

PLU

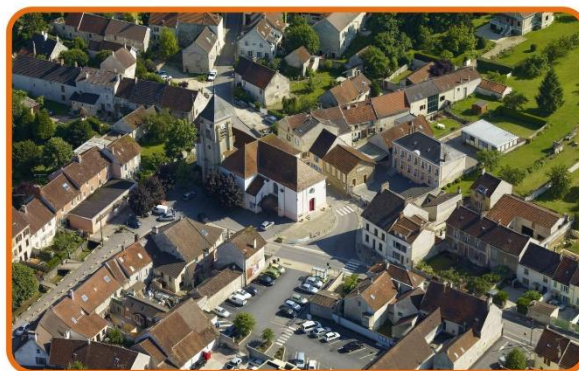


Plan Local d'Urbanisme

Commune de Villiers-sur-Morin



Rapport et conclusions du commissaire-enquêteur

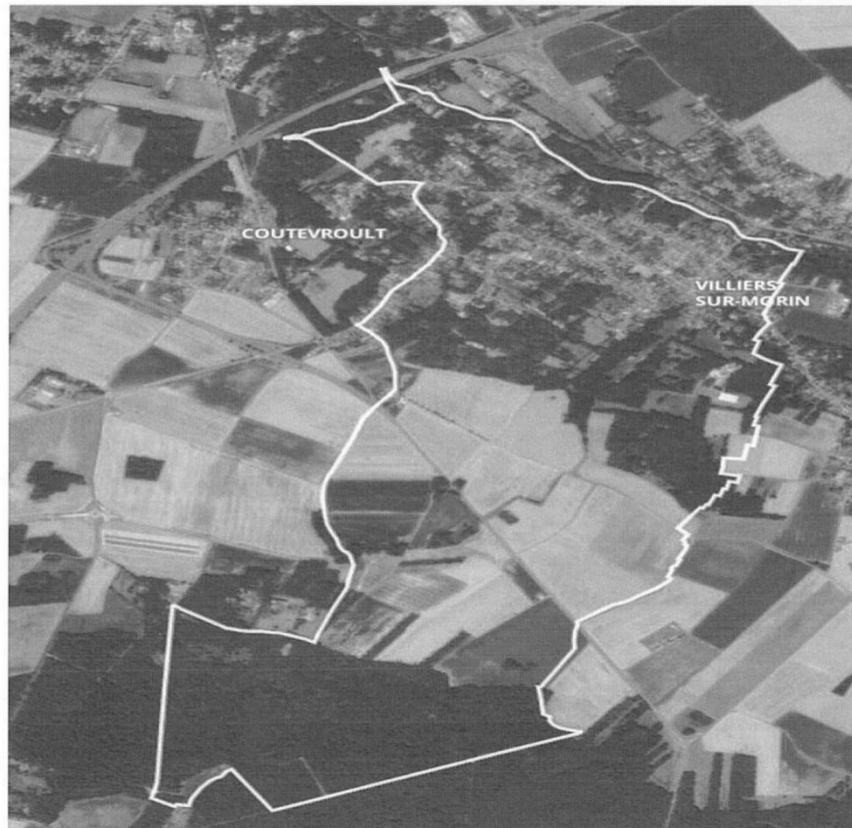


**Vu pour être annexé à la délibération d'approbation
du Conseil Communautaire en date du 5 mai 2026**

Groupe i2d
GEOGRAM
Urbanisme &
Environnement
16 rue Rayet Liénart
51420 Vitry-lès-Reims
Tél : 0326503686
E-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

**Le Président de la Communauté
d'Agglomération Coulommiers
Pays de Brie**

Commune de Villiers sur Morin
Département de Seine et Marne



Enquête publique portant sur la révision du PLU
17 novembre 2025 au 22 décembre 2025
Marie-Françoise Hébrard
Commissaire-enquêteur

Première partie :

Cadre et déroulement de l'enquête publique

Deuxième partie :

Procès-verbal de synthèse et réponse de la commune de Villiers-sur-Morin

Première partie :
Cadre et déroulement de l'enquête publique

1) Contexte

Par délibération du 2 juin 2025, la commune de Villiers sur Morin a émis un avis favorable à l'arrêt du plan local d'urbanisme de la commune qui s'articule autour de trois objectifs :

- Développer pour atteindre un objectif de 2 280 habitants à horizon 2035,
- Equiper la commune en réseaux structurants et équipements publics,
- Préserver les espaces naturels notamment pour protéger la population des risques environnementaux.

Par cette délibération, elle a décidé de la transmettre à la communauté d'agglomération de Coulommiers-Pays de Brie afin de l'inscrire un prochain ordre du jour.

Par délibération du 30 juin 2025, la communauté d'agglomération de Coulommiers-Pays de Brie a pris acte de l'arrêt du plan local d'urbanisme par le conseil municipal de Villiers sur Morin et décidé de lancer la consultation de personnes publiques associées et d'organiser l'enquête publique.

1-1) Présentation de la commune de Villiers sur Morin

La commune de Villiers sur Morin d'une superficie de 628 hectares est située dans la moitié nord du département de la Seine et Marne en bordure de la zone d'influence de Marne la Vallée.

Elle est bordée à l'ouest par l'autoroute A4, au nord par la rivière du Grand Morin et au sud par un plateau agricole et la forêt de Crécy qui recense un ZNIEFF de type 2.

Elle est traversée par plusieurs rus qui se déversent dans le Grand Morin ou dans l'Yerres. A ce titre, cette commune est concernée par le Sage de l'Yerres et celui des Deux Morins. Du fait de cette hydrographie et d'un sol argilo calcaire, elle subit régulièrement des inondations touchant les zones urbanisées.

Il s'agit d'une commune de 2 067 habitants (source INSEE 2022) dont la mutation urbaine s'est accentuée les dix dernières années et qui cherche maintenant à préserver sa ruralité.



Chemin des Couarets

L'urbanisation s'est donc développée dans la vallée notamment le long du cours d'eau et de ses affluents dont le ru de Dainville et le Grand Ru et aussi par un mitage des espaces naturels et forestiers



Sente du Toit

bien que la voirie ne soit pas toujours adaptée au flux des véhicules.

Les zones naturelles sont mitées par des installations plus ou moins perennes de gens du voyage (caravane, mobil home, cabanon voire maison. Ces sites qui sont déboisés obtiennent des autorisations pour clore les parcelles entravant de ce fait les passages pour la petite faune.



L'évolution du mode d'occupation des sols s'avère relativement modérée entre 2012 et 2021

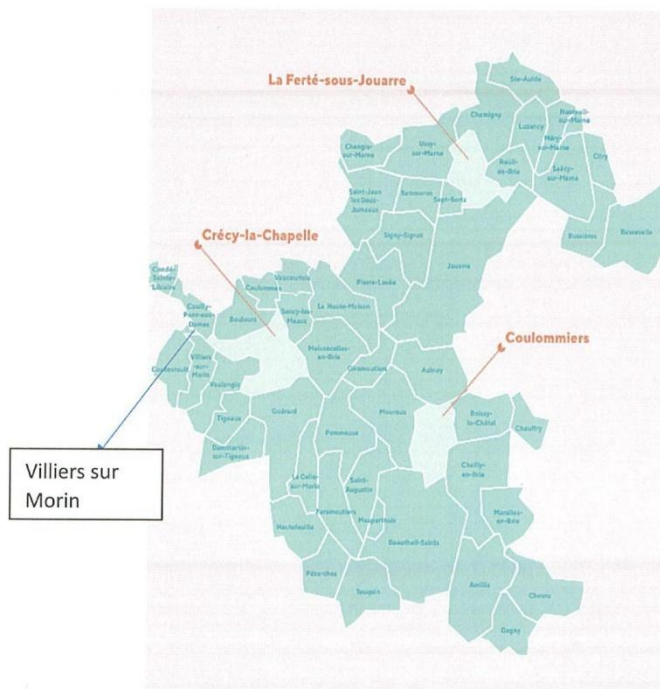
	2012	2017	2021
Espaces naturels agricoles et forestiers	488,47	488,11	487,26
Espaces artificialisés	138,27	138,63	139,48
Total communal	626,74	626,74	626,74

Les espaces artificialisés représentent près de 23% du territoire communal.

2-2) Communauté d'agglomération de Coulommiers-Pays de Brie

Cette commune fait partie de la communauté d'agglomération de Coulommiers-Pays de Brie qui regroupent 54 communes et 90 000 habitants.

Pour rappel, l'arrêté préfectoral DRCL, BLI n° 116 du 25 octobre 2019 porte création de la communauté d'agglomération Coulommiers-Pays de Brie par fusion des intercommunalités Coulommiers-Pays de Brie et du Pays Créçois à compter du 1^{er} janvier 2020.



Elle s'articule autour de trois centralités majeures : La Ferté-sous-Jouarre, Coulommiers et Crècy-la-Chapelle.

La communauté d'agglomération a lancé, par délibération du 16 octobre 2024, l'élaboration d'un PLUI qui aura pour objectif d'unifier les règles de constructibilité pour les 54 communes tout en respectant leurs spécificités locales.

Le programme local d'habitat approuvé le 4 mars 2025 prévoit pour le Pays Créçois une production de 514 logements sur les six prochaines années dont 20 pour la commune de Villiers sur Morin

2) Dispositions organisationnelles de l'enquête publique

2-1) Cadre juridique et réglementaire

L'enquête publique est régie par les textes suivants :

- Textes législatifs et réglementaires
 - ✓ Articles L 151-1 à L 153-60, R 151-1 et suivants du code de l'urbanisme
 - ✓ Articles L 123-1 et suivants, R 123-1 du code de l'environnement
- Documents d'urbanisme
 - ✓ Schéma directeur régional d'Ile de France (SDRIF)
 - ✓ Plan de déplacement urbain de la région Ile de France (PDUIF)
 - ✓ Schéma régional Air, Climat, Energie (SCRAE)
 - ✓ Programme local d'habitat de Coulommiers-Pays de Brie

- ✓ SDAGE du Bassin Seine Normandie
- ✓ SAGE des Deux Morins
- ✓ SAGE de l'Yerres

2-2) Objet de l'enquête publique

Cette enquête publique a pour objet de procéder à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers sur Morin qui date de 2017 avec pour objectif d'organiser l'urbanisation de la commune de façon raisonnée.

2-3) Actes générateurs de l'enquête publique

- Délibération n° 54-2014 du 3 juillet 2019 lançant la procédure de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Morin (annexe n°1),
- Délibération n° 28-2024 du 22 mai 2024 de la commune de Villiers-sur-Morin constatant la tenue du débat sur le projet d'aménagement et de développement durables (annexe n°2),
- Délibération n° 2024-084 du 20 juin 2024 de la communauté d'agglomération Coulommiers-Pays de Brie prenant acte de la tenue du débat sur le PADD du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Morin et validant les orientations générales du PADD (annexe n°3),
- Délibération n° 33-2025 du 2 juin 2025 de la commune de Villiers sur Morin arrêtant le projet du plan local d'urbanisme et saisissant la communauté d'agglomération de Coulommiers-Pays de Brie (annexe n°4),
- Délibération n° 2025-79 du 30 juin 2025 de la communauté d'agglomération de Coulommiers-Pays de Brie arrêtant le projet du plan local d'urbanisme de Villiers sur Morin et engageant la poursuite des procédures en vue de l'approbation (annexe n°5),
- Décision n° E25000064/77 du tribunal administratif de Melun désignant Marie-Françoise Hébrard, commissaire enquêteur et de M Christophe Bayle, commissaire enquêteur suppléant (annexe n°6),
- Arrêté n° 505-2025 du 23 octobre 2025 prescrivant l'enquête publique portant révision du plan local d'urbanisme du 17 novembre 2025 au 22 décembre 2025 (12h) (annexe n°7).

2-4) Durée de l'enquête publique

L'enquête publique est prévue du 17 novembre 2025 (9h) au 22 décembre 2025 (12h) soit 36 jours consécutifs.

- Lundi 17 novembre 2025 de 9h à 12h,
- Samedi 29 novembre 2025 de 9h à 12h,
- Vendredi 12 décembre 2025 de 14h à 17h,
- Lundi 22 décembre 2025 de 9h à 12h.

2-6) Formalités de publicité

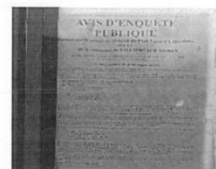
- Par voie de presse (annexe n° 8) :
 - 1^{ère} parution :
 - ✓ Le Pays Briard : 28 octobre 2025
 - ✓ La République de Seine et Marne : 27 octobre 2025
 - 2^{ème} parution :
 - ✓ Le Pays Briard : 25 novembre 2025
 - ✓ La République de Seine et Marne : 24 novembre 2025
- Sur le site internet de la commune de Villiers sur Morin



- Sur le site internet de la communauté d'agglomération Coulommiers-Pays de Brie



- Sur les panneaux communaux



3) L'enquête publique

3-1) Documents mis à disposition du public

- Document n°1 : Rapport de présentation et évaluation environnementale
- Document n°1b : Résumé non technique de l'évaluation environnementale
- Document n°2 : Projet d'aménagement et de développement durables
- Document n°3 : Orientations d'aménagement et de programmation
- Document n°4 : Règlement
 - ✓ Document n°4-1 : Pièce écrite
 - ✓ Document n°4-2 : Documents graphiques
 - 4.2.a : plan de zonage : territoire communal
 - 4.2.b : plan de zonage : bourg
- Document n°5 : Servitudes d'utilité publique
 - ✓ Document n°5-1 : Pièce écrite
 - ✓ Document n° 5-2 : Documents graphiques
 - 5.2.a : plan des servitudes d'utilité publique
- Document n°6 : Annexes sanitaires
 - ✓ Document n° 6-1 : Pièce écrite
 - ✓ Document n° 6-2 : Documents graphiques
 - 6.2.a : plans des réseaux d'alimentation en eau potable
 - 6.2.b : plan du réseau d'assainissement
 - 6.2.c : zone de bruit
- Pièces complémentaires
 - ✓ Porter à connaissance
 - ✓ Bilan de la concertation
- Pièces administratives
 - ✓ Délibération n°54-2019 du 3 juillet 2019 de la commune de Villiers sur Morin portant procédure de révision générale du plan local de la commune
 - ✓ Délibération n°28-2024 du 22 mai 2024 de la commune de Villiers sur Morin relatif au débat sur le projet d'aménagement et de développement durables
 - ✓ Délibération n°2024-084 du 20 juin 2024 de la communauté d'agglomération Coulommiers-Pays de Brie relatif au débat sur le projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLU de Villiers sur Morin
 - ✓ Délibération n° 33-2025 du 2 juin 2025 de la commune de Villiers sur Morin portant arrêt du projet de plan local d'urbanisme
- Avis des personnes publiques associées et de la MRAE

3-2) Dispositions spécifiques

- 13 octobre 2025 : Une réunion de présentation a été organisée en présence de M Mahot, responsable de l'urbanisme et de la planification à la communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie, Mme Caroline Auliac, maire de la commune de Villiers sur Morin, M Pierre Jacq, adjoint en charge de l'urbanisme, M Chamailard, conseiller municipal et membre de la commission urbanisme qui a permis d'expliquer le contexte de cette révision, de présenter les orientations principales du projet de PLU et de fixer les modalités de l'enquête publique : durée, permanence, registre dématérialisé, publicité, contenu des documents mis à disposition du public.
- 20 octobre 2025, une visite de la commune en présence du maire et de deux adjoints afin de présenter le territoire et les sites les plus sensibles.
- 27 novembre 2025 : un entretien avec M Mahot, responsable de l'urbanisme et de la planification à la communauté d'agglomération de Coulommiers-Pays de Brie pour rappeler le contexte de cette révision, faire le point sur la capacité de station d'épuration et les contraintes que cela entraîne pour l'obtention des autorisations d'urbanisme, sur le rôle du SMAGE et le recensement des zones humides et inondables.
- 15 décembre 2025 : réunion avec le SMAGE des Deux Morin en présence de la CACPB afin de faire le point sur les zones inondables, les zones humides et leur corrélation avec le zonage du projet de PLU.

