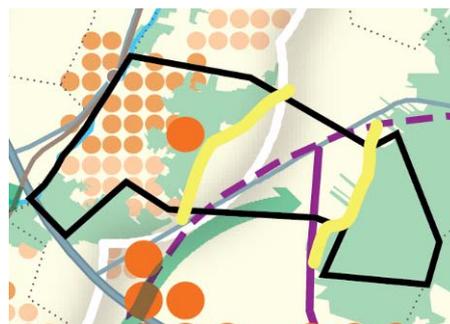
- Une zone inconstructible de 75 mètres mesurée de part et d'autre de l'axe de la RN36,
- Des aléas moyen et fort de retrait gonflement des argiles,
- Des enveloppes d'alerte de zone humide.
- Une ligne aérienne électrique,
- Protection de bois et forêt.



Extrait du PLU

La zone agricole définit sur le plan de zonage précise les espaces agricoles identifiés sur la carte du SDRIF.

La zone A couvre une superficie de 219 hectares, soit 34.8% du territoire.



Extrait du SDRIF

## I.4 LA ZONE A URBANISER

### I.4.1 DESCRIPTION ET DEFINITION DE LA ZONE A URBANISER

La zone à urbaniser correspond à des espaces insuffisamment équipés destinés à être urbanisés dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

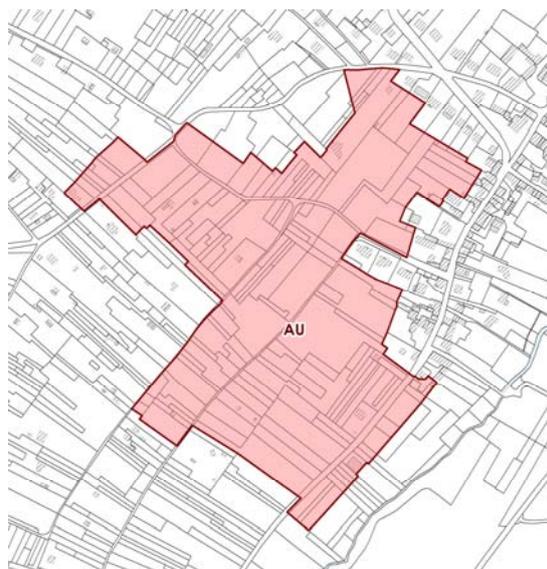
Le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN comporte 2 zones à urbaniser distinctes : AU et AUx.

### I.4.2 LA ZONE AU

La zone AU correspond à des espaces insuffisamment équipés destinés à être urbanisés dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièce 4 du présent PLU) sous la forme d'opérations d'ensemble pour l'accueil d'habitat et d'équipements.

La zone AU délimitée au plan de zonage permet de répondre aux objectifs du PADD en :

- « créant un nouveau pôle de vie sur les hauteurs du village avec des locaux administratifs et de services adaptés à l'accueil des populations nouvelles et des personnes à mobilité réduite » ;
- « ouvrant à l'urbanisation une nouvelle zone d'habitat diversifié sur une superficie de 11.5 hectares environ avec 230 logements nouveaux en extension » y compris les extensions en zone U ;

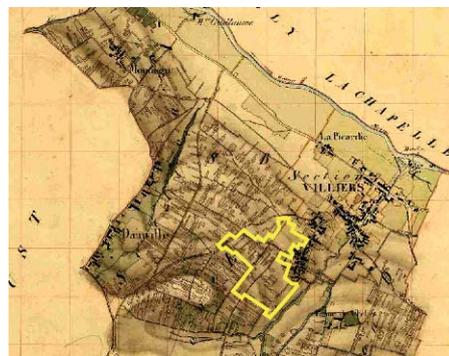




- « développant des équipements publics et sportifs en cohérence avec la croissance de la population. »

La zone d'extension AU s'inscrit dans la continuité de la morphologie urbaine ancestrale, comme figurée sur le plan cadastral de l'époque Napoléonienne ainsi que de celles de l'urbanisation plus récente qui a consacré la jonction des anciens hameaux.

Avec une superficie de 10 hectares, la zone AU est compatible avec les dispositions du SDRIF. Puisque, selon le mode de calcul décrit

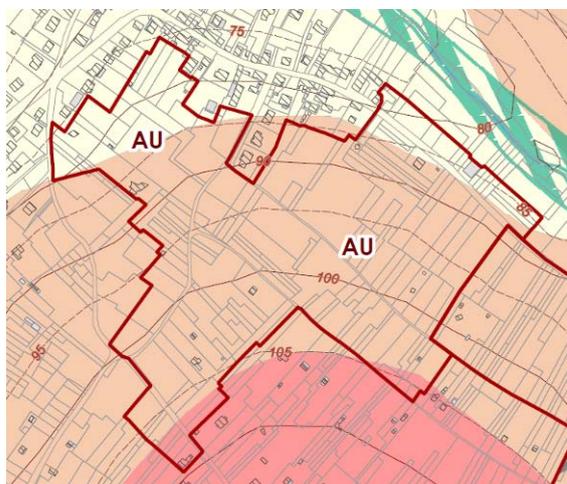


Extrait : Cadastre Napoléonien

dans le SDRIF, la superficie des espaces urbanisés de référence du SDRIF, totalisées au 27/12/2013 sur le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN est de 11,5 hectares. Cette superficie de référence permet ainsi de calculer le pourcentage d'extension de 5% du au secteur de développement à proximité des gares et 5% du au classement en Agglomérations des pôles de centralité à conforter, soit un total de 11.5 hectares ( superficie d'extension en zone AU 10 ha + celle en zone U 1,3ha soit un total de 11,3 ha)

Le périmètre de la zone AU s'inscrit sur une partie de la zone d'urbanisation future (NA) du POS antérieur et dans la continuité avec les espaces urbanisés actuels :

- A l'est, au Nord et à l'Ouest où il assure un contact permanent avec les espaces déjà urbanisés, sauf dans les secteurs naturels à préserver, classés en zone N, correspondant à des zones à risques et des anciennes carrières et décharge et qui sont boisés ;
- Au Sud, où il assure la jonction avec la zone d'activités de proximité, en excluant également les zones à risques et les espaces naturels à préserver, situés en zone N et en Espaces Boisés Classés.
- Au Sud-Est, où l'urbanisation est limitée aux abords de la Grande Rue, qui assure la jonction vers le plateau au travers de la zone Aux. Les abords du Grand Ru restent préservés.



Aléa - gonflement des sols argileux (Source [www.georiques.gouv.fr](http://www.georiques.gouv.fr) - 23/11/2015)

- Aléa Fort
- Aléa Moyen
- Aléa Faible

■ Zonage du PLU

■ Parcelles communales dans les zones AU et AUx



La délimitation du périmètre de la zone AU tient compte du risque fort de retrait et gonflement des argiles et des propriétés communales déjà acquises par la municipalité ces dernières années.

La zone AU couvre une superficie de 10 hectares, soit 1.6% du territoire.

La zone AU avec les extensions en zone U a pour vocation l'accueil de 230 logements, à l'horizon 2030, en extension du tissu urbain avec une densité de 20 logements / hectare.

#### I.4.3 LA ZONE AUx

La zone AUx correspond à des espaces insuffisamment équipés destinés à être urbanisés dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièce 4 du présent PLU) sous la forme d'opérations d'ensemble pour l'accueil d'habitat et d'équipements.

La zone AUx est destinée à l'urbanisation future sous la forme d'une opération d'ensemble, pour l'accueil de constructions à destination d'activités à dominante artisanale.

La zone AUx délimitée au plan de zonage permet de « développer un nouveau secteur d'activités économiques » (objectif du PADD)  
Ce secteur d'activités de proximité, destiné à recevoir des activités artisanales et de services, s'inscrit dans la vocation affichée de la Communauté de Communes de renforcer le dynamisme économique du PAYS CRECOIS.  
Elle permet de réaliser un nouveau maillage routier avec une liaison viaire avec la RD436.

Avec une superficie de 8.6 hectares, la zone AUx est compatible avec les dispositions du SDRIF. Puisque, selon les dispositions du SDRIF, une pastille de 25 hectares d'extension est mise à disposition sur le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN. La programmation économique du PADD n'utilise pas tout ce potentiel et prend en compte uniquement les besoins en surface pour la création d'une zone d'activités artisanales.

La zone AUx a été délimitée en prenant en compte :

- les propriétés communales déjà acquises par la municipalité ces dernières années,
- les résultats de l'« étude de zone humide et de qualification des argiles » (qui figure dans la pièce 6 des annexes du PLU) qui a permis de définir :
  - une zone humide non effective (inclue dans la zone AUx)
  - une solution technique de constructibilité de la zone avec des fondations en dallage avec un vide entre la sous-face du dallage et le terrain réputé gonflant.
- les espaces boisés des coteaux.



La zone AUx couvre une superficie de 8.6 hectares, soit 1.4% du territoire.

L'ensemble de la zone AU (AU+AUx) couvre une superficie de 18.6 hectares, soit environ 3% du territoire.

Il est important de noter que la commune utilise à peine plus de la moitié (55%) de ces capacités d'extension (20,1 ha contre 36,5 ha possibles).



## II. LA JUSTIFICATION DES INSCRIPTIONS GRAPHIQUES

Le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN est couvert par un document graphique nommé « plan de zonage » qui constitue la pièce n°5 du présent PLU.

Le plan de zonage du territoire comporte les représentations graphiques correspondant à :

- **des bâtiments remarquables** au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- **des emplacements réservés** pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur le plan de zonage. La liste des Emplacements Réservés avec l'indication de la destination et du bénéficiaire, figurent dans la légende du plan de zonage ;
- **des espaces boisés**, à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme sont repérés sur le plan de zonage ; Les coupes et abattages d'arbres dans ces espaces sont soumis à autorisation.
- **des zones de protection des lisières forestières**, d'une largeur de 50 mètres des massifs forestiers de plus de 100 ha ;

### II.1 LES BATIMENTS REMARQUABLES

En application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le plan de zonage du PLU identifie des constructions bâties à protéger et à conserver pour des motifs d'ordre culturel, historique et/ou architectural.

De manière à « valoriser le patrimoine architectural du centre bourg et des hameaux » (objectif du PADD), la municipalité a sélectionné 14 bâtiments remarquables à protéger et à conserver. (voir : DEUXIEME PARTIE : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT – II. L'ANALYSE DU TERRITOIRE URBAIN – II.2.3 LE BÂTI EXISTANT – II.2.3.2 Le bâti remarquable)

Ces derniers sont repérés sur le plan de zonage par un indice numéroté de 1 à 14.

Les mesures de protection et de conservation sont inscrites à l'article 11 du règlement des zones dans lesquelles les bâtiments remarquables sont situés.

Afin de s'assurer de la préservation de l'aspect des toitures, le règlement impose que ces dernières soient recouvertes de matériaux identiques à ceux de la construction existante ou avec des matériaux permettant de rendre plus homogène la toiture ou de retrouver les matériaux d'origine, ou de verrières.

Les éléments existants de modénature à valeur patrimoniale (frise de fartage, épis, lambrequins...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Si les fenêtres de toit sont autorisées, elles doivent être encastrées de manière à conserver la volumétrie et l'aspect de la toiture existante.



Afin de s'assurer de la préservation de l'aspect des façades, en cas de travaux de rénovation, les éléments existants de modénature de type corniches, bandeaux, encadrements et soubassements, doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

En cas de ravalements ou de création de murs nouveaux, ces derniers devront :

- soit reproduire l'aspect initial des murs dans le cas de conservation ou prolongation de construction existante,
- soit être composés de verrière,
- soit être enduits de façon talochée ou grattée, ou en moellons à joints largement beurrés.

Afin de s'assurer de la préservation de l'aspect des ouvertures, en cas de travaux de rénovation, les meneaux d'ouverture, des lucarnes zinguées, à fronton, en guitare et les ferrures, doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

## II.2 LES EMPLACEMENTS RESERVES

En application du 1<sup>er</sup> article du L.151-41 du code de l'urbanisme, le plan de zonage identifie des emplacements réservés.

Pour répondre aux objectifs du PADD et renforcer de la défense incendie, la municipalité a délimité 13 emplacements réservés afin :

- d' « améliorer les conditions de circulation pour les engins de sécurité incendie et de ramassage des déchets » ;
- de « renforcer les liaisons entre les pôles urbains et naturels » ;
- de « favoriser une desserte du plateau depuis la RN36 » ;
- de « faire ralentir la vitesse des circulations en centre bourg par des aménagements adaptés » ;
- de « faciliter et sécuriser les déplacements piétons et cyclables dans le village ».