4) Le dossier du PLU

➤ Rapport de présentation

Ce rapport s'articule autour de 8 thématiques : diagnostic communal, état initial de l'environnement, synthèse du diagnostic, traduction et justification dans le PADD et OAP, les scénarii possibles, comptabilité avec les documents opposables, incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement, mesures d'évitement, de réduction ou de compensation, critères de suivi des incidences du PLU .

→ La commune de Villiers sur Morin, située à la frange de Val d'Europe, est une commune de 2 048 habitants dont 60% de la population a moins de 45 ans. Le parc d'habitation est constitué majoritairement de pavillons et ne comprend aucun logement social.

Les activités commerciales de proximité sont limitées et il n'existe aucune zone d'activités économiques permettant de pérenniser une partie des actifs sur le territoire communal.

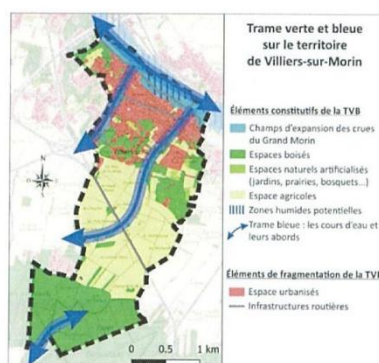
Les infrastructures collectives paraissent suffisantes : équipements scolaires, socio-culturels et sportifs. En revanche, celles des réseaux de voirie et d'assainissement ne sont pas calibrées pour le développement actuel de cette commune.

Les activités agricoles représentent 45% du territoire communal mais une seule exploitation agricole est recensée.

- Sur le plan environnemental, un ZNIEFF de type 2 a été créé sur la forêt de Crécy située au sud de la commune en limite des zones agricoles. Le relevé faunistique et floristique n'a concerné que les trois secteurs OAP et deux terrains ciblés par des emplacements réservés et s'est déroulé au printemps 2025 sur une seule journée.

Le recensement des zones humides, les relevés faunistiques et floristiques, la préservation des zones boisées et des jardins ont conduit à déterminer les corridors écologiques et la localisation des trames vertes et bleues.

Les risques environnementaux liés aux inondations, aux ruissellements, au retrait des gonflements des argiles ont une incidence sur les zones constructibles de cette commune.



- Trois scénarii ont été envisagés au regard de l'analyse du diagnostic communal et de l'environnement :
- Poursuivre sur la trajectoire du PLU approuvé en 2017 qui prévoit un objectif d'accueil de 230 logements en densification et de 230 logements en zone d'extension urbaine sur 10 hectares, la création d'une zone d'activités de 8.6 ha. Ce scénario a une forte incidence sur l'environnement en milieu urbain.
 - Concentrer le développement uniquement sur les dents creuses disponibles sans possibilité de pouvoir répartir l'urbanisation de façon cohérente sur le bourg et de prendre en compte le particularisme de chaque secteur
 - Refondre les objectifs actuels pour limiter le développement urbain sur les secteurs les plus propices à la densification et par diversification du parc de logement tout en respectant et préservant le patrimoine végétal, naturel et bâti de la commune, suppression de la zone 2AU réservée à la création d'une zone d'activités économiques. C'est ce scénario qui a été retenu.

Ce scénario conduit au résultat suivant en terme de consommation foncière :

	Projet de PLU	PLU 2017	Delta
zones urbaines	85,13	118,10	-32,97
zones à urbaniser	0,00	18,60	-18,60
zones agricoles	231,23	219,00	12,23
zones naturelles	312,64	291,20	21,44
Total	629,00	646,90	-17,90

Le chiffrage de 2017 est probablement erroné, un écart de 17.90 ha est constaté.

→ Séquence ERC :

- Mesures d'évitement : protection des espaces naturels et des espaces boisés, des secteurs de jardin et des zones humides, mares et abords des cours d'eau
- Mesures de réduction : réduire les incidences liées aux travaux de terrassement, optimiser les puits carbone « domestique »
- Mesures de compensation : aucune disposition prévue considérant que les zones ouvertes à l'urbanisation ne font pas l'objet d'enjeux environnementaux majeurs.

➤ Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) :

Trois axes :

→ Développer sur deux thématiques :

- L'habitat avec un objectif d'atteindre 2 280 habitants à horizon 2035 ce qui implique de redéfinir les contours des zones urbaines pour limiter la consommation foncière par densification tout en maintenant une urbanisation cohérente des différentes composantes du bourg,
- L'équipement commercial et le développement économique en pérennisant les activités commerciales existantes , en favorisant les conditions de la mixité fonctionnelle, en protégeant l'activité agricole.

→ Equiper sur trois domaines :

- Renforcer les équipements existants notamment scolaires,
- Améliorer le réseau viaire pour faciliter les déplacements,
- Inciter à l'utilisation des énergies renouvelables.

→ Préserver avec 3 orientations :

- Le fonctionnement écologique du territoire,
- La protection et la valorisation du patrimoine bâti et paysager

- La préservation de la population face aux risques environnementaux.

Le PADD traduit la volonté de limiter la consommation foncière tant pour l'habitat que pour les activités économiques ou les services publics qui serait de l'ordre de 1.60 ha des espaces agricoles, naturels et fonciers.

➤ Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) :

2 types d'OAP : sectorielle et thématique

→ Sectorielles : au nombre de 3

- **OAP n°1 : rue de Paris.**

Elle concerne une emprise foncière de 4 650 m² et fait l'objet d'un classement en zone UA.

Elle prévoit 45 logements/ha avec une mixité sociale de 20%. Toute construction devra réserver au minimum 10% de terrain non imperméabilisé et respecter la trame noire.

Le dimensionnement de la voirie devra être adapté en fonction de la densification urbaine.



- **OPA n°2 : rue du Bas de Villiers**

Elle concerne une emprise foncière de 4 150 m² et fait l'objet d'un classement en zone UA.

Elle prévoit 35 logements/ha . Toute construction devra réserver au minimum 10% de terrain non imperméabilisé et respecter la trame noire.

Le dimensionnement de la voirie devra être adapté en fonction de la densification urbaine.



○ **OPA n° 3 : rue de Voulangis**

Elle concerne une emprise foncière de 1 720 m² et fait l'objet d'un classement en zone UA.

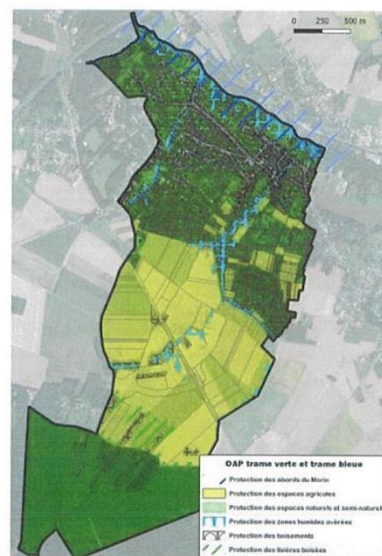
- Elle prévoit une densité de 35 logements/ha.
- Toute construction devra réserver au minimum 10% de terrain non imperméabilisé et respecter la trame noire.
- Le dimensionnement de la voirie devra être adapté en fonction de la densification urbaine.



→ OAP thématique :

Elle porte sur les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques et se décline sur plusieurs axes :

- Inclure la trame verte et bleue dans les aménagements urbains : encourager la perméabilité des sols, privilégier les revêtements semi-perméables, mettre en valeur le patrimoine naturel, adapter l'éclairage public.
- Protéger la trame verte et bleue :
 - ✓ **Trame verte** : protection de la biodiversité au sein des ilots bâtis (secteur de jardin en cœur d'ilots, parcs boisés, alignement d'arbre), protection des massifs boisés (classement N et EBC, interdiction des constructions nouvelles).
 - ✓ **Trame bleue** : interdiction du comblement des mares, protection des zones humides, création d'une bande inconstructible de 6 à 20 mètres le long des cours d'eau.



➤ Les emplacements réservés

Douze emplacements réservés sont envisagés. Ils sont de deux ordres : extension du cimetière pour une emprise foncière de 599 m² et extension ou création de voiries. Huit concernent des élargissements de voiries avec une création d'une raquette de contournement. Trois emplacements réservés ont pour objectif de désenclaver les OAP sectorielles qui sont localisées en cœur d'ilot.

Liste des emplacements réservés

Número	Objet	Surface (m²)
1	Extension du cimetière	599
2	Elargissement de la sente du Bas du Toit	790
3	Elargissement de la sente du toit	1296
4	Elargissement de la sente du Haut du Toit	3027
5	Elargissement de la rue Allain-Renault	310
6	Elargissement du carrefour à l'angle de la rue Ferdinand Laurent et la rue Allain-Renault	41
7	Elargissement du carrefour à l'angle de la rue Ferdinand Laurent et la rue Allain-Renault	47
8	Elargissement de la sente de la Clotée, Places de stationnement et aménagement du carrefour	719
9	Raquette de contournement	990
10	Opération de renouvellement urbain	854
11	Accès secteur OAP	104
12	Accès secteur OAP	108

➤ Règlement

Le règlement prévoit des règles spécifiques selon le zonage qui se répartit en trois catégories : U correspondant aux zones urbaines, A pour les zones agricoles et N pour les zones naturelles

→ La zone U se décline en deux sous-zonage :

- UA pour le centre bourg et deux hameaux à urbanisation dense (Dainville, Montaigu). Les trois OAP sont intégrées dans le zonage UA.
- UB pour les extensions élargies autour du centre bourg et des hameaux de Dainville et Montaigu.

	Zone UA	Zone UB
Destination des biens : activités interdites	Exploitation agricole et forestière Commerce de gros activités industrielles et entrepôts Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Recul voies et emprises publiques	Implantation dans les 30 mètres à partir de l'alignement des voies publiques ou privées	
Recul limites séparatives	Sur un des deux limites séparatives ou sur les deux limites séparatives	En retrait des limites séparatives à minima de 4 mètres sauf pour les annexes hors piscine où la distance est réduite à 1,5 mètre
Emprises au sol	non réglementé	non réglementé

Obligation de réaliser des aires de stationnement	<u>Habitat individuel</u> 2 places par logement 1 place par locatif aidé <u>Habitat collectif</u> 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements	Mêmes règles mais pour les constructions d'une surface plancher supérieur à 90m², 1 place supplémentaire par tranche de 50m²
Surfaces non imperméabilisées	10%	30%

o Zone N :

Ne sont autorisées que les constructions de logement et sous certaines conditions à savoir :

- les extensions que ce soit l'habitat principal ou les annexes pour une superficie maximale de 50 m² (surface cumulable),
- les activités accueillant une clientèle dont hotel et autres hébergements touristiques.

o Zone A :

Sont uniquement autorisées les exploitations agricoles et les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées.

➤ Les plans :

- Plan 4.2.a : document graphique du territoire communal à échelle 1/5000^{ème}
- Plan 4.2.b : document graphique du bourg et hameaux à échelle 1/2000^{ème}.

➤ Les servitudes d'utilité publiques

Le fascicule énumère la liste des servitudes d'utilité publique et le plan leur localisation sur le territoire communal.

Fiche	Intitulé de la servitude	Description	Acte instituant
A1	Protection des bois et forêts soumis au régime forestier	Forêt domaniale de Crécy	
A4	Alignement des cours d'eau		-
EL3	Servitudes de halage et marchepied	Rives du Grand-Morin	-
EL7	Alignement des voies nationales départementales et communales	CD 406 CD 8 A	11/09/1895 22/04/1895
I4	Electricité établissement des canalisations électriques	Ligne à : 225 KV Fosses-Villevaudé	Conv. Amiables
PT3	Réseaux de télécommunications téléphoniques et télégraphiques	Câble n°363	Domaine public
PM1	Plan de Prévention des risques d'inondations	PPRI Vallée du Grand Morin	06 DAIDD ENV n°221 du 10/11/2006

- Les annexes sanitaires : 6.1 pièce écrite, 6.2.a plan de réseau d'eau potable, 6.2.b plan du réseau d'assainissement, 6.2.c plan des zones de bruit

Il est indiqué que le parc incendie comprend 29 points d'eau incendie (PEI) dont un n'est pas conforme en termes de débit et deux sont à refaire.

Concernant l'assainissement, il est mentionné que « la majeure partie du territoire urbanisé est équipée de réseaux unitaires (eaux usées et eaux pluviales) ou de réseaux séparatifs. De manière générale, la base du réseau d'assainissement a été réalisée en système unitaire ». Il est ajouté que « les variations de débit temps sec et de temps pluie témoignent du comportement médiocre des réseaux de collecte qui provoquent des mises en charge » et qu'« une déclaration de situation inhabituelle a été réalisée par l'exploitant, bien que la situation semble se produire assez régulièrement avec des surcharges hydrauliques ». Il est prévu la création de bassin d'orages jugé prioritaire par le SDASS EU2 sur la rue de Paris et une étude sur le devenir de la station d'épuration.

- Pièces complémentaires et pièces administratives

Porter à connaissance de 2011 et 2013 des services de l'Etat

Porter à connaissance de mai 2022 du département de Seine et Marne
Bilan de la concertation qui rappelle que celle-ci s'est déroulée de septembre 2019 à mai 2025 et elle inclut le compte-rendu de la réunion publique du 29 avril 2024 et la synthèse des demandes écrites reçues par courrier, par mail ou inscrites sur le registre mis à disposition.

5) Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

PPA	Date d'envoi	Date de réception	Date de réponse
Préfecture de Seine et Marne (DDT)	16/07/2025		15/10/2025
C.D.P.E.N.A.F	21/07/2025		20/10/2025
Centre de la propriété forestière	28/07/2025		08/10/2025
Chambre d'agriculture	28/07/2025		16/10/2025
Chambre des métiers et de l'artisanat	28/07/2025		12/08/2025
Chambre de commerce et d'industrie	28/07/2025		24/10/2025
Conseil départemental	28/07/2025		27/10/2025
Région Ile de France	28/07/2025		27/11/2025
Ile de France Mobilité	28/07/2025		
Institut nationale de l'origine et de la qualité	28/07/2025		29/08/2025
SMAGE des 2 Morin	28/07/2025		
Syage de l'Yerres	28/07/2025		20/10/2025
Mairie de Crécy la Chapelle	28/07/2025		
Mairie de Voulangis	28/07/2025		
Mairie de Coutevroult	28/07/2025		

Mairie de Villeneuve le Comte	28/07/2025		
Mairie de Couilly Pont aux Dames	28/07/2025		
SIA Couilly	28/07/2025		
Val d'Europe Agglomération	28/07/2025		
CA Pays de Meaux	28/07/2025		
Communauté de communes des 2 Morin	28/07/2025		
PNR	28/07/2025		
Association Le Renard		07/08/2025	24/10/2025

L'avis de la Région Ile de France a été transmis après le délai de 3 mois et ne peut pas être pris en compte.

Toutes les PPA ont donné un avis favorable mais avec des observations relatées ci-dessous (soulignées en gras).

Les principales observations portent :

→ Sur les thématiques environnementales

- ✦ La localisation et la justification des espaces boisés classés (CDPENAF, Seine et Marne Environnement, CNPF, Direction départementale des territoires). Ainsi, il est noté que *» pour plusieurs emplacements définis en EBC, le choix de ce zonage pose la question par rapport à la réalité du terrain. Il conviendrait de s'assurer que le classement en EBC correspond à des boisements à créer ou à protéger de l'urbanisation »*.
- ✦ La préservation des zones humides et des mares : bien que ces dernières aient été repérées, il est noté la suspicion de zones humides sur les OAP et l'obligation de lever cette incertitude avant le lancement de tout projet (DDT, Seine et Marne environnement). Les prescriptions réglementaires devraient être plus précises afin d'assurer leur pérennisation et la séquence ERC doit être activée si le projet envisagé les impacte (DDT, Sage de l'Yerres). Il est souligné la nécessité de lutter contre l'imperméabilisation des sols et de récréation d'éléments paysagers (SAGE de l'Yerres). Il est aussi proposé de tenir compte dès à présent du SAGE en cours de révision qui prévoit une bande d'inconstructibilité de 20 mètres de part et d'autre du cours d'eau de la Marsange et d'envisager l'extension de cette mesure pour les autres cours d'eau ne dépendant pas du périmètre du SAGE de l'Yerres.
- ✦ La localisation des cours d'eau : elle est à préciser pour l'intégrer dans la cartographie (DDT, etc).
- ✦ La nappe de Champigny : il est demandé d'intégrer une carte de la vulnérabilité de la nappe et de prévoir des mesures pour encadrer le développement urbain sur les secteurs où la vulnérabilité est élevée.

→ Sur les thématiques habitat et sobriété foncière :

- ✦ La problématique des chiffres : l'ambition de la commune est une croissance annuelle moyenne de 0.7% par an pour atteindre 2 280 habitants d'ici 2035 soit 135 logements supplémentaires. La DDT

considère que les projections communales conduisent à la création de 107 logements dont 65 sur les dents creuses et 42 sur les OAP. Ce chiffrage serait incompatible avec le SDRIFe et l'étude de densification doit être revue sur ce point.

- ✦ S'agissant de la consommation foncière, les chiffres manqueraient de cohérence et d'effectuer les projections dans la même temporalité que le SDRIFe soit 2040 (DDT, Département).
- ✦ La programmation des logements : la DDT constate que la commune de Villiers sur Morin respecte le SRHH adopté le 7 mai 2024 par la CACPB. Il est toutefois proposé d'anticiper la mixité sociale et la diversification du parc de logement dans les OAP.
 - Sur les zonages, emplacements réservés, mobilités et assainissement
- ✦ S'agissant des élargissements de voirie, il est demandé de vérifier l'accessibilité à la voirie existante notamment la RD 406, l'accidentologie (département).
- ✦ Les problématiques de liaison douce, le plan vélo et les zones de covoiturage doivent être complétés (département, DDT)
- ✦ Les zonages notamment en A et N doivent correspondre à la réalité. Il est demandé d'examiner de voir si un classement en zone N plutôt qu'en zone A ne serait pas plus opportun pour certaines prairies de plus de 6 ans et jachères longues (Département, DDT). En revanche, la chambre d'agriculture n'a émis aucune observation sur ce sujet.
- ✦ Il a été également noté la permissivité des extensions et annexes en zone A et N (DDT).
- ✦ La problématique de la conformité de station d'épuration de Couilly Pont aux Dames a été également évoqué pointant la nécessité d'une coordination entre les différentes collectivités pour les projets envisagés, la station d'épuration étant obsolète (DDT).
 - Sur la concertation préalable
- ✦ L'association Le Renard considère que la concertation n'a pas été sincère et véritable. Elle souligne son impossibilité d'émettre des observations et réserve son avis dans le cadre de l'élaboration du PLUI.

Sur toutes les remarques, la CACPB a indiqué les examiner avec attention afin d'y répondre de façon adaptée.

6) Avis de la MRAE

Elle a été saisie le 22 juillet 2025 et n'a pas donné d'avis dans le délai des trois mois qui lui était imparti.

Ceci est fort dommage au regard des problématiques rencontrées (zones humides, zone inondable, EBC etc) par cette commune qui souhaite vivement juguler la consommation foncière et aurait pu probablement s'appuyer sur l'argumentaire développé par la MRAE pour conforter ces choix.

7) Déroulé de l'enquête publique

7-1) Les permanences

Quatre permanences ont été oragnisées. Quarante (40) personnes ont été accueillies :

- Lundi 17 novembre 2025 (9h à 12h) où se sont présentées 10 personnes,
- Samedi 29 novembre 2025 (9h à 12h) où ont été reçues 9 personnes,
- Vendredi 12 décembre 2025 (14h à 17h) où se sont manifestées 9 personnes,
- Lundi 22 décembre 2025 (9h à 12 h) où ont été accueillies 12 personnes.

Permanence	17/11/25	29/11/25	12/12/25	22/12/25
nb de personnes reçues	10	9	9	12

La plupart des personnes qui sont venues aux permanences se sont renseignées sur les changements de zonage, les règles de constructibilité, les activités autorisées en fonction du zonage. Quelques participants ont émis des observations sur les nouvelles orientations de la commune soit pour les conforter afin de respecter les critères de création du projet de parc naturel régional, soit pour proposer des modifications dans le choix des OAP, soit pour rejeter totalement les options de zonage notamment la suppression de la zone UC, l'extension des zones N et des espaces boisés classés.

7-2) Mise à disposition du dossier d'enquête publique

Le dossier de l'enquête publique était consultable :

- A la mairie de Villiers sur Morin aux horaires d'ouverture du public,
- A la communauté d'agglomération de Coulommiers Pays de Brie, dans les locaux de la direction de l'urbanisme aux horaires d'ouverture du public,
- Sur le site dématérialisé dédié : <https://www.registresdemat.fr/révision-plu-villiers-sur-morin> ou www.coulommierspaysdebrie.fr.

7-3) Dispositions particulières

Quatre visites sur site ont été effectuées afin de mieux comprendre les attentes du public :

- ✦ Samedi 29 novembre 2025 (13h à 14 h) à l'issue de la permanence afin de faire le point sur l'OAP n° 3, la problématique des accès et des cours communes avec M Gomy propriétaire des parcelles cadastrées n° 174

et 155 partiellement concernées par la création de l'OAP et la servitude protection des jardins,

- ✦ Vendredi 5 décembre 2025 (9h30 à 13 h) où ont été rencontrées la famille Duval-Callevet, M Savry, M Prévotat et Mme Teixeira,
- ✦ Samedi 13 décembre 2025 (10h à 15h) où ont été visités la rue de Picardie avec les propriétés situées en zone inondables, les biens appartenant à l'indivision Dibon, à la famille Duvivier, la zone N située au Bas du Temple avec les quatre propriétaires concernés, le hameau de Montaigu, le hameau de Dainville, la sente d'Isengeard, la Grande Rue,
- ✦ Vendredi 26 décembre 2025 (11h à 12 h), le secteur N où des phénomènes de ruissellement ont été signalées lors de la dernière permanence (chemin de Roches, chemin du Temple et sente de Griveaux) et le secteur intitulé la ferme des Dames de Chelles pour vérifier l'accessibilité.

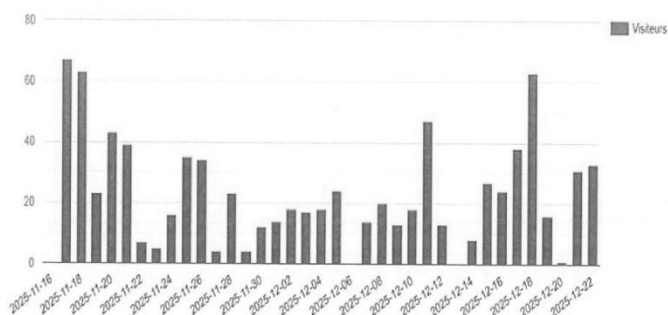
Les organismes suivants ont également été saisis afin d'obtenir des informations complémentaires :

- ✦ SMAGE des Deux Morin par courrier du 27 novembre 2025. Une réunion a été organisée avec cette entité en présence de la CACPB le 15 décembre 2025 et une réponse du 15 décembre 2025 (annexe n°9)
- ✦ Station d'épuration de Couilly Pont aux Dames par courrier du 3 décembre 2025 et une réponse du 19 décembre 2025 (annexe n°10)
- ✦ Covaltri par courrier du 1^{er} décembre 2025 (annexe n° 11)

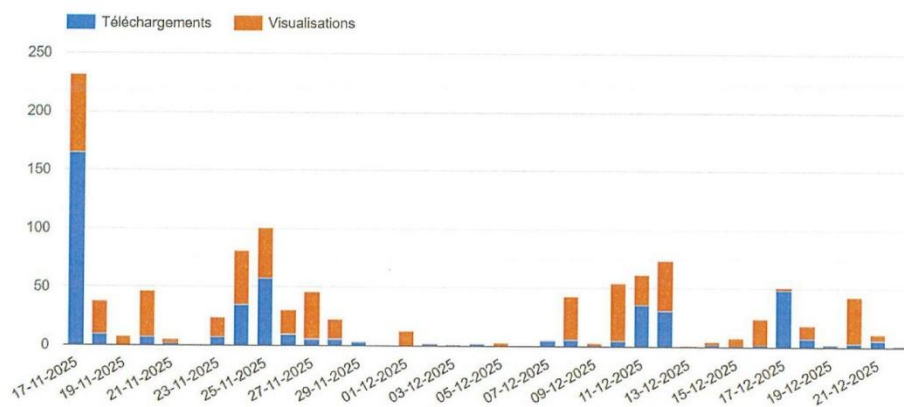
7-4) Consultation du dossier

Le dossier a été très régulièrement consulté sur le site dématérialisé.

Il a été recensé 142 visiteurs pendant toute la durée de l'enquête publique avec des pointes de fréquentation en début d'enquête et les veilles de permanence ou des visites de site (16 novembre, 28 novembre, 11 décembre, 18-20 décembre).



Les documents de l'enquête publique ont été également téléchargés et visualisés selon la même temporalité.



Les documents de l'enquête publique qui ont été le plus consultés sont le plan de zonage, le règlement, les OAP et les avis du département, de l'Etat, du CDPENAF et de l'association Le Renard qui n'a déposé aucune contribution.

7-5) Contributions

Les contributions ont été déposées soit sur le registre mis à disposition à la mairie de Villiers sur Morin ou à la communauté d'agglomération Coulommiers-Pays de Brie soit sur le registre dématérialisé soit remises directement lors des quatre permanences ou exprimées oralement lors de ces permanences.

Trente-huit (38) observations ont été déposées :

- Sur le registre numérique, il y a eu 25 contributions dont 2 en doublon et 1 en triple.
- Sur le registre papier, ont été inscrites 10 contributions dont 3 en doublon avec le registre numérique.
- 9 ont été remises directement lors des permanences.

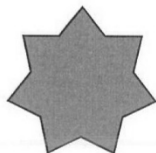
Les principaux thèmes abordés sont les suivants :

- 4 contributions approuvant les nouvelles orientations du projet de PLU dont une demandant un renforcement sur les protections liées aux inondations, phénomènes de ruissellement etc,

- Contestation des emplacements réservés dont plus particulièrement des emplacements réservés n°9 (demande écrite) et n°10 (demande orale),
- Demande de création d'un emplacement réservé pour déplacer l'arrêt du bus situé sur la place du village qui est considéré accidentogène au profit d'un emplacement soit sur l'OAP n°1 soit sur la parcelle n°282 (demande orale),
- Contestation de la zone de protection des jardins,
- Contestation de l'extension des zones N et EBC avec demande de réduction de ces prescriptions,
- Contestation de la suppression de la zone UC,
- Contestation des changements de zonage supprimant les zones constructibles ou en réduisant les possibilités(UA, UB, UC, AU) au profit des zones naturelles ou agricoles,
- Contestation des règles de constructibilité quel que soit le zonage : bande des 30 mètres etc,
- Contestation de l'OAP n°3 (observation orale) demandant l'extension de la protection jardin,
- Demande de suppression des OAP n°2 et 3 au profit des projets Audoux et de la SCI Nhan Nghia (observation orale),
- Demande de zonage particulier pour une activité équestre et une activité agricole.

A l'exception de la première permanence qui s'est déroulée au départ dans une atmosphère un peu houleuse, les échanges ultérieurs ont plutôt été sereins, les propriétaires appréciant le fait d'un déplacement sur site ce qui a été de nature à rendre les débats plus paisibles.

En résumé, le projet de PLU est contesté en raison de la réduction des zones constructibles, de la création de la servitude jardin, de l'extension des espaces boisés classés dont le boisement n'existe plus, de l'agrandissement des zones N, de la création de zone A dont l'activité agricole serait inexistante. Pour les zonages N et A, la limitation de la constructibilité est difficilement acceptée.



Avis du commissaire-enquêteur

- Le dossier était complet et facilement consultable aussi bien dans les locaux de la commune de Villiers sur Morin qui avait mis à disposition une pièce spécifique que sur le site dématérialisé.
- Les formalités de publicité réalisées correctement et les avis affichés sur le territoire communal.
- Le nombre de permanence suffisant avec une affluence constante.
- Les visites de site lorsqu'elles ont été possibles ont permis de mieux comprendre les problématiques soulevés par les contributeurs. Elles paraissent indispensables et assurent une meilleure objectivité du contexte.
- Afin de compléter la connaissance du dossier sur les problématiques spécifiques des zones humides, inondables, de l'assainissement et de l'accessibilité des sites, la saisine du SMAGE des deux Morin, du SIA de Couilly Pont aux Dames et de Colvatri ont été nécessaires. A l'exception de Colvatri, les deux autres organismes ont transmis des informations permettant de mieux éclairer les choix de la CACPB et les difficultés auxquelles est confrontée la commune de Villiers sur Morin.