Ces derniers sont repérés sur le plan de zonage par un indice ER numéroté de 1 à 13. Leur superficie, leur destinataire et leur bénéficiaire sont définis dans le tableau ci-dessous :

Numéro	Superficie	Destination	Bénéficiaire
1	855 m <sup>2</sup>	Elargissement de la rue du Sentier du PRE AUBRY	Commune
2	600 m <sup>2</sup>	Agrandissement du cimetière communal	Commune
3	3 985 m <sup>2</sup>	Elargissement de la Sente du Bas du Toit	Commune
4	1 525 m <sup>2</sup>	Elargissement du Chemin du TEMPLE	Commune
5	4 185 m <sup>2</sup>	Elargissement	Commune



		du Sentier du Haut du Toit	
6	625 m <sup>2</sup>	Elargissement du secteur Bas du Temple	Commune
7	440 m <sup>2</sup>	Elargissement du Chemin MOULIN GUILLAUME	Commune
8	1 365 m <sup>2</sup>	Aire de stationnement et voie d'accès	Commune
9	150 m <sup>2</sup>	Elargissement du carrefour Rue FERDINAND LAURENT / Rue ALLAIN- RENAULT	Commune
10	140 m <sup>2</sup>	Elargissement du carrefour Côte de DAINVILLE / Rue FERDINAND LAURENT	Commune
11	280 m <sup>2</sup>	Elargissement du carrefour Rue du PETIT MORCERF / Sente dite des COUDRETS	Commune
12	425 m <sup>2</sup>	Elargissement de la VC n°2, Grande Rue CORMESSON	Commune
13	680 m <sup>2</sup>	Elargissement du CR d'ISANGEARD	Commune

Les 13 emplacements réservés listés ci-dessus totalisent une superficie de 15 255 m<sup>2</sup>, soit 1.52 hectares.

### II.3 LES ESPACES BOISES CLASSES

En application l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et afin de « protéger les espaces boisés » (objectif du PADD), la municipalité a identifié sur le plan de zonage des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer. Ces derniers ont été délimités sur la base d'un orthophotoplan datée de 2013.

Ils couvrent des espaces boisés :

- en cœur d'îlot, dans la zone UC,
- dans les coteaux sur des espaces naturels sensibles,
- aux abords du Grand Ru et du Ru de DAINVILLE,
- sur le plateau agricole,
- sur la forêt domaniale de CRECY.

Le classement des espaces boisés des coteaux, au sein du PLU, doit faciliter à le rétablissement des espaces naturels qui ont été détériorés par l'implantation illégale de cabanes et de constructions précaires, ainsi que par la présence humaine avec des activités polluantes.

Les mesures de conservation et de protection sont rappelées à l'article 13 du règlement des zones dans lesquelles les espaces boisés classés sont situés (autorisation les coupes et abattages d'arbres au sein de ces espaces boisés



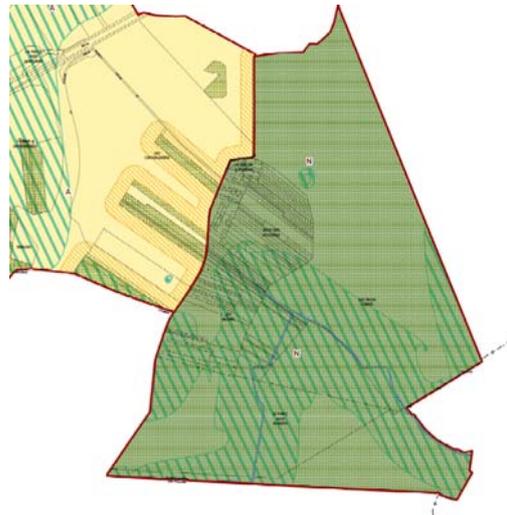
classés, hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts).

La totalité des espaces boisés classés couvre une superficie de 240.5 hectares.

#### **II.4 LES ZONES DE PROTECTION DES LISIERES FORESTIERES**

En compatibilité avec le SDRIF 2030, le plan de zonage identifie une bande de lisière de protection des massifs boisés de plus de 100 hectares correspondant à la forêt domaniale de CRECY.

Dans cette bande de 50 mètres, le règlement interdit toutes les nouvelles constructions.





### III. LA JUSTIFICATION DES REGLES ADOPTEES

Le règlement du PLU contient les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinés à la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

#### III.1 DANS LA ZONE URBAINE

##### III.1.1 LA ZONE UA

Dans l'ensemble de la zone UA, les dispositions relatives aux occupations du sol visent à maintenir les caractéristiques historiques de la zone ainsi que sa diversité fonctionnelle dans la limite de la compatibilité avec l'habitat et la densité du bâti.

Afin de préserver les zones humides, le règlement proscrie leur destruction (article 1 et 2).

Il impose également dans les secteurs concernés les dispositions du PPRI.

##### Dans le secteur UAa :

Tout en consacrant sa dominante d'habitat, afin de « préserver le tissu économique local » et « favoriser l'implantation d'entreprises de services ou micros entreprises au sein du tissu urbain mixte » (objectif du PADD), le règlement de la zone UA autorise l'implantation des commerces et des activités artisanales dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de Superficie de Plancher et à condition que les activités artisanales n'engendrent pas de nuisances ni de dangers qui soient incompatibles avec la vocation principale d'habitat de la zone et que la superficie de plancher n'excède pas 200 m<sup>2</sup>. (Articles 1 et 2)

##### Dans le secteur UAb :

Afin de préserver le caractère rural du hameau éloigné de MONTAIGU, le règlement y interdit, en plus des destinations communes avec le secteur UAa, toutes nouvelles constructions à destination de commerces, de bureaux et d'activités artisanales. (Article 1)

##### Dans l'ensemble de la zone UA :

Afin de « favoriser la densification du tissu urbain » (objectif du PADD), tout en préservant la morphologie ancienne du centre-ville, le règlement :

- impose une implantation des constructions dans une bande de 20 mètres mesurées depuis la voie. Dans cette bande constructible, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou avec un retrait de 2 mètres. Ce retrait est diminué à 1 mètre minimum pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et collectifs afin de répondre à des contraintes techniques liées aux réseaux (transformateur électrique par exemple) (Article 6)
- offre une grande flexibilité d'implantation par rapport aux limites séparatives, tout en imposant une marge de recul plus importante (4 mètres) en cas d'ouvertures sur le pignon. Ce retrait est diminué à 1 mètre minimum pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et collectifs afin de répondre à des contraintes techniques liées aux réseaux (transformateur électrique par exemple) (Article 7)



- autorise une superficie bâtie (annexes comprises) allant jusqu'à 70% de l'unité foncière. (Article 9)
- permet une hauteur maximum des constructions de 9 mètres à l'égout du toit et 15 mètres maximum au faitage. (Article 10)

Afin de « favoriser la réhabilitation et la rénovation des logements anciens » (objectif du PADD) le règlement permet :

- des hauteurs plus importantes sont autorisées, dans le cas d'extension de constructions existantes supérieures à 9 mètres. (Article 10)
- aux constructions nouvelles d'atteindre le niveau de faitage d'un bâtiment existant auquel elles s'adossent. (Article 10)

Afin de faciliter la réalisation de nouvelles annexes (garages notamment), le règlement leur permet une implantation sur la limite séparative ou avec un retrait de 1.5 mètre. (Article 7)

Afin de faciliter l'émergence de constructions et d'aménagements qualitatifs, la municipalité a rédigé un cahier de recommandations non réglementaire, rangé dans la pièce « 6-ANNEXES » du présent PLU.

Afin de « valoriser le patrimoine architectural du centre bourg et des hameaux » (objectif du PADD), le règlement impose des prescriptions spécifiques aux bâtiments remarquables (identifiés sur le plan de zonage) en matière d'aspect des toitures, des façades et des ouvertures. (Article 11)

Pour les autres constructions, le règlement impose des prescriptions en matière de volumes, d'aspect des toitures, des façades, des ouvertures, des tours-pigeonniers et de clôtures-portails. (Article 11)

Afin de limiter l'impact des véhicules sur le domaine public, le règlement impose qu'en cas de changement de destination d'une construction existante, le stationnement soit prévu au sein même de l'unité foncière. Pour les constructions nouvelles, le règlement impose de manière différenciée, la réalisation de places de stationnement en fonction de la destination des constructions. Un minimum d'une place de stationnement par logement est imposé, avec des places supplémentaires en fonction de la Superficie de Plancher. (Article 12)

Afin de préserver des surfaces perméables au sein du tissu urbain, le règlement impose un minimum 10% de l'unité foncière, en espaces plantés ou engazonnés. Il proscriit également les espèces végétales invasives avérées qui figurent en annexe. (Article 13)

Afin de « favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques » (objectif du PADD), le règlement impose aux constructions nouvelles des prescriptions en matière de performances énergétiques et environnementales. (Article 15)

Afin de « permettre le développement des communications numériques » (objectif du PADD), le règlement impose que les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique soient mis en place entre la voie et les bâtiments.



### III.1.2 LA ZONE UB

Tout en consacrant sa dominante d'habitat, afin de « préserver le tissu économique local » et « favoriser l'implantation d'entreprises de services ou micros entreprises au sein du tissu urbain mixte » (objectifs du PADD), le règlement de la zone UB autorise l'implantation des commerces, des activités artisanales et des bureaux dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de Superficie de Plancher. (Articles 1 et 2)

Afin de « favoriser la réhabilitation et la rénovation des logements anciens » (objectif du PADD) le règlement permet l'extension des constructions existantes, à destination d'habitat dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de superficie de plancher. (Article 2)

Afin de préserver les zones humides, le règlement proscrie leur destruction (article 1 et 2).

Il impose également dans les secteurs concernés les dispositions du PPRI.

Afin de « favoriser la densification du tissu urbain » (objectif du PADD), dans une zone où le parcellaire en lanières permet des densifications, le règlement :

- permet une implantation des constructions dans une bande de 30 mètres mesurées depuis la voie. Dans cette bande constructible, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou avec un retrait de 2 mètres. Ce retrait est diminué à 1 mètre minimum pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et collectifs afin de répondre à des contraintes techniques liées aux réseaux (transformateur électrique par exemple) (Article 6)
- offre une grande flexibilité d'implantation par rapport aux limites séparatives, tout en imposant une marge de recul plus importante (8 mètres) en cas d'ouvertures sur le pignon. Ce retrait est diminué à 1 mètre minimum pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et collectifs afin de répondre à des contraintes techniques liées aux réseaux (transformateur électrique par exemple) (Article 7)

Afin de faciliter la réalisation de nouvelles annexes (garages notamment), le règlement leur permet une implantation sur la limite séparative ou avec un retrait de 1.5 mètre. (Article 7)

Le règlement prend en compte la présence de nombreuses grandes parcelles dans la zone UB et limite l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) à 40% de l'unité foncière. (Article 9)

Afin de prendre en compte la morphologie du bâti existant et la topographie du coteau, le règlement limite la hauteur des constructions de 7 mètres à l'égout du toit et 11 mètres maximum au faitage. (Article 10)

Afin de faciliter l'émergence de constructions et d'aménagements qualitatifs, la municipalité a rédigé un cahier de recommandations non réglementaire, rangé dans la pièce « 6-ANNEXES » du présent PLU.

Afin de « valoriser le patrimoine architectural du centre bourg et des hameaux » (objectif du PADD), le règlement impose des prescriptions



spécifiques aux bâtiments remarquables (identifiés sur le plan de zonage) en matière d'aspect des toitures, des façades et des ouvertures. (Article 11)

Pour les autres constructions, le règlement impose des prescriptions en matière de volumes, d'aspect des toitures, des façades, des ouvertures, des tours-pigeonniers et de clôtures-portails. (Article 11)

Afin de limiter l'impact des véhicules sur le domaine public, le règlement impose qu'en cas de changement de destination d'une construction existante, le stationnement soit prévu au sein même de l'unité foncière. Pour les constructions nouvelles, le règlement impose de manière différenciée, la réalisation de places de stationnement en fonction de la destination des constructions. Un minimum d'une place de stationnement par logement est imposé, avec des places supplémentaires en fonction de la Superficie de Plancher. (Article 12)

Afin de favoriser l'usage des cycles, le règlement impose la réalisation de stationnements pour les deux-roues en fonction de la Superficie de Plancher des constructions réalisées. Cette obligation s'applique pour toutes les destinations de constructions et pour l'habitat groupé. (Article 12)

Afin de préserver des surfaces perméables au sein du tissu urbain, le règlement impose un minimum 20% de l'unité foncière, en espaces plantés ou engazonnés. Il proscrie également les espèces végétales invasives avérées qui figurent en annexe. (Article 13)

Afin de « favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques » (objectif du PADD), le règlement impose aux constructions nouvelles des prescriptions en matière de performances énergétiques et environnementales. (Article 15)

Afin de « permettre le développement des communications numériques » (objectif du PADD), le règlement impose que les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique soient mis en place entre la voie et les bâtiments.