Deuxième partie :

Procès-verbal de synthèse et réponse de la commune de Villiers-sur-Morin

1) Remise du rapport de synthèse

L'enquête publique s'est terminée le 22 décembre 2025 et le rapport de synthèse a été présenté le 5 janvier 2026 en présence de Mme Auliac, maire de Villiers sur Morin, M Jacq, adjoint au maire en charge de l'urbanisme, M Mahot, directeur de l'urbanisme de la CACPB(annexe n°12) .

Par mail du 26 janvier 2026 (annexe n°13) , la CACPB a transmis les éléments de réponse.

2) Synthèse des observations recueillies

2-1) synthèse des demandes individuelles

2-1-1) Contestation de la création de la zone N située entre la rue Albert Grenier, chemin du Moulin Guillaume, rue de la Picardie

7 demandes de contestation de zonage : M Alisson Lecocq (E6), M Nicolas Mabileau (E7), M Jacky Fichet (E9), M Franck Lecoq représenté par Me Mickael Cunin, avocat (E10 et E 12), indivision ALUS (E11 et E20), indivision Desmedt (dossier déposé à la permanence du 22 décembre 2025), Mme Guyon Lebarbier (demande inscrite sur le registre papier).

Ces propriétaires contestent :

- le classement en zone N et 3 d'entre eux demandent le maintien de la zone UC, craignant une perte de la valeur foncière de leur bien (Alisson Lecocq, Nicolas Mabileau, Indivision Alus),
- la réduction de la zone N et la suppression de l'EBC afin de pouvoir vendre leur bien en terrain constructible (Jacky Fichet, indivision Desmedt, Mme Guyon Lebarbier),
- la prise en compte la situation existante (M Franck Lecoq) en s'appuyant sur des échanges avec la mairie de Villiers sur Morin pour mettre fin au contentieux et reconnaître l'existence de l'activité économique (entreprise de BTP, stockage de matériel).



Demande du commissaire-enquêteur

Le PLU actuel a classé la zone en UC avec une surface EBC qui entoure les parcelles bâties



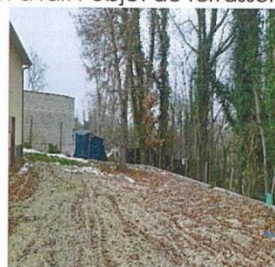
Le futur PLU prévoit de déclasser le cœur d'îlot en zone N en maintenant un EBC partiellement et en créant une servitude jardin partielle sur les parcelles n° 284, 285, 286, 287, 290, 90, 88, 87, 72, 71, 86 et 87.



Lors de la visite du 13 décembre 2025, il a été constaté que le zonage EBC ne correspondait pas totalement à la réalité du terrain puisque les parcelles cadastrées n° 284, 285, 286, 287 étaient déboisées et imperméabilisées.



Les parcelles n°88,89 et 90 sont également bâties et l'espace boisé entourant la construction non régulière n'existe plus et a fait l'objet de terrassement conséquent.



Les parcelles cadastrées n°250,252,101,86, 74 et 79 sont partiellement bâties dans un environnement plus ou moins arboré et naturel.



La communauté d'agglomération de Coulommiers-Pays de Brie est invitée à :

- Examiner s'il ne serait pas plus judicieux d'adapter le zonage EBC à la réalité du terrain et de transformer l'EBC qui n'existe plus et ne sera probablement jamais reconstitué au vu des installations existantes en trame jardin et en ciblant quelques arbres classés EBC afin de les protéger,
- Confirmer ou infirmer l'intérêt de maintenir une zone N avec un EBC reconfiguré sur ce secteur (poumon vert, zone d'absorption des ruissellements etc),
- Limiter la zone N sur la parcelle n° 288 et étendre la zone UB en continuité des parcelles n° 284,285,286 et 287 sous réserve que la voirie soit adaptée à la circulation automobile,
- D'étendre la zone N aux parcelles cadastrées n° 289, 298, 62,63, 64 et 65 afin d'avoir un ensemble cohérent constituant un corridor écologique,
- D'étendre la trame jardin sur la parcelle cadastrée n°85 pour assurer une continuité de cette servitude paysagère,
- Donner les informations sur la réalité du contentieux relatif à la maison construite sur la parcelle cadastrée n°88, les mesures mises en œuvre pour stopper le terrassement, s'assurer de la non imperméabilisation des sols en reconstituant une zone arborée ou prairiale.

Réponses de la CACPB

Un ajustement des EBC correspondant à la réalité du terrain, mais tenant nécessairement compte des défrichements abusifs et non autorisés peut effectivement être envisagée. Ces ajustements doivent prendre en compte les procédures au contentieux engagées par la

commune à l'encontre de plusieurs pétitionnaires qui ont défrichés et aménagés leur terrain sans autorisation d'urbanisme.

Le classement en zone N et l'identification des boisements principaux en EBC correspond à une réalité effective du terrain, certains secteurs ont malheureusement fait l'objet d'aménagement et de travaux sans autorisation (défrichement, remblais...). Le maintien d'une zone naturelle au droit de ce secteur revêt plusieurs enjeux à l'échelle de la commune : le maintien d'une couverture arborée à même de diminuer les risques de ruissellement, le principe de non-urbanisation de ce secteur afin d'éviter d'accentuer le mitage qui caractérise de nombreux secteurs de la commune. Les choix opérés en matière de zonage avec une réorganisation importante du périmètre des zones U et N ont vocation à acter ce principe.

Concernant les adaptations du zonage, certains ajustements peuvent être envisagés ponctuellement, afin de mieux cadrer certaines formes d'occupation de l'espace, il ne peut cependant être envisagé au regard de la nature de la commune et des dispositions en matière de maîtrise de la consommation d'espaces de définir de nouveaux espaces constructibles. En effet, la définition de secteur d'urbanisation est à la fois susceptible d'entraîner une consommation d'espaces incompatible avec les dispositions du SDRIF-e. et de permettre une urbanisation en incohérence avec les capacités vaires des espaces concernés ; de même un ajustement de la zone naturelle afin de mieux correspondre aux enjeux de préservation peut également être envisagée.

Ponctuellement des adaptations de zonage et de réorganisation de la zone urbaine et de la trame jardin sont envisageables, afin de prendre en compte la réalité du terrain en matière de desserte et afin de conserver une cohérence de fond dans l'organisation du PLU à l'échelle de la commune ; pour autant il ne sera pas donner suite à l'ensemble des réclamations.

Concernant le contentieux en cours sur la parcelle 88, il convient de rappeler que le pétitionnaire ayant engagé des travaux sans autorisation et actuellement frappé par une astreinte administrative en vue de la remise en état du site. Cette astreinte a cependant été suspendue durant la révision du PLU afin de tenter de clarifier la nature de cette occupation



Avis du commissaire-enquêteur

La réponse de la CACPB est ambiguë en raison probablement de la complexité de ce site et des actions engagées.

Sur ce périmètre, des autorisations d'urbanisme ont été délivrées le long du chemin de Moulin Guillaume créant ainsi un front urbain continu. Toutefois, les pétitionnaires n'ont pas intégré le caractère boisé du secteur et ont défriché l'entiereté des parcelles et les ont imperméabilisées sans réaction notable de la part de la collectivité (cf les deux premières photographies du rapport de synthèse).

Un des propriétaires qui est intervenu à l'enquête publique a lui édifié une maison sans autorisation d'urbanisme qui a donné lieu à un contentieux conduisant à des amendes administratives et a défriché et électrifié autour de cette construction illégale dans l'attente d'aménagement futur probablement le stationnement de véhicules. De surcroît, cette personne exerce une activité d'entrepreneur de BTP et a indiqué stocker son matériel sur ce site. Lors de la permanence du 12 décembre 2025 où il s'est présenté accompagné de son conseil, il a été rappelé que les zones U vouées à l'habitat n'avait pas vocation à accueillir des entreprises et que son activité aurait du être installée dans une zone d'activités économiques.

La position de la CACPB est donc délicate mais il est clair que maintenir une trame EBC sur des parcelles totalement imperméabilisées et vouées à du stationnement de véhicules et dont le retour à l'état naturel et boisé paraît illusoire et relève d'une posture. En revanche, transformer cette trame EBC d'un boisement qui n'existe plus et n'existera plus jamais en servitude jardin qui s'accompagne en outre d'une limitation des droits à construire serait plus réaliste.

Cette zone N avec EBC doit évidemment être ajustée le long du chemin du Moulin Guillaume pour terminer la continuité urbaine en donnant un avis favorable à la demande de changement de zonage de la parcelle n° 288 en étendant la zone UB en continuité des parcelles n° 284,285,286 et 287 sous réserve que la voirie soit adaptée à la circulation automobile.

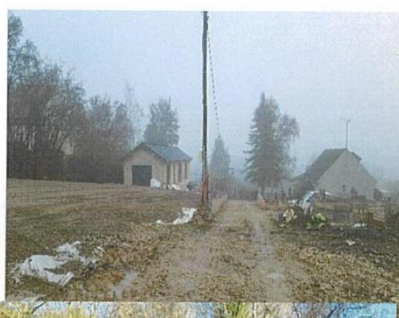
Les arguments présentés par la collectivité de créer une zone N sur ce secteur pour stopper l'urbanisation diffuse, répondre aux exigences climatiques et aux risques environnementaux liés à l'imperméabilisation des sols sont tout à fait acceptables et militent pour approuver ce changement de zonage de zone UC en zone N. Les droits des propriétaires ne sont pas dévalorisés puisque le projet de règlement prévoit la possibilité d'extension de 50 m² par bâtiment construit et la réalisation d'annexe de même taille d'autant que les cinq maisons dont celle édifiée illégalement sont déjà de taille conséquente (a minima 120 à 150 m² de surface au sol, cf les photographies du rapport de synthèse).

2-1-2) Contestation de la zone N sur le secteur du chemin des Roches, sente du Haut du Temple, Chemin du Temple et Sente du Griveaux Temple.

3 demandes ont été reçues : Eliane Leveque (4 lots à bâtir dont 2 ont fait l'objet d'un permis de construire), M et Mme Ronayne(demande exprimée oralement lors de la permanence du 22 décembre 2025) et Indivision Duval-Callevert, demande inscrite sur le registre papier.

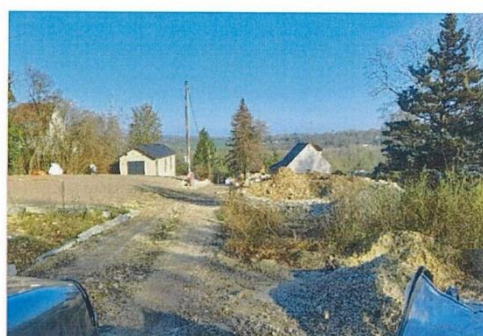


Accès par la rue Albert Grenier



Accès par le chemin des Roches

L'espace boisé classé (EBC) situé le long de la sente du Haut du Temple a été détruit, le sol imperméabilisé :





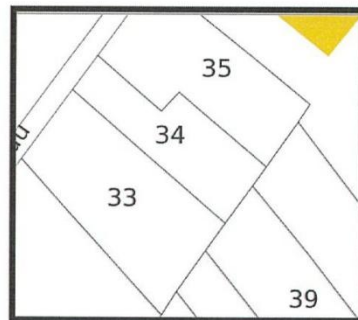
Projet de zone N avec EBC où ont été délivrés des permis de construire en 2025



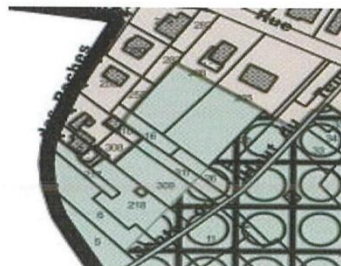
Demande du commissaire-enquêteur

La communauté d'agglomération de Coulommiers-Pays de Brie est invitée à :

- Examiner s'il ne serait pas plus judicieux d'adapter le zonage EBC à la réalité du terrain sur la sente du Haut du Temple en étendant la zone UB au droit de la limite de l'habitation localisée sur la parcelle n°36 sur les parcelles n°33, 34 et 35.
- La destruction de l'EBC a-t-elle fait l'objet d'une demande de défrichement ou la constatation d'une infraction avec mise en œuvre de sanction,



- Confirmer ou infirmer l'intérêt de maintenir une zone N avec un EBC entre la sente du haut du Temple et le chemin des Roches compte tenu de la délivrance de deux permis de construire et de la possibilité de construire deux autres habitations,



- Solliciter le SMAGE des Deux Morins et la commune de Coutevroult pour disposer des informations relatives aux mesures mises en œuvre pour limiter le phénomène de ruissellement sur cette portion du territoire et la corrélation avec les mesures qui pourraient être prises par la commune de Villiers sur Morin pour limiter ces nuisances au titre du projet de plan local d'urbanisme,
- Préciser les mesures mises en œuvre suite aux infractions constatées à la délivrance des autorisations d'urbanisme PC 077 521 24 00007 et DP 077521 24 0061 et les moyens de contraindre le pétitionnaire à respecter ces obligations, ayant constaté que les travaux de compactage du terrain se poursuivaient.

Réponses de la CACPB

A l'instar des autres secteurs dont certains faisaient préalablement l'objet d'un classement en zone UC, il convient de souligner que le PLU en vigueur définissait de nombreux espaces de développement de l'urbanisation en totale inadéquation avec les réalités du terrain. Dans ce cadre il convient de souligner le travail conséquent de la commune de Villiers sur Morin quant à la redéfinition des zonages afin d'une part de s'inscrire dans une logique (obligatoire et nécessaire) de maîtrise du développement urbain et de mise en cohérence des potentialités de développement en lien avec les capacités vaires des différents secteurs. Il convient de renvoyer l'inconsistance du PLU en vigueur et ses conséquences potentielles aux municipalités précédentes qui ont au travers du document approuvé défini des espaces urbains peu cohérents avec la réalité du terrain et ne prenant aucunement en compte les capacités de desserte et de réseaux, en faisant une abstraction totale du caractère naturel de certains secteurs et des risques inhérents au développement anarchique de l'urbanisation (imperméabilisation, augmentation des ruissellements, ...).

Des ajustements ponctuels afin de mieux cadrer la réalité du terrain peuvent être envisagés tant dans la réorganisation des limites entre chaque zone et la définition des espaces boisés classés ; cette mise en cohérence se doit d'être faite en parallèle des autorisations d'urbanisme en cours sur certains secteurs (Certificat d'urbanisme, autorisation de division, ...) mais également en prenant en compte les travaux (défrichements et remblais) réalisés sans autorisation, pour lesquelles des actions en justice sont en cours, ou il n'apparaît pas opportun d'envisager une « régularisation » en contradiction complète avec les principes de demandes d'autorisations préalables et de respect des dispositions réglementaires.

Concernant plus précisément la problématique liée au ruissellement, la commune de Coutevroult dans le cadre de son PLU a défini un secteur comprenant une OAP où est prévue la réalisation de bassins de rétention à même de diminuer l'impact des ruissellements. En parallèle il convient de rappeler que la communauté d'agglomération a débuté plusieurs campagnes de travaux afin d'assurer une meilleure gestion des eaux pluviales. Ces diverses actions en raison de leur coût et des difficultés inhérentes à leur mise en œuvre (acquisition foncière, ...) il en est de même pour le SMAGE qui travaille à la définition des secteurs de ruissellements et des mesures coercitives à mettre en œuvre pour réduire ce risque.

La commune s'attache à mettre en œuvre les procédures ad hoc afin de stopper les nombreux travaux réalisés sans autorisation préalable, ou ne respectant pas les autorisations délivrées. Ces différents points mettent en exergue la nécessité d'encadrer avec précision le développement urbain et le respect des dispositions réglementaires du PLU.



Avis du commissaire-enquêteur

La réponse est claire tant sur le diagnostic urbain du PLU actuel qui a ouvert de nombreuses zones à l'urbanisation sans appréhender les contraintes de terrain que sur les solutions envisagées en limitant les zones constructibles.

Toutefois, il convient de noter que la délivrance récente des permis de construire pour des parcelles situées sur le chemin des roches vient atténuer les principes posés par le PLU. Au vu des engagements mentionnés dans le rapport de présentation, le PADD et l'OAP thématique, on aurait pu s'attendre par souci de cohérence à la délivrance d'un sursis à statuer pour ces autorisations d'urbanisme afin de respecter le périmètre de la future zone naturelle. Il semblerait maintenant opportun lors de l'adoption du PLU d'adapter le zonage à la situation nouvellement créée, les zones N n'ont pas vocation à être bâties.

Quant à la demande particulière de l'indivision Duval- Callevert, on ne peut que regretter le défrichage et l'imperméabilisation des sols réalisés sans tenir compte des prescriptions de l'autorisation d'urbanisme qui leur avait été délivrée et la difficulté de la commune à faire respecter les dispositions réglementaires.

Le maintien du statu quo comme semble l'indiquer la réponse de la commune ne permettra pas de résoudre la difficulté. On peut légitimement douter qu'une remise en état initial soit mise en œuvre sauf à obtenir une décision de justice l'imposant avec contraintes financières. Si tel n'est pas le cas et en l'absence de solution de médiation raisonnable, ce secteur risque de se transformer en verue urbaine ce qui ne sera pas de nature à améliorer le cadre de vie des habitants.

3-1-3) Contestation sur le secteur du hameau de Dainville

1 demande a été reçue : M Mme Audoux (E2),

Les contestations sont les suivantes :

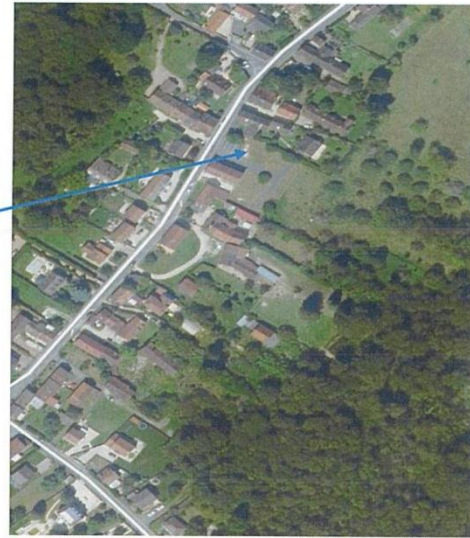
- La création d'une trame jardin qui ampute leur bien en limitant la constructibilité,
- Des règles de constructibilité définies à l'article UA 6 qui prévoient que les constructions nouvelles devront être implantées dans une bande de 30 mètres de profondeur maximum définie à partir de l'alignement des voies publiques et privées existantes à l'approbation du PLU,
- La perte de la valeur foncière de leur bien en raison des dispositions envisagées dans le projet de PLU.

Lors de la visite du 27 décembre 2025, il a été constaté que des constructions bordaient de très près le ru de Dainville qui s'écoulait ensuite sur une zone forestière et naturelle. Sur la rue de la Motte des Gains, on peut pré-supposer que certaines constructions récentes ont ignoré les contraintes d'éloignement des berges, le ru étant probablement busé et oublié.



La photographie aérienne du hameau de Dainville fait apparaître une zone naturelle importante avec des jardins plus ou moins arborés et aménagés.

Accès à la propriété Audoux

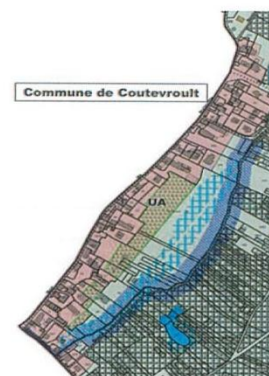


Le PLU actuel fixe le périmètre de la zone UAa



Le projet de PLU envisage le périmètre d'une zone UA et les servitudes suivantes :

- Trame jardin
- Zone humide
- Bande d'inconstructibilité le long du ru





Demande du commissaire-enquêteur

La communauté d'agglomération de Coulommiers-Pays de Brie est invitée à :

- Préciser les règles constructibles applicables aux biens appartenant à M et Mme Audoux au regard de la délivrance du certificat d'urbanisme qui cristallise leurs droits sur la base du PLU actuel, me semble-t-il ? Autrement dit, est-ce que la règle définit à l'article UA-6 s'appliquerait-elle à leur projet de promotion immobilière ?
- Rappeler les raisons qui ont conduit à créer des trames de servitude jardin sur la totalité du territoire communal et que le hameau de Dainville s'inscrit dans cette logique,
- Se rapprocher du SMAGE des Deux Morins pour s'assurer que les dispositions envisagées par le PLU sont conformes au SAGE et à permettre la renaturation du ru de Dainville dans le cas où ce projet serait envisagé par cet organisme,
- Indiquer si la station d'épuration de Couilly Pont aux Dames est en capacité à supporter le traitement de constructions nouvelles de la taille envisagée par le projet des contributeurs ou si la création d'un assainissement individuel doit être privilégié et dans ce cas, de voir avec le SMAGE si cette installation serait compatible avec les projets de protection du ru de Dainville,
- S'assurer que le phénomène de ruissellement constaté plus en aval n'est pas susceptible de s'accroître au vu des opérations de promotion immobilière développée sur Coutevroult et jouxtant le hameau de Dainville.

Réponses de la CACPB

Toute personne se prévalant d'un certificat d'urbanisme opérationnel ou d'une autorisation antérieure et en cours de validité se verra appliquer les dispositions réglementaires en vigueur au moment de la délivrance de cette autorisation.

La création des trames de jardins repose sur plusieurs principes qui ont pour objet d'encadrer le développement urbain, de limiter les constructions en double rang multipliant de fait les accès, de garantir des espaces de transition entre les parties urbanisées et les espaces à dominante naturelle et agricole ; mais également de donner la latitude de réaliser dans ces espaces les annexes à l'habitation.

Comme évoqué précédemment, le projet de PLU s'est attaché à prendre en compte les préconisations définies au sein du SAGE des 2 Morin et ceci pour l'ensemble des zones, tant en ce qui concerne la préservation des zones humides, la gestion des eaux pluviales et la

préservation qualitative et quantitative de la ressource en eau, ces points sont rappelés dans le rapport de présentation.

Concernant la station d'épuration de Couilly Pont aux Dames qui accueille les eaux usées et une partie des eaux pluviales de plusieurs communes dont Villiers sur Morin, cette dernière connaît de nombreux dysfonctionnements liés d'une part à la charge nominale qui aujourd'hui dépasse les capacités de traitement initiales, d'apport massif d'eau claire en période de fortes pluies créant des dysfonctionnement dans le traitement, des travaux de mise en séparatif des réseaux sont en cours , mais ne sont pas encore terminés.

Ces éléments de constat ont conduit le syndicat en charge de la STEP à émettre de nombreux avis négatifs lors des consultations effectuées dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme. Des études sont actuellement en cours pour définir les solutions à court, moyen et long terme en ce qui concerne cette station d'épuration.

Concernant les opérations de promotion immobilière en cours sur la commune de Coutevroult, celles-ci ont fait l'objet d'autorisation au titre de la loi sur l'Eau, avec une instruction par les services de l'Etat des dispositions mises en œuvre en matière de gestion des eaux pluviales. Ces opérations au regard des aménagements exigés (bassin de rétention, débit de fuite limité, ...) ne sont pas de nature à accentuer les phénomènes de ruissellement.



Avis du commissaire-enquêteur

Les éléments de réponse sont tout à fait clairs. Les pétitionnaires pourront réaliser leur projet pendant la durée de validité du certificat d'urbanisme sous réserve que ce projet ne porte pas atteinte à la salubrité publique et à la sécurité (CE n°4971478, 6 juin 2025) et répondent aux règles du PLU actuel notamment sur la définition d'une voie privée (annexe n°13 fiche ressource du Cerema).

En l'occurrence, au regard des dysfonctionnements constatés de la station d'épuration de Couilly Pont aux Dames, leur projet devra être adapté en conséquence pour ne pas accentuer les difficultés rencontrées.

Les dispositions relatives à la création de la servitude jardin ou à l'interdiction de créer des voies privées sont parfaitement justifiées par la CACPB qui souhaite encadrer le développement urbain en limitant la densification et l'imperméabilisation des sols.

Les emprises foncières appartenant aux pétitionnaires se situent le long du ru de Dainville et c'est donc à juste titre que la CACPB rappelle les mesures de protection des zones humides, des berges etc mises en œuvre par la SAGE des Deux Morin et qui s'appliquent sur la totalité du périmètre d'intervention de cet organisme.

Il est noté que les projets immobiliers de la commune de Coutevroult en raison des dispositions mises en oeuvre seraient sans incidence sur une éventuelle accentuation du risque environnemental notamment pour le ruissellement.

3-1-4) Contestation sur le secteur autour de la sente d'Isangeard et de la ruelle Isaac

3 demandes ont été recensées : Mme Liévin (E17), M Karimpour (E 16,18,19), Mme Cire (demande orale concernant les parcelles n° 365 et 369).

Les contestations portent :

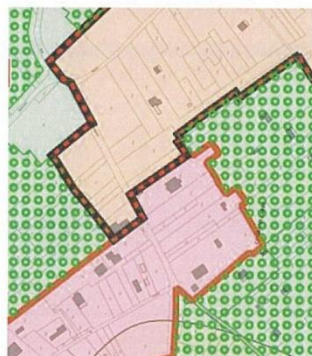
- La suppression de la zone UB,
- La création d'une zone N au vu du mitage,
- L'assurance de la pérennité des permis de construire délivrés,
- La compatibilité des certificats d'urbanisme obtenus.

La vue aérienne de ce périmètre montre une urbanisation diffuse le long des axes de circulation mais aussi un caractère arboré encore très présent.



Le PLU actuel traite avec trois zonages ce secteur :

- En rose une zone UB,
- En orange une zone AU,
- En vert avec EBC une zone N.



Le projet de PLU prévoit le dispositif suivant :

- Réduction de la zone UB,
- Suppression de la zone AU,
- Extension de la zone N .





Demande du commissaire-enquêteur

La communauté d'agglomération de Coulommiers-Pays de Brie est invitée à :

- Rappeler les raisons qui ont conduit à supprimer la zone UB au profit d'une zone N malgré le mitage partiel du secteur,
- Relater si un certificat d'urbanisme a été délivré à M Karimpour et à quelle date ? Y a-t-il une possibilité de le proroger et pour quelle durée ?
- Préciser les règles constructibles applicables au regard des certificats d'urbanisme délivrés. Autrement dit, est-ce le PLU actuel qui demeure applicable pendant la durée de validité du certificat d'urbanisme ?
- Donner les dates d'obtention des permis PC n°0775212500012 et 0775212500014,
- Préciser dans le cas où des modifications de permis de construire seraient sollicités après l'approbation du PLU, le document d'urbanisme qui serait applicable (PLU actuel ou le futur PLU).

Réponses de la CACPB

Le PLU en vigueur définissait de nombreux espaces de développement de l'urbanisation en totale inadéquation avec les réalités du terrain et surtout en totale inadéquation avec les nouvelles dispositions du Schéma Directeur Régional.

Il convient de rappeler et de souligner le travail conséquent de la commune de Villiers sur Morin quant à la redéfinition des zonages afin d'une part de s'inscrire dans une logique (obligatoire et nécessaire) de maîtrise du développement urbain et de mise en cohérence des potentialités de développement en lien avec les capacités viaires des différents secteurs.

Il convient de renvoyer l'inconsistance du PLU en vigueur et ses conséquences potentielles aux municipalités précédentes qui ont au travers du document approuvé défini des espaces urbains peu cohérents avec la réalité du terrain et ne prenant aucunement en compte les capacités de desserte et de réseaux, en faisant une abstraction totale du caractère naturel de certains secteurs et des risques inhérents au développement anarchique de l'urbanisation (imperméabilisation, augmentation des ruissellements, ...).

Concernant les certificats d'urbanisme il convient de rappeler que leur délivrance a pour objet de « cristalliser » les droits en vigueur au moment de leur délivrance, cependant le principe retenu est l'application des règles d'urbanisme nouvellement en vigueur si celles-ci sont plus favorables à un projet (CE 6 juin 2025). De même en ce qui concerne les autres autorisations d'urbanisme issues des dispositions de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, permettant de maintenir les règles applicables pendant une durée de 18 mois, si toutefois l'autorisation soit mise en œuvre.

Les PC 077 521 25 00012, délivré le 3 décembre 2025 et PC 077 521 25 00014, délivré le 27 octobre 2025, pour autant la délivrance d'un permis modificatif devra se conformer aux règles en vigueur à la date de dépôt de cette nouvelle demande, indépendamment des règles qui avaient prévalu lors de la délivrance de l'autorisation initiale.



Avis du commissaire-enquêteur

La réponse de la CACPB est satisfaisante soulignant à juste titre que le PLU a ouvert inconsidérément des zones à l'urbanisation sans tenir compte de la topographie mais pour répondre très probablement à la pression foncière exercée par les propriétaires qui souhaitent valoriser leurs actifs. Elle pointe donc la nécessité de stopper une urbanisation rampante qui s'absout des conséquences en termes de protection de l'environnement (imperméabilisation des sols, ruissellement, etc.) et qui modifie le caractère rural de la commune.

Les éléments transmis par la CACPB sont de nature à garantir aux administrés ayant obtenu un certificat d'urbanisme qui cristallise leurs droits la possibilité de pouvoir obtenir une autorisation d'urbanisme sous réserve que le projet ne porte pas atteinte à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique (CE n° 491748 du 6 juin 2025).