### III.1.3 LA ZONE UC

Afin de préserver le tissu urbain dispersé de la zone UC, situé en cœur d'ilot, à flanc de coteau, le règlement n'autorise que les constructions à destination d'habitat et conditionne l'extension des constructions existantes, dans la limite de 10% de superficie de plancher. (Articles 1 et 2)

Afin de préserver les zones humides, le règlement proscrie leur destruction (article 1 et 2).

Il impose également dans les secteurs concernés les dispositions du PPRI.

Afin de « favoriser la densification du tissu urbain » (objectif du PADD), tout en prenant en compte la spécificité du coteau et la problématique des accès aux unités foncières, le règlement :

- permet une implantation des constructions dans une bande de 30 mètres mesurées depuis la voie. (Article 6)



- impose une implantation des constructions nouvelles avec un retrait de 5 mètres depuis la voie. (Article 6)

Ce retrait est diminué à 1 mètre minimum pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et collectifs afin de répondre à des contraintes techniques liées aux réseaux (transformateur électrique par exemple)

Afin de prendre en compte la morphologie urbaine de la zone, les constructions devront s'implanter avec un retrait de 8 à 4 mètres des limites séparatives (en fonction des ouvertures sur les pignons. Un recul de 2 mètres des limites séparatives est imposé pour les constructions annexes. Ce retrait est diminué à 1 mètre minimum pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et collectifs afin de répondre à des contraintes techniques liées aux réseaux (transformateur électrique par exemple) (Article 7)

Le règlement prend en compte la présence de nombreuses grandes parcelles boisées dans la zone UC et limite l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) à 30% de l'unité foncière. (Article 9)

Afin de prendre en compte la morphologie du bâti existant et la topographie du coteau, le règlement limite la hauteur des constructions de 7 mètres à l'égout du toit et 11 mètres maximum au faitage, comme pour la zone UB. (Article 10)

Afin de faciliter l'émergence de constructions et d'aménagements qualitatifs, la municipalité a rédigé un cahier de recommandations non réglementaire, rangé dans la pièce « 6-ANNEXES » du présent PLU.

Afin de « valoriser le patrimoine architectural du centre bourg et des hameaux » (objectif du PADD), le règlement impose des prescriptions spécifiques aux bâtiments remarquables (identifiés sur le plan de zonage) en matière d'aspect des toitures, des façades et des ouvertures. (Article 11)

Pour les autres constructions, le règlement impose des prescriptions en matière de volumes, d'aspect des toitures, des façades, des ouvertures, des tours-pigeonniers et de clôtures-portails. (Article 11)

Afin de limiter l'impact des véhicules sur le domaine public, le règlement impose qu'en cas de changement de destination d'une construction existante, le stationnement soit prévu au sein même de l'unité foncière. Pour les constructions nouvelles, le règlement impose de manière différenciée, la réalisation de places de stationnement en fonction de la destination des constructions. Un minimum d'une place de stationnement par logement est imposé, avec des places supplémentaires en fonction de la Superficie de Plancher. (Article 12)

Afin de favoriser l'usage des cycles, le règlement impose la réalisation de stationnements pour les deux-roues en fonction de la Superficie de Plancher des constructions réalisées. Cette obligation s'applique pour toutes les destinations de constructions et pour l'habitat groupé. (Article 12)

Il proscrit également les espèces végétales invasives avérées qui figurent en annexe. (Article 13)



Afin de préserver des surfaces perméables au sein du tissu urbain, le règlement impose un minimum 30% de l'unité foncière, en espaces plantés ou engazonnés. (Article 13)

Afin de « favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques » (objectif du PADD), le règlement impose aux constructions nouvelles des prescriptions en matière de performances énergétiques et environnementales. (Article 15)

### **III.2 DANS LA ZONE NATURELLE**

Afin de « préserver de l'urbanisation non adaptée, la vallée du MORIN soumise aux aléas dans le respect du Plan de Prévention des Risques » (objectif du PADD) le règlement interdit dans la zone naturelle, les constructions à destination d'activité industrielle, d'artisanat, de commerce et d'entrepôt. Si les activités agricoles sont autorisées, elles doivent s'implanter à moins de 100 mètres d'une construction agricole existante. (Articles 1 et 2)

Afin de préserver les zones humides, le règlement proscrit leur destruction (article 1 et 2).

Afin de préserver le caractère naturel de la zone et d'enrayer la présence de l'habitat précaire dans les espaces boisés, les constructions à destination d'habitat ne sont autorisées qu'en cas d'extension d'une construction existante et dans la limite de 20% de la Superficie de Plancher de l'existant. (Article 2)

Afin de permettre le développement du tourisme vert, les bâtiments remarquables, identifiés sur le plan de zonage, peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour du bureau ou de l'hébergement hôtelier à condition de s'insérer dans le volume bâti existant. (Article 2)

Afin de préserver la dominante naturelle de la zone, les constructions autorisées devront respecter un retrait de 5 mètres de l'alignement des voies, 20 mètres des zones urbaines ou à urbaniser, sur les limites séparatives ou avec un retrait de 6 mètres. (Articles 6 et 7)

Afin de prendre en compte les dispositions de protections liées à la présence de la RN36, l'article 6 impose un retrait de 75 mètres de l'emprise de cette voie pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole, les réseaux d'intérêt public et l'adaptation, au le changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. (Article 6)

Le règlement prend en compte la présence des grandes unités foncières de la zone N et limite l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) à 15% de l'unité foncière. (Article 9)

Afin de prendre en compte les besoins liés aux activités agricoles et forestières autorisées, le règlement limite la hauteur des constructions à 15 mètres maximum au point le plus haut. (Article 10)



Afin de faciliter l'émergence de constructions et d'aménagements qualitatifs, la municipalité a rédigé un cahier de recommandations non réglementaire, rangé dans la pièce « 6-ANNEXES » du présent PLU.

Afin de « valoriser le patrimoine architectural du centre bourg et des hameaux » (objectif du PADD), le règlement impose des prescriptions spécifiques aux bâtiments remarquables (identifiés sur le plan de zonage) en matière d'aspect des toitures, des façades et des ouvertures. (Article 11)

Pour les autres constructions, le règlement impose des prescriptions en matière de volumes, d'aspect des toitures, des façades, des ouvertures, des tours-pigeonniers et de clôtures-portails. (Article 11)

Afin de limiter l'impact des véhicules sur le domaine public, le règlement impose qu'en cas de changement de destination d'une construction existante, le stationnement soit prévu au sein même de l'unité foncière. Pour les constructions nouvelles, le règlement impose de manière différenciée, la réalisation de places de stationnement en fonction de la destination des constructions. Un minimum d'une place de stationnement par logement est imposé, avec des places supplémentaires en fonction de la Superficie de Plancher. (Article 12)

Il proscrit également les espèces végétales invasives avérées qui figurent en annexe. (Article 13)

Afin de lutter contre le phénomène de déboisement des coteaux, la municipalité a souhaité mettre une protection maximale de la zone naturelle avec des Espaces Boisés Classés qui sont soumis à autorisation hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts. (Article 13)

### **III.3 DANS LA ZONE AGRICOLE**

Afin de « pérenniser les activités agricoles existantes » (objectif du PADD) le règlement ne permet que les constructions à destination d'activité agricole et forestière ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection affectant une zone urbaine ou une zone à urbaniser à vocation d'habitat. (Articles 1 et 2)

Afin de préserver les zones humides, le règlement proscrit leur destruction (article 1 et 2).

Dans le respect du projet de SAGE et afin de préserver les berges et la ripisylve des Rus, le règlement interdit toutes nouvelles constructions dans une bande de 6 mètres mesurée de part et d'autre des cours d'eau. (Article 2)

Afin de sécuriser les entrées et sorties des engins agricoles sur la voie, le règlement impose que les constructions soient implantées avec un retrait minimum de 6 mètres. (Article 6)

Afin de prendre en compte les dispositions de protections liées à la présence de la RN36, l'article 6 impose un retrait de 75 mètres de l'emprise de cette voie pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des



infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole, les réseaux d'intérêt public et l'adaptation, au le changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. (Article 6)

Afin de préserver le tissu urbain des éventuelles contraintes liées aux activités agricoles, le règlement impose un retrait de 20 mètres des zones urbaines ou à urbaniser. (Article 7)

Afin de ne pas contraindre les besoins liés aux activités agricoles et forestières, l'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée. (Article 9)

Afin de prendre en compte les besoins liés aux activités agricoles et forestières autorisées, le règlement limite la hauteur des constructions à 15 mètres maximum au point le plus haut. (Article 10)

### **III.4 DANS LA ZONE A URBANISER**

#### III.4.1 LA ZONE AU

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU est conditionnée au bon respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, qui figure en pièce 4 du présent dossier de PLU.

Afin de « créer un nouveau pôle de vie avec des locaux administratifs et de services », « favoriser l'implantation de structures de services » et « ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone d'habitat diversifié » (objectifs du PADD), le règlement de la zone AU autorise l'implantation d'équipements publics d'intérêt général et collectif, ainsi que des bureaux, des commerces (dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de Superficie de Plancher) et de l'habitat. (Articles 1 et 2)

Afin de « permettre l'accueil des jeunes ménages et des personnes âgées sur le territoire » (objectif du PADD), le règlement impose que les opérations d'habitat groupé comportent un minimum de 15% de logements sociaux. (Article 2)

Si l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit des bassins de retenus des eaux de ruissellement, le règlement impose en plus que les eaux pluviales soient infiltrées et retenues avec des rejets limités dans le réseau à 1 litre/seconde/hectare, pour une période quinquennale. (Article 4)

Afin de permettre une densification de l'ordre de 17 logements/hectare, le règlement :

- permet une implantation des constructions dans une bande de 30 mètres mesurées depuis la voie. Dans cette bande constructible, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou avec un retrait de 2 mètres. Ce retrait est diminué à 1 mètre minimum pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et collectifs afin de répondre à des contraintes techniques liées aux réseaux (transformateur électrique par exemple) (Article 6)
- offre une grande flexibilité d'implantation par rapport aux limites séparatives, tout en imposant une marge de recul plus importante (8 mètres) en cas d'ouvertures sur le pignon. Ce retrait est diminué à 1 mètre minimum pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et collectifs afin de répondre à des contraintes



techniques liées aux réseaux (transformateur électrique par exemple) (Article 7)

Afin de s'assurer que les règles édictées par le plan local d'urbanisme soient appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, le règlement permet de déroger aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme. (Articles 6, 7, 8 et 9)

Afin de pouvoir atteindre l'objectif de densification de 230 logements annoncé dans le PADD, le règlement permet une densification des constructions allant jusqu'à 60% d'emprise au sol par unité foncière. (Article 9)

Afin de poursuivre la morphologie du bâti existant dans la zone UB limitrophe, le règlement limite la hauteur des constructions de 7 mètres à l'égout du toit et 11 mètres maximum au faitage et impose les mêmes prescriptions en matière de volumes, d'aspect des toitures, des façades, des ouvertures, des tours-pigeonniers et de clôtures-portails. (Articles 10 et 11)

Afin de faciliter l'émergence de constructions et d'aménagements qualitatifs, la municipalité a rédigé un cahier de recommandations non réglementaire, rangé dans la pièce « 6-ANNEXES » du présent PLU.

Afin de limiter l'impact des véhicules sur le domaine public, le règlement impose qu'en cas de changement de destination d'une construction existante, le stationnement soit prévu au sein même de l'unité foncière. Pour les constructions nouvelles, le règlement impose de manière différenciée, la réalisation de places de stationnement en fonction de la destination des constructions. Un minimum d'une place de stationnement par logement est imposé, avec des places supplémentaires en fonction de la Surface de Plancher. (Article 12)

Afin de favoriser l'usage des cycles, le règlement impose la réalisation de stationnements pour les deux-roues en fonction de la Surface de Plancher des constructions réalisées. Cette obligation s'applique pour toutes les destinations de constructions et pour l'habitat groupé. (Article 12)

Il proscrit également les espèces végétales invasives avérées qui figurent en annexe. (Article 13)

Afin de préserver des surfaces perméables au sein du tissu urbain, le règlement impose un minimum 15% de l'unité foncière, en espaces plantés ou engazonnés. (Article 13)

Afin de « favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques » (objectif du PADD), le règlement impose aux constructions nouvelles des prescriptions en matière de performances énergétiques et environnementales. (Article 15)

Afin de « permettre le développement des communications numériques » (objectif du PADD), le règlement impose que les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique soient mis en place entre la voie et les bâtiments.



### III.4.2 LA ZONE AUx

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU à dominante d'habitat est conditionnée au bon respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, qui figure en pièce 4 du présent dossier de PLU.