Quant à ceux qui ont obtenu un permis de construire non encore mis en œuvre, ils devront se conformer aux nouvelles dispositions du PLU en cas de modification du projet initial.

Néanmoins, il convient de souligner que le caractère naturel de ce secteur au croisement des sentes d'Isangeard où ont été délivrés deux permis de construire et la potentialité d'en délivrer de nouveau en cas d'activation du certificat d'urbanisme va être altéré par une enclave bâtie de quatre à six pavillons situés en zone N. On aurait pu s'attendre à ce que la commune sursoit à statuer sur les délivrances des autorisations d'urbanisme afin d'être cohérente avec son souhait de limiter l'urbanisation diffuse.

3-1-5) Contestation des secteurs AU et AUX

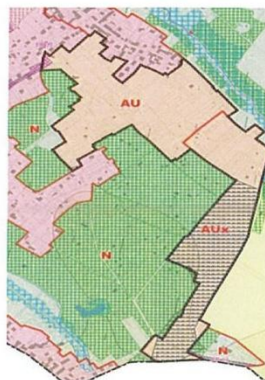
2 demandes : M Chamaillard (E 21), M et Mme Audoux (E2).

Les contestations portent :

- La suppression de la zone AU et Aux,
- Le cout supporté par la collectivité locale.

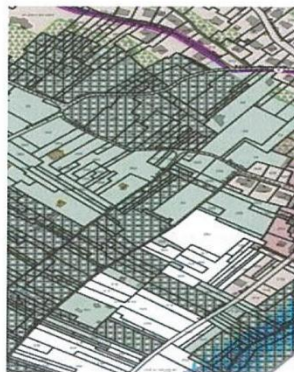
Le PLU actuel a créé deux zonages :

- Une zone AU réservée à la production de logement,
- Une zone AUx en vue de créer une zone d'activités économiques.



Le projet de PLU prévoit :

- Suppression ces deux zonages,
- Intégration de ce secteur en zone N ou A,
- Extension des espaces boisés classés,
- Mise en place des trames jardins pour les parcelles classées en zone U.



Demande du commissaire-enquêteur

La communauté d'agglomération de Coulommiers-Pays de Brie est invitée :

- A rappeler les raisons qui conduisent à envisager de supprimer les zones AU et AUx,
- D'indiquer si des parcelles situées dans ces deux zonages sont déjà maîtrisées par la commune de Villiers sur Morin et ce qu'elles représentent en termes foncier,
- De préciser l'intérêt de la création de la trame jardin sur le périmètre de la Grande Rue,
- De confirmer ou infirmer la demande de changement de zonage de la parcelle AK n°341 située sur le chemin d'Isengeard.

Réponses de la CACPB

La suppression des zones AU et AUX répond à l'objectif communal de maîtriser son développement urbain en cohérence avec les capacités des réseaux et préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers conformément aux dispositions du SDRIF-e. Afin de répondre à ces enjeux de maîtrise du développement urbain et de limitation de la consommation d'espaces, l'accueil de constructions est priorisé au sein du bourg à proximité des équipements et des services sur des secteurs suffisamment desservis par les réseaux.

Le fait que la commune dispose de la maîtrise foncière n'induit aucunement la nécessité de mettre en œuvre certaines opérations d'aménagement ; pour mémoire la commune au sein de la zone AU (supprimée dans le cadre de la présente procédure) maîtrise environ 2ha, acquis le plus souvent afin d'éviter un morcellement foncier susceptibles de déboucher sur des occupations non autorisées.

La création des trames de jardins repose sur plusieurs principes qui ont pour objet d'encadrer le développement urbain, de limiter les constructions en double rang multipliant de fait les accès, de garantir des espaces de transition entre les parties urbanisées et les espaces à dominante naturelle et agricole ; mais également de donner la latitude de réaliser dans ces espaces les annexes à l'habitation afin de ne pas obérer la jouissance de ces espaces par leurs propriétaires.

Concernant certaines demandes ou questionnements quant à la volonté communale de restreindre les périmètres urbanisables (au droit du chemin d'Isengeard mais pas seulement), il convient de rappeler comme évoqué précédemment que le développement urbain et les dispositions des documents d'urbanisme précédents se sont fait sans prise en compte de la nature des voies, de capacités de desserte, de la nature des terrains conduisant à un mitage du territoire communal impactant fortement aujourd'hui l'organisation urbaine de la commune, mais s'avérant quelquefois préjudiciables en multipliant les risques. L'extension ou le maintien de secteur d'urbanisation au sein d'espaces où dominant nettement le caractère naturel et marqué par des difficultés notables en termes de desserte, d'accès, de viabilité est donc à proscrire.



Avis du commissaire-enquêteur

La réponse présentée par la CACPB est totalement satisfaisante. Elle rappelle en premier lieu les difficultés de gestion et d'accessibilité du fait de la création de zones urbaines ou à urbaniser sans tenir compte de la topographie des lieux. Ensuite, elle évoque la nécessité de se conformer aux prescriptions du SDRIFe qui milite pour une compacité des zones urbanisées et le respect des zones naturelles afin de lutter contre le dérèglement climatique.

Les options prises antérieurement qui s'appuyaient sur des schémas de développement économique et de consommation foncière sans limite doivent être nécessairement réétudiées et adaptées en fonction d'un contexte qui évolue et prendre en compte la préservation du cadre de vie et de l'environnement.

Dans le cas présent, la commune de Villiers sur Morin ne dispose pas de pôle d'activités économiques spécifiques. Elle est située à la confluence de la zone

d'activités économiques de Crécy la Chapelle et de Val d'Europe qui sont les pôles de développement et attirent des entreprises de toute taille. Cette micro zone aurait eu peu de chance d'être viable économiquement étant excentrée par rapport aux réseaux routiers et déconnectée des flux économiques. Elle aurait constitué une friche pendant de longues années.

Quant à la zone AU, elle aurait accentué l'urbanisation intense et désordonnée de cette commune qui ne dispose pas de moyens financiers importants pour lui permettre de mettre à niveau les équipements publics (voirie, scolaire, petite enfance) nécessaires pour gérer un afflux important de nouveaux habitants.

Le choix de préserver le caractère forestier même de qualité médiocre s'inscrit dans la volonté et la logique de conserver le caractère rural et la biodiversité ainsi que de limiter les risques environnementaux (ruissellement, puits de chaleur etc).

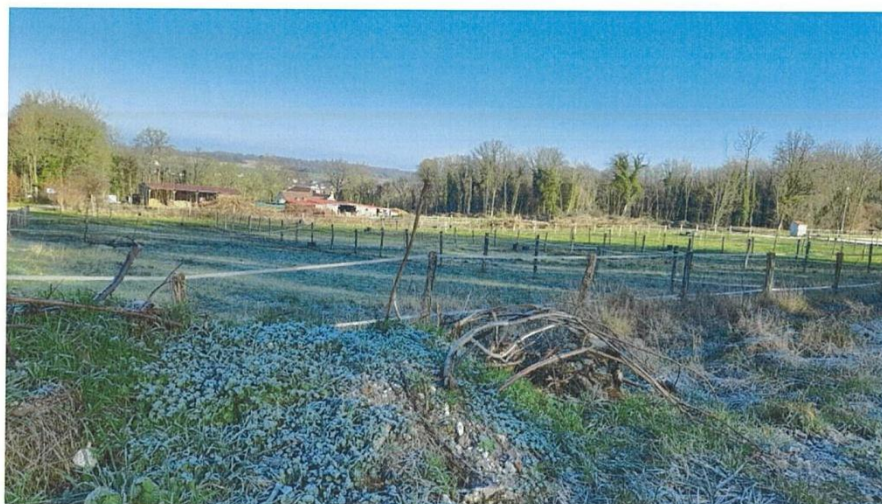
3-1-6) Contestation sur le secteur de la Ferme des Dames de Chelles

5 demandes : Philippe Corpechot (E 23), Etienne Corpechot (E 25), Denis Corpechot (demande déposée le 22 décembre 2025), Jacques Corpechot (demande déposée le 22 décembre 2025), M et Mme Savry (demande déposée le 22 décembre 2025).

Les contestations portent sur les motifs suivants :

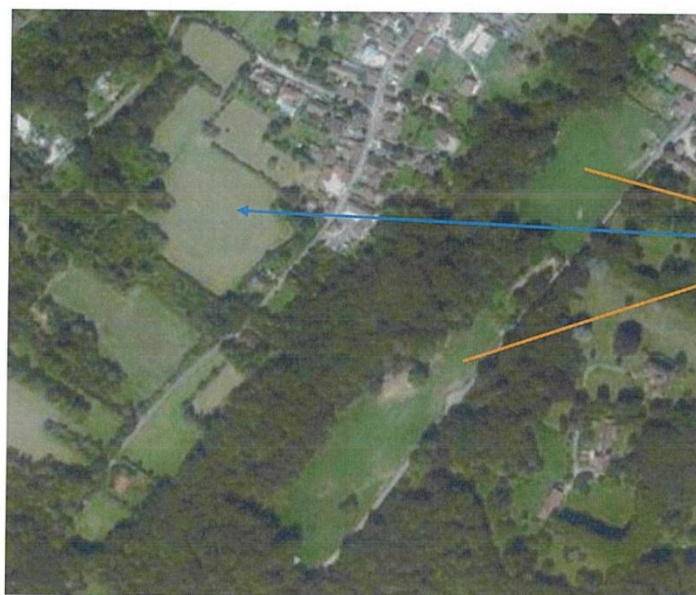
- Déclassement de zone N en zone A pour les parcelles AI 205, AI 249, E 730, E 738, E 741, E 742, E 743, E 1382, E 1384, D 341 à D 367, D 297 à D 304,
- Classement espace boisé classé de la propriété familiale de la famille Corpechot et autour de l'activité du haras des Coudrets à supprimer,
- Modification du règlement spécifique à leur propriété familiale pour autoriser les extensions de 200 m² autour des trois principaux bâtiments en application de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme,
- La non prise en compte de l'activité du haras des Coudrets classée en zone N ne permettant pas le développement de cette activité économique,
- La création d'un zonage spécifique sur le périmètre du haras des Coudrets en ayant enlevé tout classement EBC

Lors des visites des 5 et 27 décembre 2025, il a été constaté sur le secteur du haras des Coudrets la situation suivante : une activité installée et un boisement sur le pourtour.



La photo aérienne présente les éléments suivants sur la réalité du boisement et des activités agricoles

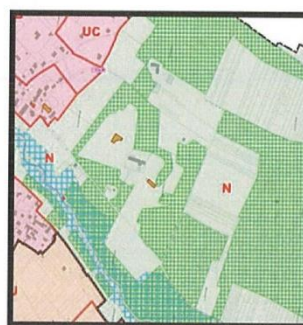




Classement en zone A au lieu de zone N, considérant qu'il s'agit de prairie

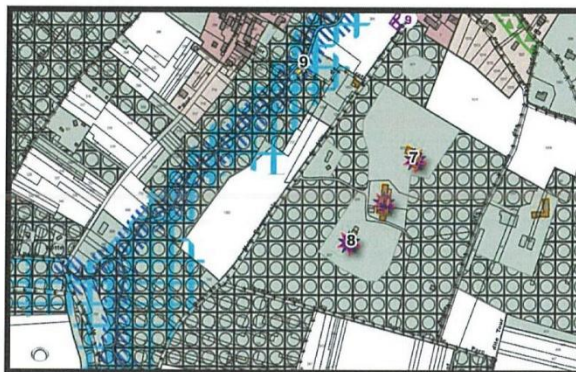
Le PLU actuel organise le zonage de la façon suivante :

- Zone N comprenant des espaces boisés classés.



Le projet de PLU prévoit les dispositions suivantes :

- Une zone N,
- Des parcelles classées en zone A (zonage blanc),
- Des Espaces Boisés Classés,
- Deux bâtiments classés protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme,
- Une étoile sur un bâtiment sans que l'on sache ce à quoi cela correspond.



Demande du commissaire-enquêteur :

La communauté d'agglomération de Coulommiers-Pays de Brie est invitée à :

- Examiner la demande d'un zonage spécifique pour l'activité du haras avec des règles de constructibilité adaptées : hauteur particulière (10 à 12 mètres pour le stockage des foin, des matériels etc), logements pour les personnels et clientèle, installations spécifiques liées au développement de cette activité,
- Préciser les raisons du zonage en secteur agricole pour les parcelles mentionnées par les consorts Corpechot : doit-on inclure en zone A uniquement des parcelles cultivées ou peut-on y inclure des prairies qui peuvent servir au package des chevaux par exemple,
- Etudier la reconfiguration de l'espace boisé classé autour du haras en tenant compte de la situation actuelle,
- Examiner l'intérêt ou non d'un dispositif réglementaire particulier pour la propriété familiale au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme,
- Rappeler la consistance d'un espace boisé classé et présenter un argumentaire justifiant la permanence de l'EBC sur les parcelles de la propriété familiale des consorts Corpechot malgré la présence de constructions existantes.

Réponses de la CACPB

Une adaptation des dispositions du règlement graphique afin de prendre en considération le caractère « agricole » et l'absence de boisements est envisageable, permettant ainsi d'inscrire ces activités dans le cadre des dispositions de la zone agricole telles que le prévoit le code de l'urbanisme. Cette prise en compte du caractère spécifique de ces activités induit le respect des dispositions réglementaires et

législatives en matière d'occupation des zones agricoles. Les espaces ouverts tels que les prairies s'inscrivent précisément dans ce cadre. Il convient cependant de rappeler que le zonage n'est que la cadre réglementaire des occupations du sols, et que la mise en valeur agronomique d'un espace ne repose pas sur son statut en matière de document d'urbanisme (des parcelles cultivées peuvent être identifiées en zone naturelle, sans que cela s'avère préjudiciable à la mise en valeur agricole et agronomique de ces emprises).

La création des trames de jardins repose sur plusieurs principes qui ont pour objet d'encadrer le développement urbain, de limiter les constructions en double rang multipliant de fait les accès, de garantir des espaces de transition entre les parties urbanisées et les espaces à dominante naturelle et agricole ; mais également de donner la latitude de réaliser dans ces espaces les annexes à l'habitation.

Les bâtiments mentionnés font déjà l'objet d'une identification au titre des dispositions de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme « (...) 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers . »

Cette identification pour objet de permettre l'évolution des bâtiments existants tout en assurant leur mise en valeur et leur préservation patrimoniale. Il n'apparaît pas opportun de définir d'autres dispositions au droit de ces emprises qui s'inscrivent dans un vaste ensemble à dominante naturelle et agricole.

Le classement en espaces boisés classés est une possibilité offerte aux auteurs d'un document d'urbanisme d'identifier les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou créer et ceci qu'ils relèvent ou non du régime forestier et soient attenants ou non à des habitations. Ce classement peut également identifier des arbres d'alignement, des haies, des arbres isolés voire des espaces nus qu'il conviendra d'arborer. (Voir CU L.113-1 et suivants).