Afin de « développer un nouveau secteur d'activités économiques » (objectif du PADD), le règlement de la zone AUx autorise l'implantation des activités artisanales, de bureaux, d'équipements publics d'intérêt général et collectif, ainsi que des commerces (dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de Superficie de Plancher). Afin de préserver limiter l'impact et les nuisances des activités sur l'environnement, les activités industrielles sont interdites. (Articles 1 et 2)

Si l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit des bassins de retenus des eaux de ruissellement, le règlement impose en plus que les eaux pluviales soient infiltrées et retenues avec des rejets limités dans le réseau à 1 litre/seconde/hectare, pour une période quinquennale. (Article 4)

Afin de sécuriser les accès aux unités foncières, le règlement impose que les constructions soient implantées avec un retrait minimum de 5 mètres. Ce retrait est diminué à 1 mètre minimum pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et collectifs afin de répondre à des contraintes techniques liées aux réseaux (transformateur électrique par exemple) (Article 6)

Afin de s'assurer que les règles édictées par le plan local d'urbanisme soient appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, le règlement permet de déroger aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme. (Articles 6, 7, 8 et 9)

Afin de préserver des passages autour des constructions, le règlement impose une implantation avec un retrait de 4 mètres des limites séparatives. Pour préserver la zone d'urbanisation future à destination d'habitat, des nuisances éventuelles, l'implantation des constructions est portée à 8 mètres de la limite avec la zone AU. Ce retrait est diminué à 1 mètre minimum pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et collectifs afin de répondre à des contraintes techniques liées aux réseaux (transformateur électrique par exemple) (Article 7)

Afin de répondre aux besoins liées aux activités, le règlement permet une densification des constructions allant jusqu'à 60% d'emprise au sol par unité foncière. (Article 9)

Afin de répondre aux besoins liés aux activités, le règlement limite la hauteur des constructions à 15 mètres maximum au point le plus haut. (Article 10)

Le règlement prend en compte les spécificités des différentes activités autorisées et impose un pourcentage des superficies de plancher à destination de stationnement.

Il proscrit également les espèces végétales invasives avérées qui figurent en annexe. (Article 13)



Afin de préserver des surfaces perméables au sein du tissu urbain, le règlement impose un minimum 10% de l'unité foncière, en espaces plantés ou engazonnés. (Article 13)

Afin de « favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques » (objectif du PADD), le règlement impose aux constructions nouvelles des prescriptions en matière de performances énergétiques et environnementales. (Article 15)

Afin de « permettre le développement des communications numériques » (objectif du PADD), le règlement impose que les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique soient mis en place entre la voie et les bâtiments.

### **III.5 R123-10-1**

Le règlement des zones urbaines et des zones à urbaniser du PLU impose que les règles édictées par le plan local d'urbanisme soient appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle.

La dérogation aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose » se justifie par la préservation d'un parcellaire rural ancien, en adéquation avec les spécificités urbaines (centre bourg et hameaux) et morphologiques (vallée humide, coteau boisé, coulée verte des rus).

Ainsi, les règles édictées aux articles 6, 7, 8 et 9 du règlement du PLU sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, qu'elle soit issue d'une simple division ou d'un permis d'aménager groupé.



## **IV. LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX**

En application de l'article L131-4 du Code de l'Urbanisme (du 23/09/2015) :

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

- 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;
- 2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;
- 3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;
- 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- 5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports conformément à l'article L. 112-4.

### **IV.1 LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SDRIF**

En l'absence de SCoT approuvé sur le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN, et en application de l'article 123-3 du Code de l'Urbanisme la compatibilité du Plan Local d'Urbanisme est démontrée avec le Schéma Directeur de la Région ILE DE FRANCE (SDRIF), approuvé le 27/12/2013.

#### IV.1.1 LES ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES DU SDRIF

Les Orientations Règlementaires et la Carte de Destination des différentes parties du territoire du SDRIF 2030, sont déclinées autour des 3 piliers suivants :

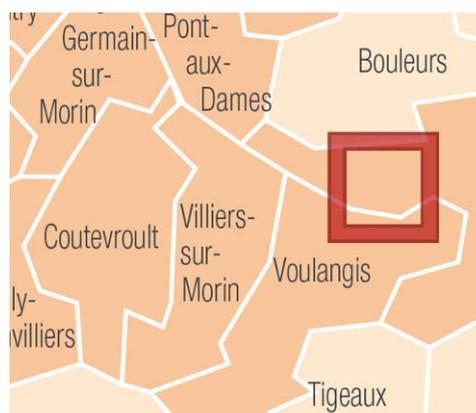
- 1-Relier et structurer,
- 2-Polariser et équilibrer,
- 3-Préserver et valoriser.

La présente analyse du SDRIF porte principalement sur les piliers 2 et 3 qui ont davantage d'impact sur le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN.

##### IV.1.1.1 POLARISER ET EQUILIBRER

La commune de VILLIERS-SUR-MORIN est située dans la région ILE-DE-FRANCE au NORD EST du département de la SEINE-ET-MARNE dans l'arrondissement de MEAUX, dans le canton de SERRIS.

A ce titre, le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN est également classé en « agglomération des pôles de centralité » sur la carte de déclinaison de destination.





Sur ce territoire de VILLIERS-SUR-MORIN, le SDRIF prescrit :

- Le développement de l'accueil de logement,
- La valorisation du potentiel de mutation et de densification,
- Le développement de l'emploi,
- L'implantation en priorité des équipements, services et services publics de rayonnement intercommunal,
- La confortation des transports collectifs.

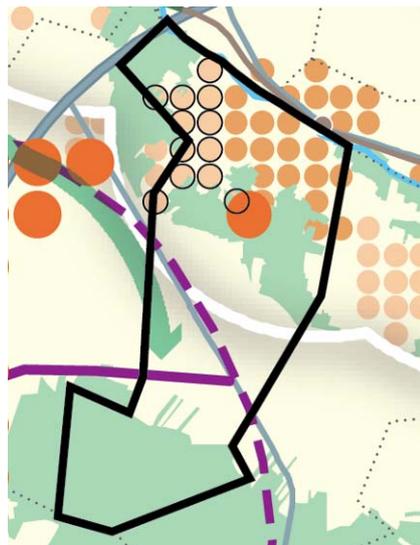
#### IV.1.2.2 LES ESPACES URBANISEES

La carte de destination des sols du SDRIF définit sur le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN, 2 types d'espaces urbanisés :

- Les espaces urbanisés à optimiser,
- Les quartiers à densifier à proximité des gares.

##### Les espaces urbanisés à optimiser

Le tissu urbain de VILLIERS-SUR-MORIN comporte au SDRIF 12 pastilles « d'Espace urbanisé à optimiser », situées principalement au Nord-Ouest du territoire sur le hameau de MONTAIGU.



	Population totale en 2012	Emplois	Surface urbanisée de référence	Densité humaine
Constat au 27/12/2013	1257	139	115 ha	12.13 hab-emploi/ha
<b>Objectifs du SDRIF à l'horizon 2030 : augmentation minimale de 15% de la densité humaine</b>	1604 hab-emploi		115 ha	13.95 hab-emploi/ha
<b>A l'horizon 2030</b>	+ 347 hab-emplois			

	Résidences principales en 2012	Surface urbanisée de référence	Densité d'habitat
Constat au 27/12/2013	703	115 ha	6.11 résid.princ/ha
<b>Objectifs du SDRIF à l'horizon 2030 : augmentation minimale de 15% de la densité d'habitat</b>	809	115 ha	7.02 résid.princ/ha
<b>A l'horizon 2030</b>	+106 Résidences principales		



Pour atteindre l'objectif de 347 habitants/emplois supplémentaires dans les espaces urbanisés à optimiser, à l'horizon 2030, il sera nécessaire de pouvoir accueillir un minima 106 résidences principales.

#### IV.1.2.3 LES NOUVEAUX ESPACES D'URBANISATION

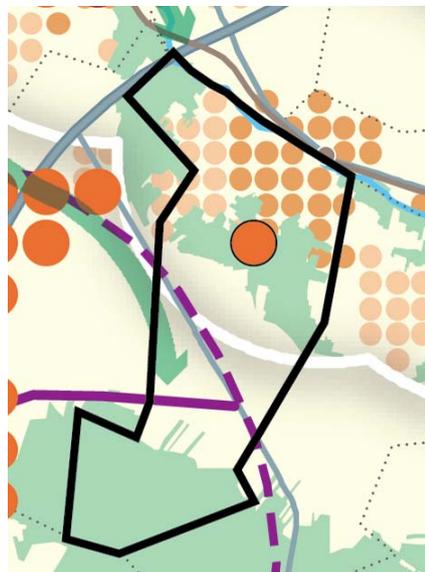
Le SDRIF définit sur le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN des nouveaux espaces d'urbanisation :

- cartographiés,
- non cartographiés.

##### Les nouveaux espaces d'urbanisation cartographiés

La carte de destination du sol du SDRIF désigne, sur le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN, 1 pastille d'urbanisation préférentielle.

La pastille a une capacité de **25 hectares** et se situe à l'endroit de l'ancienne ZAD Etat puis communale



##### Les nouveaux espaces d'urbanisation non cartographiés

Les nouveaux espaces d'urbanisation non cartographiés sont calculés sur la base de la superficie des espaces urbanisés identifiés au 27/12/2013 (date d'approbation du SDRIF).

Selon la définition décrite dans le SDRIF, doivent être exclus de la superficie des espaces urbanisés de référence :

- les espaces agricoles, boisés naturels et en eau,
- les espaces à dominante non bâtie de niveau supracommunal, régional ou national,
- les espaces à dominante imperméabilisée,
- les espaces à dominante non imperméabilisée ou «espaces ouverts urbains»



Sur la base d'une ortho photo de 2013 (IGN) du territoire de VILLIERS-SUR-MORIN, Cabinet GREUZAT a délimité précisément les surfaces urbanisées à prendre en compte dans le calcul.

L'identification de ces surfaces a été faite selon la lecture de l'occupation du sol en 2013, en dehors de toutes contraintes cadastrales.



Ainsi, le territoire VILLIERS-SUR-MORIN, totalise au 27/12/2013, **115 ha** environ de surfaces urbanisées.

(Illustration : Plan des superficies urbanisées de référence du SDRIF)

#### IV.1.2 DEMONSTRATION DE LA COMPATIBILITE DU SDRIF AVEC LE PLU

La présente démonstration porte principalement sur les piliers :

- 2-Polariser et équilibrer,
- 3-Préserver et valoriser.

du SDRIF qui ont un impact sur le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN.

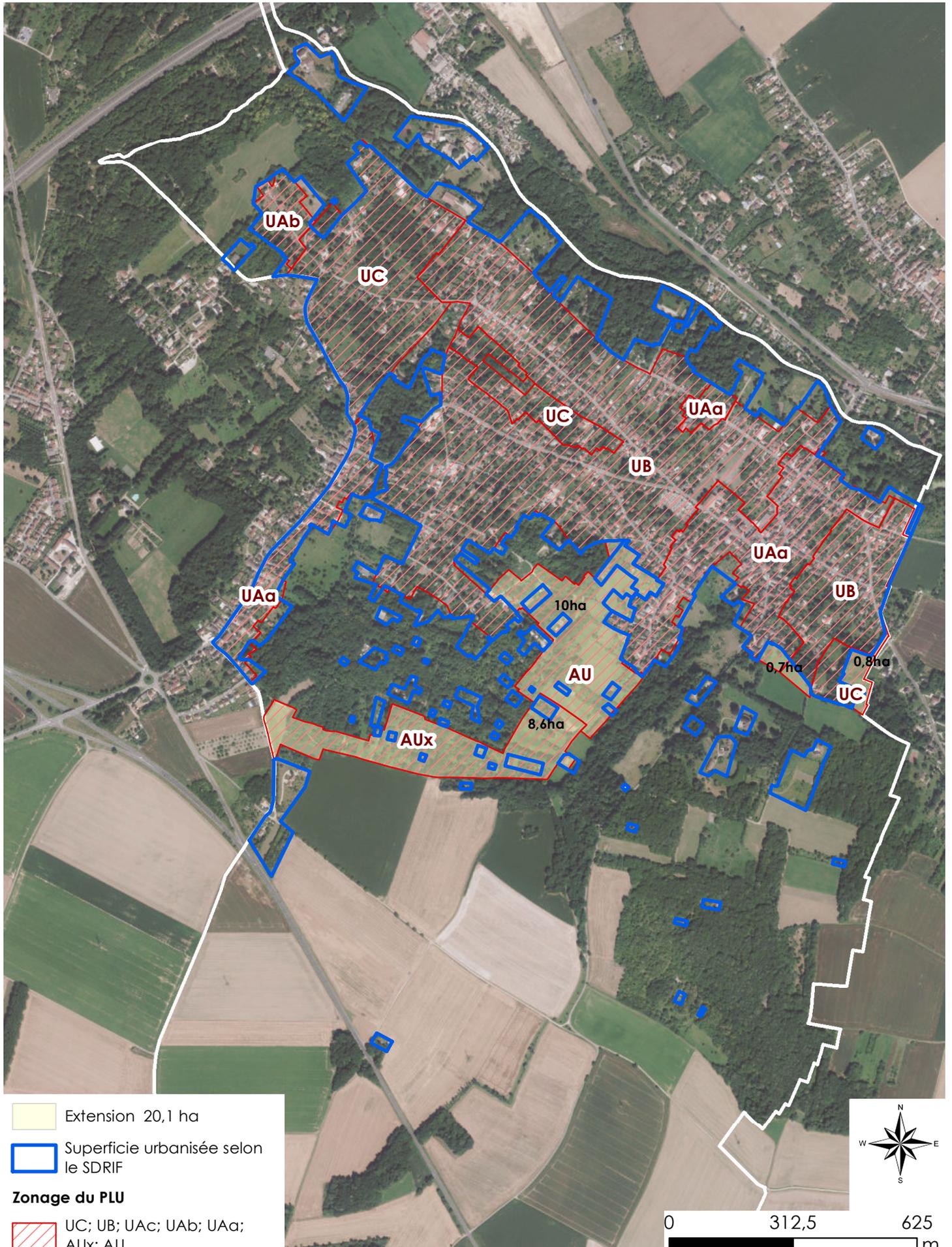
##### IV.1.2.1 POLARISER ET EQUILIBRER

<b>Orientations générales du SDRIF pour le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN</b>	
Développer l'accueil de logements	
<b>Traduction dans le PADD</b>	<b>Traduction règlementaire</b>
Ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone d'habitat diversifié pour l'accueil de 230 nouveaux logements en extension, dont 15% de logements aidés.	Le plan de zonage délimite une zone AU sur une superficie de 10 hectares. La zone AU est couverte par une OAP. Le règlement de la zone AU impose que les opérations d'habitat groupé comportent un minimum de 15% de logements sociaux. (Article 2) Le règlement de la zone AU permet une constructibilité avec une densité de l'ordre de 17 logements/hectare l'article 6 autorise une implantation des constructions dans une bande de 30 mètres mesurées depuis la voie. Dans cette bande constructible, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou avec un retrait de 2 mètres.

<b>Orientations générales du SDRIF pour le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN</b>	
Valoriser le potentiel de mutation et de densification	
<b>Traduction dans le PADD</b>	<b>Traduction règlementaire</b>
Favoriser la réhabilitation et la rénovation des logements anciens.	Le règlement de la zone UA autorise des hauteurs plus importantes que 9 mètres, dans le cas d'extension de constructions supérieures à 9 mètres, existantes à la date d'approbation du présent PLU. (Article 10)

# PLAN DES SUPERFICIES DES ESPACES URBANISES DE REFERENCE DU SDRIF

1/12 500





<b>Orientations générales du SDRIF pour le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN</b>	
Développer l'emploi	
<b>Traduction dans le PADD</b>	<b>Traduction règlementaire</b>
Préserver le tissu économique local. Favoriser l'implantation d'entreprises de services ou micros entreprises au sein du tissu urbain mixte, permettant l'accueil de 40 emplois environ. Favoriser l'implantation de structures de services (médical ou para médical). Ouvrir à l'urbanisation une zone d'activités artisanales permettant l'accueil de 100 emplois environ.	Le règlement de la zone UA autorise l'implantation des commerces et des activités artisanales dans la limite de 200 m <sup>2</sup> de Superficie de Plancher et à condition que les activités artisanales n'engendrent pas de nuisances ni de dangers qui soient incompatibles avec la vocation principale d'habitat de la zone et que la superficie de plancher n'excède pas 200 m <sup>2</sup> . (Articles 1 et 2) Le règlement de la zone UB autorise l'implantation des commerces, des activités artisanales et des bureaux dans la limite de 200 m <sup>2</sup> de Superficie de Plancher. (Articles 1 et 2)

<b>Orientations générales du SDRIF pour le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN</b>	
Implanter en priorité des équipements, services et services publics de rayonnement intercommunal	
<b>Traduction dans le PADD</b>	<b>Traduction règlementaire</b>
Développer des équipements publics et sportifs en cohérence avec la croissance de la population.	Le plan de zonage comporte des emplacements réservés au bénéfice de la commune pour la réalisation de réservoirs d'eau publics pour renforcer la défense incendie (ER2 et 8) Le règlement de la zone AU autorise l'implantation d'équipements publics d'intérêt général et collectif, ainsi que des bureaux, des commerces (dans la limite de 200 m <sup>2</sup> de Superficie de Plancher) et de l'habitat. (Articles 1 et 2)

<b>Orientations générales du SDRIF pour le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN</b>	
Conforter les transports collectifs.	
<b>Traduction dans le PADD</b>	<b>Traduction règlementaire</b>
Renforcer les liaisons entre les pôles urbains et naturels. Favoriser une desserte du plateau depuis la RN36.	Le plan de zonage comporte des emplacements réservés au bénéfice de la commune pour la réalisation d'élargissement de voirie (ER1, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10,11, 12 et 13)

<b>Orientations générales du SDRIF pour le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN</b>	
Augmenter de 10% et 15% minimum suivant les secteurs la densité humaine et de la densité d'habitat dans les espaces urbanisés à optimiser, soit un minimum de 156 logements à l'horizon 2030.	
<b>Traduction dans le PADD</b>	<b>Traduction règlementaire</b>



Favoriser la densification du tissu urbain existant en permettant l'implantation de 230 logements, soit 598 habitants environ (à 2.6 hab/lgt)

Le règlement de la zone UA :

- impose une implantation des constructions dans une bande de 20 mètres mesurées depuis la voie. Dans cette bande constructible, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou avec un retrait de 2 mètres. (Article 6)
- offre une grande flexibilité d'implantation par rapport aux limites séparatives, tout en imposant une marge de recul plus importante (4 mètres) en cas d'ouvertures sur le pignon. (Article 7)
- autorise une superficie bâtie (annexes comprises) allant jusqu'à 70% de l'unité foncière. (Article 9)
- permet une hauteur maximum des constructions de 9 mètres à l'égout du toit et 15 mètres maximum au faitage. (Article 10)

Le règlement de la zone UB :

- permet une implantation des constructions dans une bande de 30 mètres mesurées depuis la voie. Dans cette bande constructible, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou avec un retrait de 2 mètres. (Article 6)
- offre une grande flexibilité d'implantation par rapport aux limites séparatives, tout en imposant une marge de recul plus importante (8 mètres) en cas d'ouvertures sur le pignon. (Article 7)

Afin d'atteindre l'objectif de 3100 habitants, fixé par la municipalité, à l'horizon 2030, les 460 logements à réaliser ont été réparti de la manière suivante :

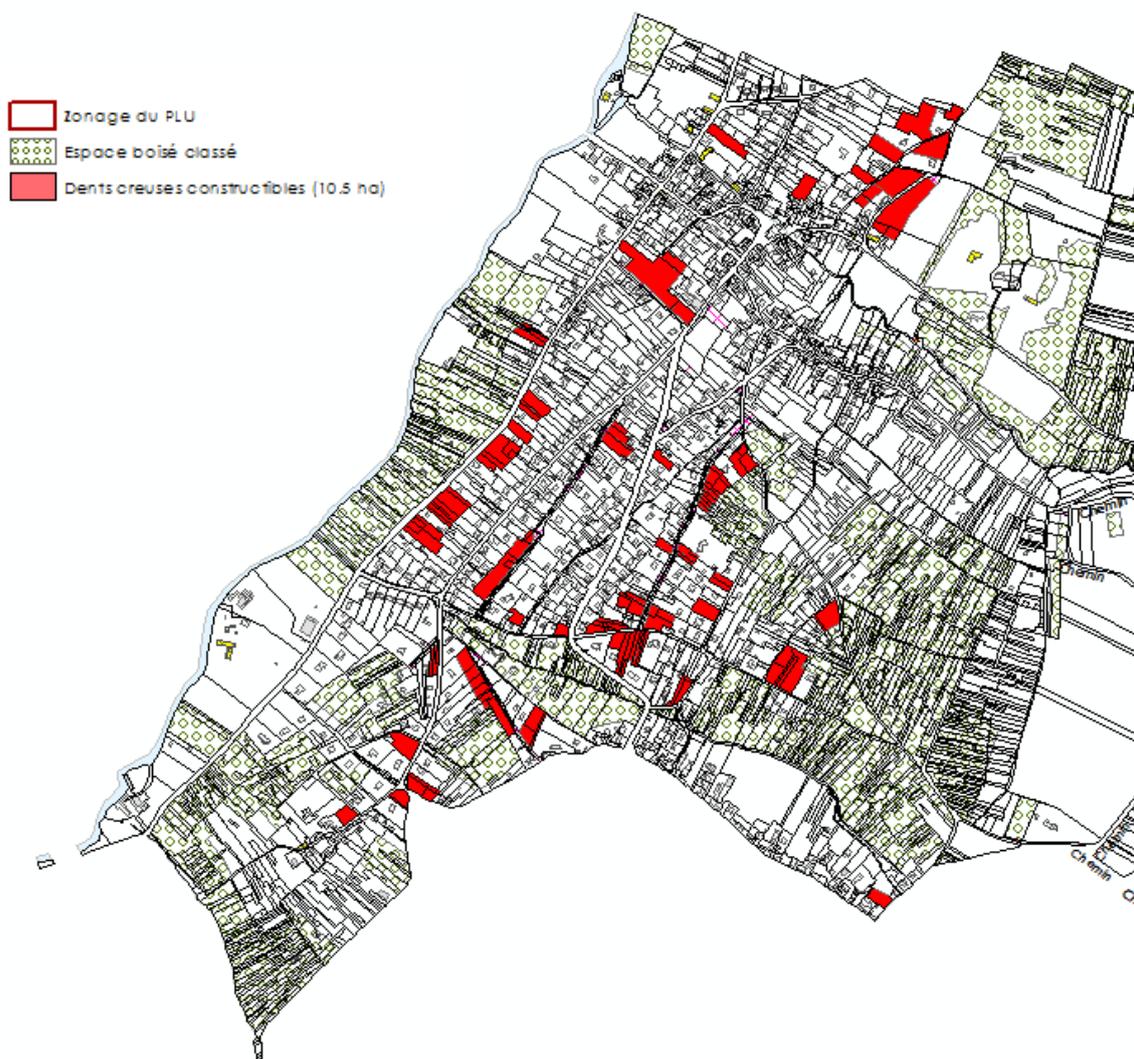
- 230 logements en densification du tissu urbain existant,
- 230 logements en extension du tissu urbain.

Si l'objectif du SDRIF affiche une densification de 156 logements minimum au sein du tissu urbain de VILLIERS-SUR-MORIN, la municipalité renforce cette densité



avec 74 logements supplémentaires afin de limiter la consommation d'extension du tissu urbain, soit un total de 230 logements.

Le tissu urbain existant dispose d'un potentiel de 10.5 hectares de surfaces constructibles au sein des zones urbaines du PLU. Ces surfaces, ajoutées aux potentiels de mutation des volumes bâtis existants, sont en mesure de pouvoir accueillir les 230 logements de densification, à l'horizon 2030, inscrit dans les objectifs du PADD de VILLIERS-SUR-MORIN.



<b>Orientations générales du SDRIF pour le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN</b>	
Une pastille d'urbanisation préférentielle d'une capacité de 25 hectares.	
<b>Traduction dans le PADD</b>	<b>Traduction règlementaire</b>
Développer un nouveau secteur d'activités économiques, permettant de doubler le nombre d'emplois sur le territoire avec un objectif de 100 emplois supplémentaires dans la zone AUx et 40 emplois dans le tissu urbain mixte et dans la zone AU et ses équipements.	Le plan de zonage délimite une zone AUx sur une superficie de 8.6 hectares. La zone AUx est couverte par une OAP. Le règlement de la zone AUx autorise l'implantation des activités artisanales, de bureaux, d'équipements publics d'intérêt général et collectif, ainsi que des commerces (dans la limite de 400 m <sup>2</sup> de Superficie de Plancher). Afin de préserver limiter l'impact et les nuisances des activités sur l'environnement, les activités industrielles sont interdites. (Articles 1 et 2)



<b>Orientations générales du SDRIF pour le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN</b>	
Le SDRIF rend possible une extension de la superficie urbaine de référence de l'ordre de 10%, soit 11.5 hectares (secteurs de développement à proximité des gares).	
<b>Traduction dans le PADD</b>	<b>Traduction réglementaire</b>
Ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone d'habitat diversifié sur une superficie de 11.5 hectares environ avec 230 logements nouveaux en extension.	

#### IV.1.2.2 PRESERVER ET VALORISER

<b>Orientations générales du SDRIF pour le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN</b>	
Préserver les espaces agricoles.	
<b>Traduction dans le PADD</b>	<b>Traduction réglementaire</b>
Préserver les espaces agricoles du plateau.	Le plan de zonage délimite 219 hectares de zone agricole sur le plateau.