Le classement en EBC vise à garantir le maintien des boisements existants qui participent à l'organisation naturelle et la biodiversité communale, dont les emprises en raison de leur nature, de leur localisation se doivent d'être préservés. Ce maintien est donc d'autant plus justifié quand il concerne des espaces emblématiques du territoire communal tel qu'un château et son parc.



Avis du commissaire-enquêteur

Les réponses présentées sont satisfaisantes :

- Concernant les activités équestres, la commune de Villiers sur Morin comprend désormais deux sites où ces activités sont développées : la ferme des dames de Chelles et le Moulin Guillaume. Deux solutions s'offraient soit prévoir un zonage spécifique en secteur N avec une réglementation adaptée soit se référer à la zone A.
L'article L 311-1 du code rural définit l'activité équestre comme une activité agricole dès lors que sont exclus les spectacles équestres ce qui semble être le cas des deux sites.
La CACPB considère que la réglementation de la zone A paraît mieux adaptée pour le développement de ces activités équestres en permettant des constructions jusqu'à hauteur de 15 mètres (cela devrait être suffisant pour stocker les balles de foin ou le matériel nécessaire à

l'entretien des haras) et applique strictement les dispositions de l'article R123-23 du code de l'urbanisme.

S'agissant des règles relatives à l'habitat, l'article R 123-23 du code de l'urbanisme les autorise également et ces dernières comprennent l'habitat principal et les dépendances nécessaires pour le personnel. En revanche, il conviendrait de spécifier s'il apparaît opportun de gérer le statut hôtelier dans le cas où ces haras souhaiteraient offrir des possibilités d'hébergement temporaire pour leurs clients.

- Concernant la contestation du zonage A, la chambre d'agriculture a validé les emprises agricoles visées dans le projet de PLU. De plus, l'article R 151-22 du code de l'urbanisme indique que « peuvent être classés en zone agricole... à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». Il apparaît au vu des dispositions de cet article qu'il n'est pas nécessaire que les parcelles visées soient vouées à la culture céréalière mais peuvent être des prairies ou des jachères bien que la DDT ait émis des remarques à ce sujet. Le choix de maintenir en zone A ces parcelles tient au fait, semble-t-il, que les règles de constructibilité sont beaucoup plus strictes que pour les zones N d'autant que le projet de règlement du PLU prévoit la possibilité de réaliser des extensions au bâtiment de 50 m² et des annexes de même taille ce qui peut accentuer le mitage.
- Concernant les EBC, l'argumentaire présenté pour le périmètre du château et son parc est totalement recevable et la servitude jardin n'est pas adaptée à ce contexte compte tenu de la taille des emprises concernées et du statut patrimonial de ce site. S'agissant des EBC situés autour de la ferme des Dames de Chelles où a été développé un haras, la situation est différente mais il n'est pas nécessaire contrairement à ce que demande l'exploitant de ce centre équestre de procéder à une expertise forestière pour classer les boisements. L'EBC concerne des espaces forestiers de plus ou moins bonne qualité mais qu'il convient de préserver pour conserver le caractère arboré de la commune. En revanche, il convient de prendre en compte l'existant et éviter de mettre une trame EBC sur des secteurs totalement déboisés et qui sont voués à l'activité équestre (manège etc).
- Concernant la demande de modification réglementaire pour permettre la création d'annexe de 200 m² sur les emprises de la propriété Corpechot, la réponse de la CACPB est satisfaisante puisqu'elle a visé expressément sur le plan graphique un des bâtiments pouvant éventuellement faire l'objet d'un changement de destination conformément aux dispositions de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme. Elle justifie son choix de limiter graphiquement les possibilités offertes par ces dispositions législatives afin de conserver le caractère naturel et forestier de ce secteur qui a été épargné par le mitage. Cet argumentaire est tout à fait recevable.

3-1-7) Contestation sur le secteur du Petit Morcerf

6 demandes : Etienne Corpechot (E 25), Marie Roubaud, Jacques Corpechot, Denis Corpechot, M et Mme Savry (4 demandes déposées directement lors de la permanence du 22 décembre 2025), M et Mme Blanchet (demande orale lors de la permanence du 17 novembre 2025).

Les contestations portent sur les éléments suivants :

- Création d'un emplacement réservé n°9,
- Devenir d'un emplacement réservé n°11 situé chemin des Coudrets non reporté au titre du projet de PLU (parcelle 1020),
- Suppression de la zone UC,
- Maintien du zonage UA pour les parcelles 1012 à 1021
- Extension de la zone N,
- Classement en zone A des parcelles n° 205, 1011 et 1028,
- Contestation du classement EBC sur les parcelles n°D 971 à D979,
- Reclassement du chemin de derrière le parc et de la sente des Coudrets en voirie communale en contrepartie de la suppression de l'emplacement réservé n°9,
- Une zone U sur les parcelles n° 1006,1005 et une partie de la parcelle n°077 situées sente des Coudrets.

Lors de la visite du 5 décembre 2025, il a été constaté la situation suivante :

➤ L'accès à la zone UC transformée en zone N :



➤ L'emplacement réservé n°9 et l'accès à la rue du Petit Morcerf

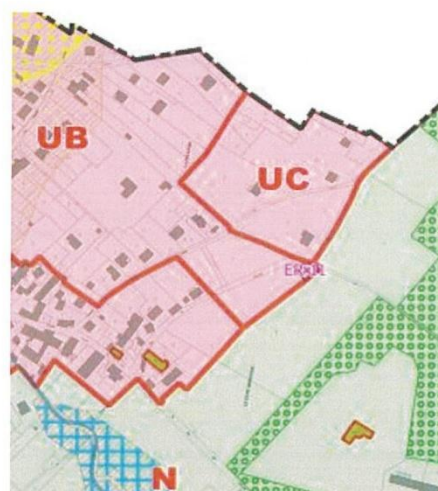


- La rue du Petit Morcerf devant la zone UB (parcelles 1012 à 1018)



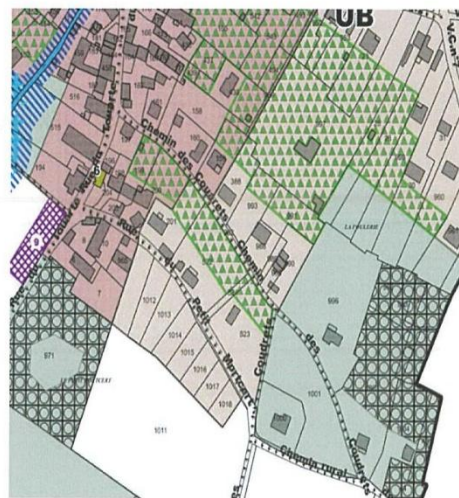
Le PLU actuel a créé les zonages suivants :

- Zone UC,
- Zone UB,
- Zone N
- Emplacement réservé n°11.



Le projet de PLU envisage la situation suivante :

- Transformation de la zone UC en zone N,
- Maintien de la configuration de la zone UB,
- Transformation de la zone N en zone A pour les parcelles 205, 1011, 1005 et 1006,
- Maintien de la zone N
- Création de servitude jardin,
- Création de l'emplacement réservé n°9,
- Suppression de l'emplacement réservé n° 11.



Demande du commissaire-enquêteur

La communauté d'agglomération de Coulommiers-Pays de Brie est invitée à :

- indiquer les raisons pour lesquelles l'emplacement réservé n° 11 n'apparaît plus,
- Argumenter si la proposition de recalibrer la sente des Coudrets et le chemin du Parc en voirie communale au lieu et place de l'emplacement réservé n°9 est envisageable,
- Expliquer les raisons du changement de zonage en zone A des parcelles 205, 1011, 1005 et 1006,
- Préciser les raisons des changements en zone U : UA à UB sur les parcelles n°1012 à 1014 (partie),
- Confirmer ou infirmer l'intérêt de transformer la zone UC en zone naturelle.

Réponses de la CACPB

La suppression de l'ER 11 s'explique par le simple fait que la commune est devenue propriétaire de cette emprise et qu'il n'y plus lieu de le maintenir. Concernant les emplacements mentionnés dans le projet de PLU ceux-ci correspondent à des emprises nécessaires au développement de la commune et répondant à des besoins effectifs en matière d'équipements. Dans ce cadre l'ER 9 est à maintenir afin de répondre à un besoin effectif de gestion des ordures ménagères et de difficultés de manœuvre des véhicules. Le recalibrage de la rue des Coudrets ne permettra de résoudre les difficultés de manœuvre des véhicules entre rue du Touarte et rue du Petit Mortcerf, la première partie de cet axe étant bordé de part et d'autre par des constructions.

La réorganisation du zonage entre les zones UA et UB est à appréhender dans le cadre des caractéristiques réglementaires qui ont prévalu à la définition du zonage et dans une logique de cohérence spatiale.

De même il convient de rappeler que l'ensemble des parcelles identifiées au titre du RGP (Registre Parcellaire Graphique, parcelles identifiées et déclarées à la PAC) font l'objet d'un classement en zone A et ceci conformément aux demandes relayées par la Chambre d'agriculture et la CDPENAF.

Comme évoqué précédemment, le projet de PLU s'est attaché à tenter de mettre « plus de cohérence » dans l'organisation territoriale communale. Dans ce cadre et comme cela l'a déjà été mentionné Le PLU en vigueur définissait de nombreux espaces de développement de l'urbanisation en totale inadéquation avec les réalités du terrain.

Au-delà du projet communal de mieux encadrer le développement urbain, le respect des dispositions du SDRIF-e s'imposent de fait induisant la nécessité de réduire les espaces d'extension de l'urbanisation, il en est de même en ce qui concerne la zone AUX, initialement identifiée dans le cadre d'un développement économique qui aujourd'hui ne relève plus de la compétence communale, et qui de plus s'inscrivait dans un site susceptible d'affecter de manière notable les écoulements et ruissellements.



Avis du commissaire-enquêteur

La réponse de la CACPB est satisfaisante en répondant à tous les points soulevés :

- Les zonages classant des parcelles en zone A ont été approuvés par la chambre d'agriculture même si la DDT s'interrogeait sur sa pertinence,
- La création des emplacements réservés au regard d'une voirie inadaptée,
- Le recalibrage de la sente des Coudrets ne permettant pas de résoudre les difficultés d'accessibilité et de manœuvre des véhicules au droit du croisement de la rue du Petit Morcerf,
- Les changements de zonage de UA en UB et de UC en N s'inscrivant dans une logique de cohérence territoriale.

Plus particulièrement s'agissant du changement de zonage d'UC en N notamment au droit de la sente du Coudrets, cela paraît d'autant plus justifié que le secteur est boisé même si le boisement n'est pas d'une qualité exceptionnelle et que l'accessibilité par voie carrossable est inexistante. Les photographies réalisées lors de la visite du 5 décembre 2025 sont particulièrement éclairantes.

3-1-8) Contestation autour de l'OAP n°3

4 demandes reçues : M Metz (E 24), M Gomy (demande orale du 29 décembre 2025), Mme Djosevska (demande orale du 22 décembre 2025, parcelle AD 158), M Suscosse (demande orale du 22 décembre 2025).

Les contestations portent sur les points suivants :

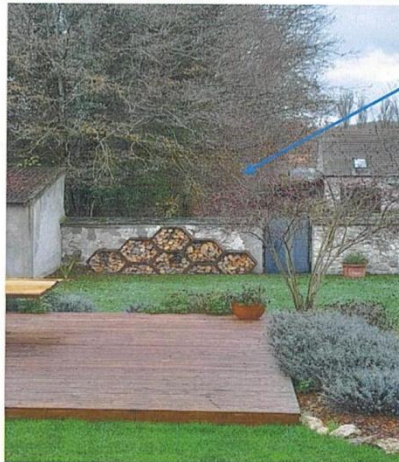
- Justification de la création de l'OAP n° 3,
- Accessibilité insuffisante au regard de la voirie et des flux de circulation de véhicules,
- Secteur inondable en raison de la proximité du Grand Ru : cours communes (rue des Touarte) non accessibles en période de cru,
- Demande de maintien d'un corridor écologique avec extension de la trame jardin,
- Condition de constructibilité de la parcelle AD n°158.

Lors de la visite du 29 novembre 2025, il a été constaté la situation suivante :

Vue à partir de l'accès par la cour
commune rue du Touarte



Vue à partir de l'accès de la cour
commune rue Voulangis



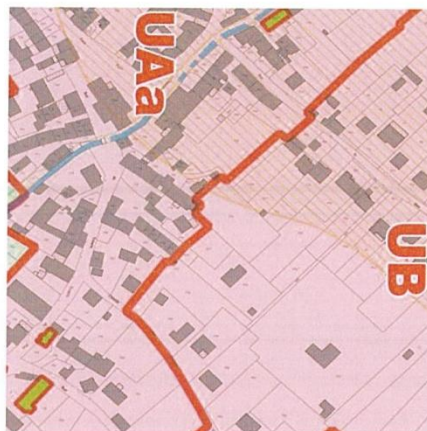
Vue arrière de l'emprise de l'OAP
avec l'alignement d'arbres de haute
tige

Cheminement à partir de la cour commune située rue de Voulangis le
long de l'OAP et accédant aux parcelles AD n°185 et AD 483



Le PLU actuel organise ce secteur de la façon suivante :

- Zone UAa,
- Zone UB,
- Périmètre de prélocalisation de zone humide : forte.



Le projet de PLU envisage :

- Suppression de la zone UB,
- Extension de la zone UA,
- Création d'une trame jardin,
- Création d'un emplacement réservé pour l'accessibilité au périmètre de l'OAP.

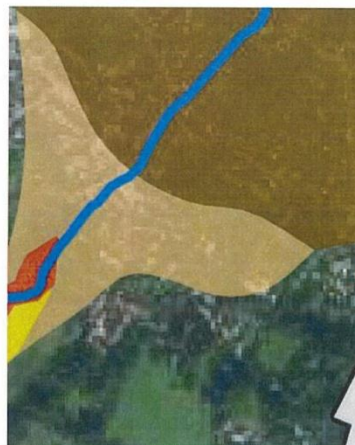


La cartographie du SAGE des 2 Morin relative à la présomption de présence de zones humides classe ce secteur de la façon suivante :

- Marron foncé
- Marron clair

Ce qui laisse augurer que cette OAP est incluse dans le périmètre d'une zone humide.

L'OAP n'indique aucunement cette contrainte et les dispositions qui y sont attachées pour assurer la pérennité de la zone humide.