<b>Orientations générales du SDRIF pour le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN</b>	
Préserver les espaces boisés et des espaces naturels.	
<b>Traduction dans le PADD</b>	<b>Traduction réglementaire</b>
Protéger les espaces boisés, (figurés de façon schématique sur la cartographie du PADD). Préserver et valoriser les Espaces Naturels Sensibles (figurés de façon schématique sur la cartographie du PADD).	Le plan de zonage délimite 291.2 hectares de zone naturelle, englobant la ZNIEFF de la forêt domaniale, les coteaux d'aléas moyens et forts de retrait-gonflement des argiles, les principales enveloppe d'alerte de zones humides le long des Rus, les zones d'aléas forts et moyens du PPRI.

#### **IV.2 LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCHEMA DE MISE EN VALEUR DE LA MER**

Le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN n'est pas concerné par un Schéma de mise en valeur de la mer approuvé.

#### **IV.3 LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS**

Le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN est concerné par le Plan de Déplacements Urbains (PDU) et le Plan Local de Déplacement (PLD) élaboré par le Syndicat



Mixte Intercommunal d'étude et de programmation de la Vallée du GRAND MORIN.

Le PLD, approuvé le 26/04/2008 est un plan stratégique qui décline au niveau local le Plan de Déplacements Urbains de l'Île de France. Ses objectifs portent sur les 4 thèmes suivants :

- Se donner les moyens de mettre en œuvre le PLD,
- Développer l'usage des transports publics,
- Créer les conditions de la sécurité routière,
- Favoriser les déplacements doux.

Le PLU de VILLIERS-SUR-MORIN respecte bien les objectifs du PLD en poursuivant les actions menées par la Communauté de Communes depuis plusieurs années.

Le PLU de VILLIERS-SUR-MORIN affiche, au sein de son PADD, la volonté d'améliorer les déplacements et les circulations avec les objectifs suivants :

- Renforcer les liaisons entre les pôles urbains et naturels ;
- Favoriser une desserte du plateau depuis la RN36 ;
- Aménager un parking « étape » à proximité de la gare ;
- Faire ralentir la vitesse des circulations en centre bourg par des aménagements adaptés ;
- Faciliter les dessertes de transports en commun en harmonie avec les communes voisines ;
- Prendre en compte le projet de déviation de la RN36.
- Faciliter et sécuriser les déplacements piétons et cyclables dans le village,
- Exploiter les sentiers existants et les terrains propriétés de la commune pour aménager les circuits publics,
- Déterminer des sentiers de promenade, à pieds ou à vélo, bien déconnectés des voies automobiles.

#### **IV.4 LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT**

Le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN n'est pas concerné par un Programme Local de l'Habitat approuvé.

#### **IV.5 LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES DE BRUIT DES AERODROMES**

Le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN n'est pas concerné par des dispositions particulières de bruit des aéroports.

#### **IV.6 LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SDAGE et LES SAGE**

Le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN est concerné par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des EAUX DU BASSIN DE SEINE-NORMANDIE (SDAGE) approuvé le 17 décembre 2009, dont les principaux enjeux du SDAGE à prendre en compte au sein du PLU sont :



- La protection des milieux aquatiques
- La gestion des eaux pluviales
- Les inondations
- L'assainissement
- La ressource en eau

La majorité du territoire de VILLIERS-SUR-MORIN est couverte pour le SAGE des deux MORIN approuvé par arrêté n°2016 DCSE SAGE 01 le 21/10/2016.

L'extrême Sud du territoire est couvert par le SAGE de l'Yerres approuvé le 13 octobre 2011.

Le PLU de VILLIERS-SUR-MORIN respecte bien les objectifs du projet de SAGE des deux MORIN, dont les principaux objectifs sont :

- Encadrer la création de réseau de drainage,
- Préserver les continuités écologiques des cours d'eau,
- Encadrer la protection des frayères
- Protéger les berges
- Limiter la destruction ou la dégradation des zones humides,
- Protéger les zones naturelles d'expansion des crues
- Interdiction de tous nouveaux prélèvements d'eau dans les marais de SAINT GON.

Objectifs du projet de SAGE des Deux MORIN	Objectifs du PLU
<b>Disposition 9 :</b> Prendre en compte les périmètres d'utilité publique des captages d'eau potable.	Le captage d'eau potable abandonné appelé du BAS DE VILLIERS est protégé par un périmètre immédiat (sur la parcelle C 362), un périmètre rapproché et un périmètre éloigné. Ces derniers sont reportés sur le plan de contraintes et des risques.
<b>Disposition 13 :</b> Prendre en compte les zones de forte vulnérabilité des nappes vis-à-vis des pollutions de surface.	L'ouverture à l'urbanisation des zones AU et AUX sont conditionnées à la réalisation de réseaux collectifs d'eaux usées. Le règlement précise que les eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite. En dehors des eaux usées sanitaires, le rejet dans le réseau collectif des eaux usées liées aux activités exercées, peut être soumis à des prétraitements préalables et à des autorisations en fonction de la caractéristique de la station d'épuration.
<b>Disposition 20 :</b> Rendre possible au sein du PLU, la création de dispositifs tampons.	Le PLU préserver de nombreux espaces naturels plantés, le long des rus et sur les coteaux en milieu urbanisé de manière à créer des espaces perméables naturels de rétention et d'infiltration des eaux.



	Les zones AU et AUx comportent un pourcentage d'espace vert à respecter et les I4OAP de la zone à urbaniser localise des espaces de mise en place des bassins de rétention
<b>Disposition 22 :</b> limiter le ruissellement et les apports d'eau de la rivière.	L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU à flanc de coteau est conditionnées par la création de bassins de retenue positionnés de manière à limiter l'impact des eaux de ruissellement des nouveaux espaces urbanisés vers le centre bourg et la vallée. Le règlement impose dans les zones AU et AUx que les eaux pluviales des constructions nouvelles et des aménagements nouveaux mettent en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau à 1 litre/seconde/hectare, pour une période quinquennale. Dans le cas contraire, la gestion des eaux pluviales devra être réalisée intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets limités éventuels vers un émissaire naturel.
<b>Disposition 38 :</b> Restaurer des espaces de mobilité des cours d'eau.  <b>Disposition 39 :</b> Protéger les berges de tout aménagement.	Aucune zone d'urbanisation est mise en place à proximité des cours d'eau  Le zonage du PLU préserve les abords du GRAND MORIN et des Rus, ainsi que leur ripisylve grâce à la délimitation d'une zone naturelle dans laquelle ou les constructions sont très limitées. Les zones d'extensions des crues du PPRI sont prises en compte et reportées sur le plan de zonage.
<b>Disposition 47 :</b> Incrire la protection des zones humides dans les documents d'urbanisme.	La délimitation des zones AU et AUx a été définie en prenant en compte la localisation des enveloppes d'alerte de zones humides.

Objectifs du SAGE de l'YERRES	Objectifs du PLU
<b>Disposition 1.4.3 :</b> Préserver les espaces à haute valeur patrimoniale et environnementale.	Le zonage du PLU protège la ZNIEFF, réservoir de biodiversité de la forêt domaniale de Crécy par un classement en zone Naturelle et une protection d'Espace Boisé Classé.



#### **IV.7 LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PGRI**

Le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN est concerné par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) 2016-2021 du Bassin Seine Normandie, arrêté le 07/12/2015, entrée en vigueur le 22/12/2015.

Le PLU de VILLIERS-SUR-MORIN respecte bien les objectifs du PGRI qui consistent à :

- Réduire la vulnérabilité des territoires,
- Agir sur l'aléa pour réduire le cout des dommages,
- Raccourcir fortement les délais de retour à la normale des territoires sinistrés,
- Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptés et la culture du risque.

Si le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN comporte des secteurs à risques et à enjeux environnementaux, le projet de développement de la commune s'attache à les éviter en s'implantant en dehors des zones inondables, des coteaux boisés, des secteurs d'aléas forts de retrait-gonflement des argiles, des zones humides avérées, des ensembles naturels sensibles, de la forêt domaniale et des espaces agricoles cultivés



## **V. LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX AU SEIN DU PLU**

En l'absence de Schéma de Cohérence Territorial approuvé et en application des articles L131-2, L131-5 et L132-1 du Code de l'Urbanisme :

Le Plan Local d'Urbanisme de VILLIERS-SUR-MORIN doit prendre en compte :

1° Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des territoires (SRCAE) prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales ;

2° Les Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique (SRCE) prévus à l'article L. 371-3 du code de l'environnement ;

3° Les Schémas Régionaux de Développement de l'Aquaculture Marine (SRDAM) prévus à l'article L. 923-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;

4° Les Programmes d'Équipement de l'État, des collectivités territoriales et des établissements et services publics ;

5° Les Schémas Régionaux des Carrières (SRC) prévus à l'article L. 515-3 du Code de l'Environnement ;

6° Les Schémas Départementaux d'Accès à la Ressource Forestière ;

7° Le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) prévu à l'article L. 229-26 du Code de l'Environnement ;

8° Les Schémas Départementaux d'Accès à la Ressource Forestière.

9° Les Projets d'Intérêt Général (PIG) ainsi que des opérations d'intérêt national prévus à l'article L132-1 du Code de l'Urbanisme.

### **V.1 LA PRISE EN COMPTE DU SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES TERRITOIRES**

Le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN n'est pas concerné par un Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des territoires (SRCAE), approuvé.

### **V.2 LA PRISE EN COMPTE DES SCHEMAS REGIONAUX DE COHERENCE ECOLOGIQUE**

La présente démonstration permet de décrire la prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), adopté par le Préfet de Région le 21 octobre 2013, au sein du Plan Local d'Urbanisme de VILLIERS-SUR-MORIN au regard des objectifs suivants :

- Un corridor alluvial multitrame en contexte urbain le long de la rivière du GRAND MORIN,
- Un cours d'eau à préserver et/ou à restaurer (rivière du GRAND MORIN),
- Des cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer (rus et fossés qui drainent le plateau),



- Des obstacles sur les cours d'eau.
- Des réservoirs de biodiversité sur la vallée du GRAND MORIN et le Massif boisé au Sud du territoire.

Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain

 Le long des fleuves et rivières

**Réseau hydrographique**

 Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer

 Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer

 Réservoirs de biodiversité

 Obstacles sur les cours d'eau



Source : SRCE : Extrait carte des objectifs de préservation et de restauration de la Trame Verte et de la Trame Bleue.

Afin de préserver les corridors le long du GRAND MORIN et des Rus, le Plan Local d'Urbanisme délimite des zones naturelles préservant ces milieux des occupations du sol non compatibles avec leur restauration et leur préservation.

Afin de prendre en compte le réservoir de biodiversité situé au Sud du territoire, le Plan Local d'Urbanisme délimite une zone naturelle et des espaces boisés classés.

### **V.3 LA PRISE EN COMPTE DES SCHEMAS REGIONAUX DE DEVELOPPEMENT DE L'AQUACULTURE MARINE**

Le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN n'est pas concerné par un Schéma Régional de Développement de l'Aquaculture Marine (SRDAM) approuvé.

### **V.4 LA PRISE EN COMPTE DES PROGRAMMES D'EQUIPEMENT DE L'ETAT, DES COLLECTIVITES TERRITORIALES ET DES ETABLISSEMENTS ET SERVICES PUBLICS**

Le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN n'est pas concerné par des programmes d'équipement de l'Etat.

### **V.5 LA PRISE EN COMPTE DES SCHEMAS REGIONAUX DES CARRIERES**

La présente démonstration permet de décrire la prise en compte du Schéma Départemental des carrières de SEINE ET MARNE, approuvé par arrêté préfectoral du 07/05/2014, au sein du Plan Local d'Urbanisme de VILLIERS-SUR-MORIN au regard de l'objectif d'une gestion économe et rationnelle des matériaux.

Le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN ne comporte pas de gisements d'intérêt permettant une exploitation.



## **V.6 LA PRISE EN COMPTE DES SCHEMAS DEPARTEMENTAUX D'ACCES A LA RESSOURCE FORESTIERE**

La présente démonstration permet de décrire la prise en compte du Plan Pluriannuel régional de développement forestier D'ILE-DE-FRANCE (PPRDF) approuvé le 07/12/2012 qui couvre la période 2012-2016, au sein du Plan Local d'Urbanisme de VILLIERS-SUR-MORIN au regard des actions suivantes :

Action 1 : Communiquer sur la gestion durable et la multifonctionnalité des forêts,

Action 2 : Développer les stratégies locales de développement forestier,

Action 3 : Favoriser et accompagner les regroupements des producteurs du foncier,

Action 4 : Suivre la réalisation effective des documents de gestion durable des forêts,

Action 5 : Accroître la surface forestière sous document de gestion durable,

Action 6 : Contribuer aux futures programmations de politiques forestières régionales,

Action 7 : Contribuer à la structuration d'une interprofession régionale bois et forêts,

Action 8 : Soutenir les investissements en faveur de la forêt et du bois,

Action 9 : Développer l'utilisation de la ressource forestière d'ILE DE FRANCE dans la construction,

Action 10 : Accompagner le développement de la biomasse forestière,

Action 11 : Faciliter l'implantation en ILE DE FRANCE d'unités 1<sup>ère</sup> et seconde transformation.

Le règlement du PLU permet l'implantation d'exploitations forestières au sein de la zone agricole. Les Espaces Boisés Classés repérés sur le plan de zonage du PLU correspondent à des massifs à protéger et à préserver du point de vue de l'environnement et de la forêt.

## **V.7 LA PRISE EN COMPTE DU PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL**

La présente démonstration permet de décrire la prise en compte du Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) approuvé par le conseil régional le 23 novembre 2012, au sein du Plan Local d'Urbanisme de VILLIERS-SUR-MORIN au regard des objectifs suivants :

- un développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air,
- le développement d'une agriculture durable.

Ces objectifs (qualitatifs et quantitatifs) développés sur le territoire francilien ont pour but la valorisation du potentiel énergétique terrestre, renouvelable et de récupération à l'horizon 2020 et 2050.

Afin d'atteindre l'objectif de développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l'aire, le règlement des zones UA et UB, couvrant la majorité du tissu urbain, permet l'implantation des constructions sur une limite séparative, incitant les constructions en mitoyenneté.

Afin de développer l'énergie solaire renouvelable, l'article 11 du règlement des zones urbaines et d'urbanisation future, permet l'installation de dispositifs de



captage de l'énergie solaire en toiture, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti.

Afin d'atteindre l'objectif de développement d'une agriculture durable, le PADD du PLU affiche une volonté de pérenniser les activités agricoles existantes et préserver les espaces agricoles du plateau.

#### **V.8 LA PRISE EN COMPTE DES SCHEMAS DEPARTEMENTAUX D'ACCES A LA RESSOURCE FORESTIERE.**

Le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN n'est pas concerné par un Schéma Départemental d'Accès à la Ressource Forestière, approuvé.

#### **V.9 LA PRISE EN COMPTE DES PROJETS D'INTERET GENERAL**

Le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN n'est pas concerné par un Projet d'Intérêt Général (PIG), approuvé.

#### **V.10 LA PRISE EN COMPTE DU PLAN REGIONAL DE GESTION DES DECHETS ISSUS DE CHANTIERS DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS (PREDEC)**

La présente démonstration permet de décrire la prise en compte du Plan régional de gestion des déchets issus de chantiers du bâtiment et des travaux publics (PREDEC) approuvé par le Conseil régional le 18/06/2015 au sein du Plan Local d'Urbanisme de VILLIERS-SUR-MORIN au regard des objectifs suivants :

- Recycler 80% des agrégats d'enrobés en 2020 (410.000 t) et 100% en 2026 (510.000t)
- Augmenter la production de granulats recyclés pour atteindre 5,5 Mt/an en 2020 et 6,5 Mt en 2026
- 2 Mt de terres excavées traitées à la chaux ou aux liants hydrauliques devront être recyclées en 2020 (5 Mt en 2026)
- 9,5 Mt de déchets inertes valorisés en réaménagement dans les carrières franciliennes et 2 Mt dans les départements limitrophes en 2020 ou desservis par voie d'eau ou ferrée (10 Mt et 3 Mt en 2026).



Le PREDEC est opposable aux projets d'installations de stockage des déchets inertes (ISDI) et aux installations classées. Désormais, pour le secteur du BTP, un diagnostic préalable aux chantiers de démolition doit établir la gestion des déchets.

Aucune autorisation d'extension ni de création d'installation de stockage ne pourra donc être autorisée en SEINE ET MARNE pendant trois ans. Au-delà de ces trois ans, les capacités de stockage du département seront par ailleurs plafonnées à 4 millions de tonnes par an.

Le règlement du Plan Local d'urbanisme de VILLIERS-SUR-MORIN n'autorise pas l'implantation l'installation de stockage de déchets inertes.



## **V.11 LE PLAN REGIONAL DE L'AGRICULTURE DURABLE (PRAD)**

La présente démonstration permet de décrire la prise en compte du Plan Régional d'Agriculture Durable (PRAD) arrêté le 07/11/2012 par le Préfet de Région au sein du Plan Local d'Urbanisme de VILLIERS-SUR-MORIN au regard des enjeux suivants :

**Enjeu 1 : Renforcer la place de l'agriculture au sein de la région ILE-DE-FRANCE**  
Développer des espaces agricoles fonctionnels, répondant aux besoins de l'agriculture francilienne  
Soutenir l'installation et la transmission des exploitations agricoles pour assurer le renouvellement intergénérationnel  
Développer une communication et une sensibilisation sur l'agriculture et sur ses filières de valorisation.

**Enjeu 2 : Répondre aux enjeux alimentaires, environnementaux et climatiques grâce à l'agriculture francilienne**  
Soutenir une alimentation de qualité pour tous  
Promouvoir un modèle agricole associant productivité et performance écologique et énergétique des exploitations agricoles.

**Enjeu 3 : Sécuriser les revenus des exploitations agricoles et structurer les filières agricoles et agro-industrielles franciliennes**  
Sécuriser les revenus des exploitations agricoles  
Aider à l'organisation et à la structuration des producteurs et des filières de produits agricoles  
Soutenir le développement de filières non alimentaires et énergétiques.

**Enjeu 4 : Faciliter l'adaptation de l'agriculture francilienne et accompagner ses évolutions**  
Adapter les formations initiales et continues à l'évolution des besoins de compétences pour les chefs d'entreprises et les salariés des filières agricoles et alimentaires  
Développer l'emploi dans les exploitations agricoles et les filières agro-industrielles  
Soutenir une agriculture et des industries de transformation de pointe grâce à l'environnement scientifique et technique francilien  
Poursuivre les réflexions sur l'avenir de l'agriculture francilienne.

Afin de renforcer la place de l'agriculture au sein de la région ILE-DE-FRANCE, le PADD de VILLIERS-SUR-MORIN a pour objectif de préserver les espaces agricoles. Le plan de zonage définit une vaste zone agricole qui couvre près de 34.8% de la superficie totale du territoire. Le règlement de la zone agricole interdit toute implantation de constructions qui viendraient perturber les pratiques agricoles.



## VI. INCIDENCES POTENTIELLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Le présent Plan Local d'Urbanisme n'est pas soumis la nécessité de rédiger une Evaluation Environnementale, puisque le décret du 23/08/2012 exempte toute élaboration de PLU, de demande d'examen de cas par cas en ce qui concerne l'évaluation environnementale, si le PADD a été débattu avant le 01/02/2013.

Le débat sur le PADD ayant eu lieu, le 29/08/2012, la commune n'a pas l'obligation de faire une demande d'examen au cas par cas.

Cependant, le présent chapitre décrit les impacts potentiels ainsi que les mesures et les préconisations que la municipalité a mis en œuvre au sein de son PLU pour supprimer, réduire ou compenser les effets du projets sur l'environnement.

La stratégie communale, pour la localisation des zones d'extensions du PLU, a été de privilégier l'évitement afin de minimiser les impacts dur l'environnement. Ces derniers sont répertoriés dans le tableau ci-dessous selon les thématiques environnementales globales au sein des espaces naturels et urbains :

	Mesures de protection	Mesures d'évitement	Réduction des impacts potentiels
Zones humides	Protection des zones humides par un classement en zone naturelle des Rus, du plateau boisé à l'Est de la vallée du GRAND MORIN au Nord.	Aucune zone d'extension du tissu urbain n'est concernée par des enveloppes d'alerte de zones humides. Une étude Zone Humide a permis de délimiter une zone non humide effective règlementairement, sur laquelle s'appuient les limites de la zone à urbaniser.	Afin de limiter les impacts sur les zones humides, le règlement de la zone N n'y autorise que : - des travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles, - des travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un), - des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent



			pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.)
	<b>Mesures de protection</b>	<b>Mesures d'évitement</b>	<b>Réduction des impacts potentiels</b>
Trames vertes et trames bleues (biodiversité)	Le PADD, puis le plan de zonage délimite des zones naturelles qui couvrent la trame verte et la trame bleue identifiées à l'échelle communale. La protection est renforcée dans la zone naturelle avec de nombreux Espaces Boisés Classés, notamment sur le Bois de CRECY.	Aucune nouvelle zone d'urbanisation n'est prévue dans les trames vertes ni les trames bleues, ni dans le réservoir de biodiversité, ni dans le réservoir de biodiversité.	Dans les espaces naturels occupés par des constructions isolées, leurs extensions sont limitées et le reste des terrains est protégé par des Espaces Boisés Classés. Dans la zone N, l'implantation de cabanes et d'habitat précaire sont strictement interdites avec une protection supplémentaire en Espaces Boisés Classés sur les boisements. Afin de ne pas dénaturer la biodiversité locale de la trame verte, le règlement interdit la plantation de toute espèce végétale cataloguée invasive. Afin de



			limiter l'impact des nouvelles plantations dans la zone N, le règlement recommande de planter des haies diversifiées d'essences locales. Dans les zones d'urbanisation future, le règlement impose un taux d'espaces libres de pleine terre de 15% en zone AU et 10% en zone AUX.
	<b>Mesures de protection</b>	<b>Mesures d'évitement</b>	<b>Réduction des impacts potentiels</b>
Natura 2000	La partie Sud du territoire, couverte par le bassin versant de l'Yerres, est classée en zone Agricole et en zone Naturelle, avec des Espaces Boisés Classés et une protection de la lisière boisée.	Les zones urbaines et les zones d'extension ne sont pas concernées par une zone Natura 2000. Les zones Natura 2000 les plus proches sont celles des Boucles de la MARNE (à 6 km au Nord-Ouest) et l'Yerres de sa Source à CHAUMES EN BRIE (à 10 km au Sud-Est)	L'urbanisation du territoire de VILLIERS-SUR-MORIN n'a pas de liaison directe avec la zone Natura 2000 des Boucles de la MARNE.
	<b>Mesures de protection</b>	<b>Mesures d'évitement</b>	<b>Réduction des impacts potentiels</b>
Eau et milieu aquatique	Le règlement impose un retrait de 6 mètres des cours d'eau pour toute implantation de constructions nouvelles. Le zonage classe le GRAND MORIN et les rus en zone naturelle.	Le règlement de la zone N ne permet que la réalisation des travaux de restauration des zones humides et des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux. Afin d'éviter toute	Afin de limiter l'impact des eaux de ruissellement vers l'exutoire naturel du Grand Ru. L'OAP impose que ces eaux soient contenues dans des bassins de rétention et d'infiltration comme indiqués dans le schéma de principe de l'OAP.



<p>Eau et milieu aquatique</p>		<p>pollution issue des eaux usées, le règlement des zones AU et AUX impose un branchement au réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. L'évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités, dans les espaces urbanisés constitués, dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite. Les principales mares identifiées et localisées aux abords du Morin et des Rus, sont préservées par un classement en zone naturelle.</p>	<p>Leur localisation et leur dimensionnement devront être en corrélation avec le développement de l'urbanisation en direction coteau. La configuration des voies permet de limiter les apports directs des eaux de ruissellement vers la vallée du Grand MORIN et privilégie le Grand RU comme exutoire naturel. Afin de limiter les impacts sur les rejets éventuels vers un émissaire naturel, le règlement impose des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe ou au sein de l'unité foncière avec rejets limités éventuels.</p>
	<p><b>Mesures de protection</b></p>	<p><b>Mesures d'évitement</b></p>	<p><b>Réduction des impacts potentiels</b></p>
<p>Inondation</p>		<p>Le PLU prend en compte le PPRI dans la délimitation du zonage et dans la rédaction du règlement. Les zones d'extension futures et les zones urbaines ne sont pas concernées par des zones</p>	



		inondables identifiées au PPRI.	
	Mesures de protection	Mesures d'évitement	Réduction des impacts potentiels
Espaces forestiers	Des nouveaux Espaces Boisés Classés ont été ajoutés au sein du tissu urbain dans les zones UB et UC afin de préserver des cœurs d'ilots verts. Des nouveaux Espaces Boisés Classés ont été ajoutés à l'Est du Ru de DAINVILLE afin de lutter contre le mitage et l'étalement urbain avec la cabanisation des espaces naturels. Une bande de protection de 50 mètres préserve de toute construction la lisière de la forêt de CRECY.	Les nouvelles zones d'extension d'urbanisation n'impactent pas d'espaces boisés denses, mais des prairies et des anciens vergers avec quelques espaces agricoles. Ces espaces sont en déshérence avec des cabanes et un habitat précaire.	Préservation du paysage de coteau et maintien de la végétation liée aux milieux humides identifiés le long des Rus. Pour compenser la réduction des prairies, des pâtures et des boisements des zones AU et AUx, des protections environnementale s ont été renforcées sur les secteurs périphériques qui comportent des enjeux environnementaux importants et des risques Conséquents. Afin de réduire l'impact des aménagements futurs au sein des zones AU et AUx, l'OAP s'inscrit dans une démarche de Haute Qualité Environnementale, de type éco quartier ou HQE Aménagement. Le règlement impose également que dans le secteur à destination d'habitat, d'équipements publics et d'éco village artisanal, un coefficient de



			biodiversité soit préservé. Le règlement interdit la plantation des espèces végétales invasives avérées listées en annexe.
	<b>Mesures de protection</b>	<b>Mesures d'évitement</b>	<b>Réduction des impacts potentiels</b>
Perceptions paysagères.	Les espaces agricoles du plateau et les espaces naturels des coteaux sont protégés par un zonage adapté (en A et en N) avec en plus la définition d'Espaces Boisés Classés.		Afin de limiter les modifications locales paysagères, l'OAP définit une nouvelle structure de paysage urbain avec des espaces de transition sous la forme de places urbaines (place du TOIT, Grand Place Haute, place de LARRE) avec une ouverture visuelle à conserver sur la vallée.
	<b>Mesures de protection</b>	<b>Mesures d'évitement</b>	<b>Réduction des impacts potentiels</b>
Espaces agricoles	Le zonage délimite une zone agricole dans laquelle le règlement interdit toutes constructions incompatibles avec les activités agricoles.	Afin d'éviter la réduction des espaces à vocation agricole pour les cultures et les pâtures, le PADD affirme une vocation agricole des espaces agricoles du centre du territoire inscrits au SDRIF et la pérennisation des activités agricoles. Sur les 20.1 ha d'extension de l'urbanisation seuls 3.4 ha (soit 17%) sont concernés par des espaces agricoles. Ces	L'urbanisation du centre de VILLIERS a déjà engagée sa mutation vers le coteau avec de nouveaux bâtiments.



Espaces agricoles		<p>derniers sont enclavés au milieu de vergers en friches et de cabanisation. Les nouveaux secteurs d'urbanisation (AU) n'entrave pas les circulations agricoles vers le plateau. Ces dernières ont déjà été repensées dans le cadre de la délocalisation de la ferme du centre-ville.</p>	
	<b>Mesures de protection</b>	<b>Mesures d'évitement</b>	<b>Réduction des impacts potentiels</b>
Circulation et pollution de l'air		<p>Le PADD maîtrise l'étalement urbain en maîtrisant la consommation d'espace d'extension à 20.1 ha, contre les 36.5 rendu possibles par le SDRIF. Le PADD affiche un objectif de densification du tissu urbain de 230 logements environ afin d'optimiser les réseaux existants. Afin de limiter la hausse du trafic sur les réseaux existants, l'OAP prévoit une voie d'accès du village vers la partie haute du coteau pour rejoindre la RN36 dans le prolongement de la Grande Rue. Depuis le Sud de la zone AUx, le maillage prévu</p>	<p>Afin de proposer une alternative à la voiture, l'OAP prévoit de nombreuses connexions piétonnes et cycles, des zones AU et AUx, vers les secteurs naturels et vers les autres quartiers du territoire. Le règlement du PLU valorise l'usage des énergies renouvelables.</p>

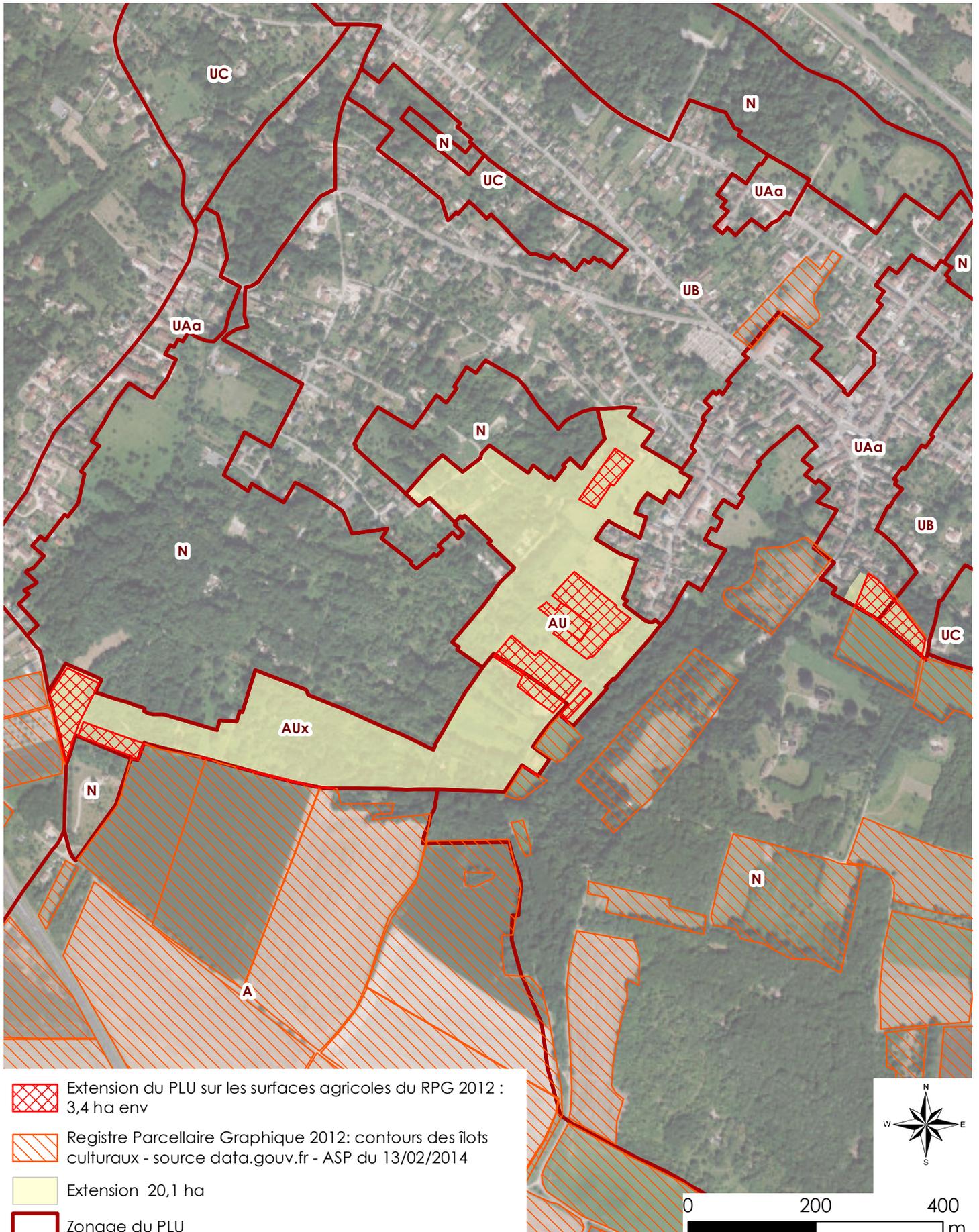


		permet d'offrir deux nouvelles sorties : vers COULTEVROULT et vers le nouveau giratoire de la RN 36.	
	<b>Mesures de protection</b>	<b>Mesures d'évitement</b>	<b>Réduction des impacts potentiels</b>
Risques naturels		Les zones AU et AUx sont localisées en majeure partie, sur des secteurs d'aléas faibles et moyens de retrait-gonflement des argiles, en évitant le plus possible le secteur d'aléa fort. Des études de sol réalisées par la commune ont montré la faisabilité de la constructibilité dans les espaces plus sensibles couverts par des aléas moyens de retrait gonflement des argiles.	
	<b>Mesures de protection</b>	<b>Mesures d'évitement</b>	<b>Réduction des impacts potentiels</b>
Sites pollués		L'ancienne décharge communale d'ordures ménagères (Site 1 identifié par BASIAS) est classée en zone Naturelle.	

(Illustration : Plan des superficies des extensions urbaines du PLU sur les contours agricoles du RPG 2012.)

# PLAN DES SUPERFICIES DES EXTENSIONS URBAINES DU PLU SUR LES CONTOURS AGRICOLES DU RPG 2012 PAR RAPPORT AU SDRIF 2013

1/8 000



-  Extension du PLU sur les surfaces agricoles du RPG 2012 : 3,4 ha env
-  Registre Parcellaire Graphique 2012: contours des îlots cultureux - source data.gouv.fr - ASP du 13/02/2014
-  Extension 20,1 ha
-  Zonage du PLU



## **SIXIEME PARTIE : LES INDICATEURS DE SUIVI**



## **I. INDICATEURS ET ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU**

### **I.1 LES THEMATIQUES DE L'ANALYSE DES RESULTATS**

Afin d'apprécier la bonne évolution du territoire, selon les objectifs du PADD, il convient de mettre en place un suivi du PLU dans un délai de 6 ans à compter de la délibération d'approbation du présent dossier. Ce suivi passe par la définition d'indicateurs de suivis : par exemple, suivi du contexte territorial (indicateur de contexte, pour une meilleure connaissance du territoire et de son évolution) et suivi stricto sensu des conséquences de la mise en œuvre du PLU (indicateurs de résultat).

En conséquence, dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VILLIERS-SUR-MORIN plusieurs indicateurs de suivi sont proposés afin de rendre compte des orientations et des objectifs fixés en matière de préservation de l'environnement et des effets de la mise en œuvre du projet.

Les indicateurs détaillés ci-après constituent des outils d'évaluation du PLU de VILLIERS-SUR-MORIN au regard de l'état initial détaillé dans le rapport de présentation.

Le respect des objectifs fixés pourra être mis en évidence par les résultats des indicateurs de suivis et sera motifs à des ajustements éventuels afin de garantir une prise en compte optimale des composantes environnementales fondamentales du territoire.

Les thématiques de l'analyse s'appuient sur les thèmes propres de l'élaboration du PLU.

Ces pistes de réflexions devront être enclenchées une fois le document d'urbanisme applicable de manière à ce qu'au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans, l'analyse des résultats de la mise en œuvre du PLU puisse être justifiée au regard des thématiques suivantes :

- Evolution de la densité urbaine
- Evolution des logements réalisés dans la zone AU,
- Evolution des emplois et des activités,
- Consommation des zones d'extension,
- Préservation du patrimoine urbain,
- Préservation du patrimoine naturel.

### **I.2 LES INDICATEURS D'EVOLUTION DE LA DENSITE URBAINE**

<b>Indicateur de suivi</b>	<b>Nb</b>	<b>Bilan à échéance 6 ans depuis la mise en œuvre du PLU</b>
Augmentation de la population à l'échelle du territoire		Habitants supplémentaires
Densification de l'habitat dans les zones urbaines		Nouveaux logements



Nouveaux logements sociaux réalisés dans les zones urbaines		Nouveaux logements sociaux
---	--	----------------------------

### I.3 LES INDICATEURS D'EVOLUTION DES LOGEMENTS REALISES DANS LA ZONE AU

Indicateur de suivi	Nb	Bilan à échéance 6 ans depuis la mise en œuvre du PLU
Nouveaux logements réalisés à l'échelle du territoire		Nouveaux logements
Nouveaux logements réalisés dans la zone d'extension AU		Nouveaux logements
Nouveaux logements sociaux réalisés dans la zone d'extension AU		Nouveaux logements sociaux

### I.4 LES INDICATEURS D'EVOLUTION DES EMPLOIS ET DES ACTIVITES

Indicateur de suivi	Nb	Bilan à échéance 6 ans depuis la mise en œuvre du PLU
Total des emplois comptabilisés à l'échelle du territoire		Emplois
Nouveaux emplois comptabilisés dans la zone AU et AUx		Nouveaux emplois
Nouveaux commerces, activités et entreprises dans la zone AU et AUx		Nouveaux établissements

### I.5 LES INDICATEURS D'EVOLUTION DE LA CONSOMMATION DES ZONES D'EXTENSION

Indicateur de suivi	Nb	Bilan à échéance 6 ans depuis la mise en œuvre du PLU
Total des surfaces consommées en zone AU, par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble		hectares
Total des surfaces consommées en zone AUx, par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble		hectares



### **I.6 LES INDICATEURS D'EVOLUTION DU PATRIMOINE URBAIN**

<b>Indicateur de suivi</b>	<b>Nb</b>	<b>Bilan à échéance 6 ans depuis la mise en œuvre du PLU</b>
Demande de travaux de rénovation, d'aménagement ou d'extension des constructions classées en « bâtiments remarquables »		Demandes

### **I.7 LES INDICATEURS D'EVOLUTION DU PATRIMOINE NATUREL**

<b>Indicateur de suivi</b>	<b>Nb</b>	<b>Bilan à échéance 6 ans depuis la mise en œuvre du PLU</b>
Demandes d'autorisation d'abattage d'espaces boisés classés.		Demandes
Diminution des terres cultivées		Hectares