Demande du commissaire enquêteur

La communauté d'agglomération de Coulommiers-Pays de Brie est invitée à :

- Améliorer la conception de cette OAP au regard des contraintes d'accessibilité à la fois par la voirie qui est relativement étroite et par les cours communes qui entourent ce périmètre et qui seront donc accessibles aux futurs occupants. Ne serait-il pas opportun de présenter un schéma de circulation à la fois pour les véhicules mais aussi pour les piétons à reporter graphiquement sur la présentation de cette OAP,
- Vérifier la compatibilité de cette OAP avec l'OAP thématique qui préconise de préserver les alignements d'arbres et si cette OAP est maintenue, ne serait-il pas judicieux d'inscrire une contrainte de préservation de l'alignement des arbres de haute tige qui borde la parcelle n° 151,
- Voir avec le SMAGE des 2 Morin si l'implantation de cette OAP dans une zone humide est possible et dans ces conditions, les contraintes environnementales qui y sont attachées et devraient être reportées dans la présentation de cette OAP,
- Présenter une évaluation sommaire du nombre de construction possible sur cette emprise en tenant compte des contraintes de desserte et de circulation interne, du taux d'imperméabilisation, des dispositions mises en œuvre pour préserver la zone humide, de la pérennité de l'alignement des arbres de haute tige etc,
- Indiquer dans le cas où il apparaîtrait que la réalisation de cette OAP s'avère délicate la possibilité d'étendre la trame jardin sur cet espace,
- Préciser les règles de constructibilité de la parcelle n° 158 et voir si la trame jardin peut être étendue sur la partie qui serait non constructible compte tenu des dispositions réglementaires afin de réaliser un corridor écologique cohérent.

Réponses de la CACPB

« Au sein du plan local d'urbanisme (PLU, PLUi), les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement » (source CEREMA sept.2023).

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont une composante du plan local d'urbanisme. Elles visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent :

- Porter sur un secteur ou un quartier donné (OAP dites de "sectorielles") ;
- Avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites "thématiques") ;
- Ou croiser ces deux approches (OAP thématiques sectorisées).

Elles contribuent à la déclinaison opérationnelle du projet souhaité par la collectivité ou l'établissement porteur du PLU(i), les aménagements prévus dans le périmètre défini par ces OAP devant être compatibles avec ces orientations.

Elles ont pour objet de définir la trame organisationnelle des aménagements futurs afin de prendre en compte la nature des secteurs ou elles sont envisagées, les contraintes potentielles susceptibles d'affecter leur mise en œuvre. Dans ce cadre en fonction des OAP des dispositions spécifiques peuvent être mises en place ou abordé au moment de leur aménagement. C'est dans ce cadre qu'il a été décidé de ne pas réaliser de schéma de circulation afin de ne pas restreindre les possibilités de desserte de ce secteur. Il n'en demeure pas moins que des principes de desserte ont été définis dans les OAP qui devront être respectés lors de l'aménagement de la zone. Il pourra être précisé que la création des cheminements doux est conseillée.

De même dans un souci de prise en compte globale de ces espaces des études complémentaire seront mis à la charge des éventuelles aménageurs (en effet il semble peu opportun que ces études qui vont permettre une valorisation du foncier au droit d'emprises privées soient prises en charge par la collectivité en amont des projets), en particulier en matière de zones humides, et éventuellement appliquer les principes d'évitement.

Chaque OAP définie dans le projet communal s'appuie sur une densité conforme aux exigences du SDRIF-e ; dans le cas présent concernant l'OAP 3 celle-ci permet la réalisation de 5 logements (densité 35 log/ha) s'inscrivant dans les obligations d'augmentation des densités au sein des espaces bâtis imposées par le SDRIF-e.

Pour rappel les zones humides identifiées dans le PLU sont basés sur les données fournies par l'Etat (DRIEAT) et le SMAGE, celles-ci en particulier celles non avérées ne sont qu'indicatives et doivent faire l'objet d'études spécifiques

Comme évoqué dans les commentaires précédents des adaptations ponctuelles du zonage (extension de la trame jardin) peuvent être envisagées.



Avis du commissaire-enquêteur

La CACPB rappelle à juste titre les grands principes de création des OAP.

En l'occurrence, la commune de Villiers sur Morin est confrontée à une difficulté majeure où les terrains facilement urbanisables ont été traités soit par la création de lotissement soit par la délivrance d'autorisation d'urbanisme individuelle contribuant à miter complètement le territoire communal.

Il reste peu de secteur permettant des opérations d'ensemble afin de répondre aux objectifs du SCOT et du PLH.

Toutefois, on peut s'interroger sur l'atteinte des objectifs prévus au PLH au vu des autorisations délivrées dernièrement dans les zones UC ou UB avant qu'elles ne basculent en zone N (2 permis de construire sur la sente d'Isangeard, 2 permis de construire sur la sente des roches, certificat

d'urbanisme sur la sente d'Isangeard permettant de réaliser deux ou trois pavillons, 1 permis en cours d'élaboration chemin du moulin Guillaume possible si est acté le changement de zonage etc) et considérer que créer une OAP pour réaliser au mieux 5 logements mais plutôt 3 vu la configuration des lieux prête à réfléchir pour respecter les objectifs du PLH. On peut également se demander si le propriétaire de ces emprises qui est aussi le propriétaire des emprises limitrophes ne cherche pas à maximiser son patrimoine profitant de l'embaras de la commune.

L'accessibilité à cette zone est très délicate comme le montre les photographies ci-jointes et le croisement des voitures difficile encore plus qu'il s'agira des véhicules de gros gabarit comme la benne des éboueurs et les véhicules des sapeurs-pompiers.



La zone limitrophe est très dense. La mise en place d'un cheminement doux est envisagée et nécessite de traverser des cours communes particulièrement encombrées, source potentielle de conflits de voisinage.



L'évaluation environnementale est restée sommaire. Il est évident comme l'indique la CACPB qu'il appartiendra au futur aménageur de réaliser des études environnementales plus approfondies lors de la mise en œuvre du projet. On peut néanmoins s'interroger sur la qualité de l'étude environnementale accompagnant le PLU et considérer qu'avant d'inscrire une OAP qui emporte des droits fonciers, une étude environnementale avec des carottages et des relevés faunistiques et floristiques sur les quatre saisons aurait pu être réalisés. Se contenter des informations émanant du SMAGE paraît un peu léger.

Il n'est nullement rappelé dans cette OAP les obligations incombant dans le cas où la présence d'une zone humide serait confirmée ce qui est fort regrettable.

Enfin, il est noté que la réponse de la CACPB ouvre la possibilité d'adaptation du zonage notamment de la trame jardin sans que l'on sache les parcelles concernées notamment la parcelle n°158.

Ce projet d'OAP mérite d'être mieux étudié et plus précis quant à son éventuelle faisabilité : y a-t-il un intérêt majeur à réaliser 3 pavillons en cœur d'îlot difficilement accessible ? Quelle disposition pour les cheminements ? Quelle protection pour la haie des arbres de haute tige et les jardins contigus ? Comment sont traités l'enchevêtrement des cours communes, la proximité du Grand Ru, les difficultés d'accessibilité ?

Cette OAP si elle est maintenue doit être complétée sur ces différents points afin d'imposer des règles au futur aménageur.

3-1-8) Contestation sur le périmètre de la sente du Haut du Toit

2 demandes : indivision Bonte (E 15), M et Mme Duvivier (registre papier).

Les contestations portent sur les éléments suivants :

- Suppression de la zone N,
- Suppression de l'espace boisé classé,
- Maintien de la zone UB,
- Suppression de la trame jardin sur la parcelle n° 141,
- Extension de la zone constructible à 40 mètres à partir de la voie publique.

Lors de la visite du 13 décembre 2025, il a été constaté la situation suivante :

- Sur la frange jardin de la parcelle appartenant à M et Mme Duvivier :

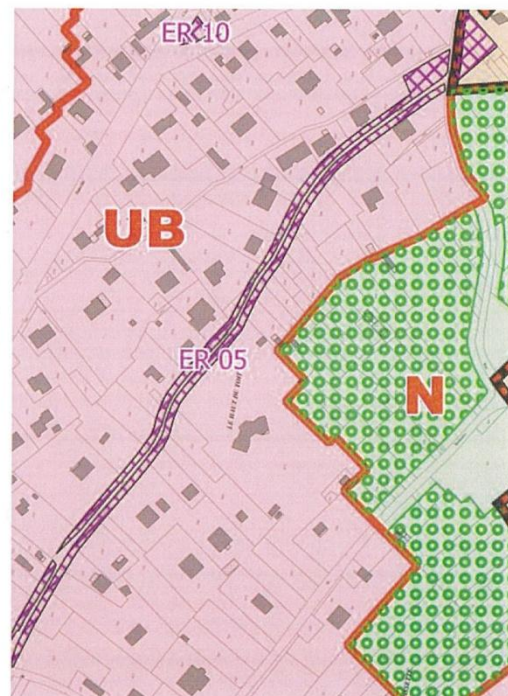


- La sente du haut du toit (parcelles de l'indivision Bonte et zoom sur la zone N et EBC), la photographie aérienne présente la situation suivante :



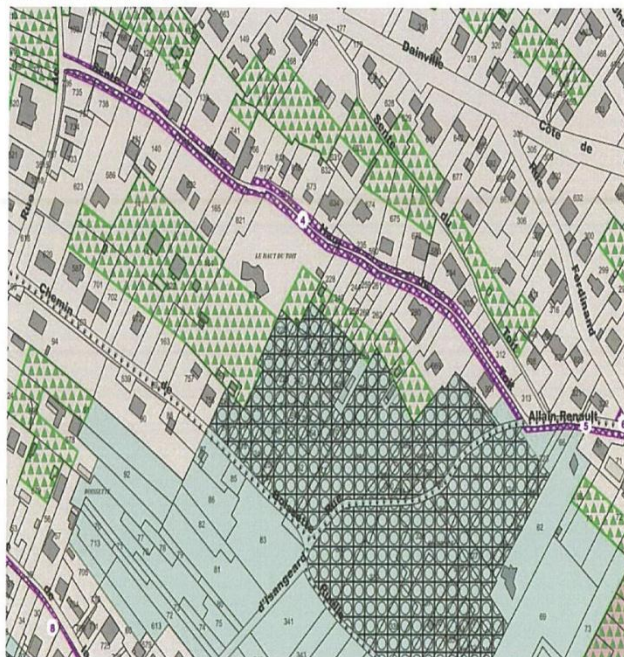
Le PLU actuel présente la situation suivante sur ce secteur :

- Une zone UB,
- Une zone N,
- Espaces boisés classés,
- Un emplacement réservé :
élargissement de la voirie portant des
deux côtés de la voie avec création
d'un carrefour pour accéder sur le
haut de la rue Allain Renault.



Le projet de PLU envisage l'organisation suivante :

- Une zone UB réduite,
- La création d'une trame jardin en cœur d'îlot,
- Une extension de la zone N avec un élargissement des espaces boisés classés,
- Le classement en zone N de la parcelle située au croisement de la sente du Haut du Toit et de la rue Allain Renault,
- Un emplacement réservé pour l'élargissement de la sente du haut du toit de part et d'autre de la voie,
- Un emplacement réservé sur la rue Allain Renault de part et d'autre de la voie,
- Signalétique de sentier de randonnée sur le haut de la rue Allain Renault qui chemine au milieu de la zone N.



Demande du commissaire enquêteur

La communauté d'agglomération de Coulommiers-Pays de Brie est invitée à :

- Vérifier la réalité de la trame jardin au regard de l'existant, est-il envisageable d'en réduire le périmètre,
- Si le périmètre de protection des jardins exclut la parcelle n°141, serait-il possible de prévoir une protection du tilleul dont la taille est imposante et marque le paysage,
- Examiner la constructibilité de la parcelle n°141 au regard de la contrainte des 30 mètres à partir de la voie publique,
- Indiquer les contraintes de circulation dans ce secteur justifiant la création des emplacements réservés d'élargissement de voirie,
- Préciser les raisons du classement partiel de la parcelle 301 en zone N,
- Rappeler la justification de l'extension de la zone N et de la protection des boisements même clairsemés sur ce périmètre.

Réponses de la CACPB

Un PLU n'a pas à répondre aux demandes individuelles, à même d'aller à l'encontre des objectifs d'aménagement et de développement prévues dans le projet communal ; d'autant plus quand ces demandes s'inscrivent en continuité de travaux et d'aménagements le plus souvent sans autorisation.

Au regard des évolutions récentes en matière de construction au droit de certaines voies, la mise en place d'actions coercitives à même de permettre une circulation « normale » répondant aux exigences de base en matière de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de gestion des ordures ménagères est une nécessité, justifiant de fait la création d'emplacements réservés, voire la réduction des zones constructibles et ceci afin de pallier aux trop nombreuses zones constructibles et au développement anarchique auquel a été confronté la commune suite à l'approbation du précédent PLU.

La définition d'une zone N en lieu et place de zones urbaines au droit desquelles les caractéristiques ne permettent pas d'envisager une urbanisation effective, s'inscrit dans le respect des dispositions du projet communal et a pour objectif de préserver le caractère naturel de certains secteurs et des risques inhérents au développement anarchique de l'urbanisation (imperméabilisation, augmentation des ruissellements, ...)



Avis du commissaire-enquêteur

La réponse de la CACPB est relativement satisfaisante mais manque de précisions au regard des questions posées.

Elle rappelle les grands principes qui ont motivé la révision du PLU et les difficultés engendrées par le PLU actuel qui n'avait pas pris en compte la topographie et autorisait une urbanisation non raisonnée conduisant aux difficultés et incompréhensions actuelles.

Indiquer qu'un PLU n'a pas à répondre aux demandes individuelles, c'est exact, il doit poser des règles de constructibilité ou non constructibilité pour des secteurs géographiques mais en revanche, l'enquête publique a pour objet de recueillir les doléances des administrés et d'y répondre avec objectivité.

Dans le cas présent, il n'est pas répondu avec précision aux demandes des deux contributeurs.

Ainsi pour la demande de l'indivision Bonte, au vu des éléments généraux transmis par la CACPB, on peut en déduire que leur demande n'est pas recevable car leurs parcelles ne sont pas accessibles correctement tant par les services de secours que les autres prestataires (Colvatrim etc). De surcroît, on s'aperçoit que le classement partiel de la parcelle n° 301 en zone naturelle et frappée d'un élargissement de voirie correspond à cette volonté d'améliorer la voirie dans ce secteur qui a été fortement urbanisés alors que celle-ci n'est pas adaptée et que dès lors il apparaît difficile de répondre à la demande de changement de zonage de cette indivision qui accentuerait les

difficultés rencontrées. Ensuite, le maintien de ces parcelles en zone N s'inscrit dans la logique de disposer d'un patrimoine naturel conséquent pour limiter les risques de ruissellement et d'imperméabilisation des sols. Dans ces conditions, j'appuie la position de la commune de maintenir la zone N sur les parcelles appartenant à l'indivision Bonte.

Quant à la demande des consorts Duvivier, la réponse de la CACPB est également insuffisamment précise. Sur le plan, la parcelle concernée s'inscrit à la fois en limite de la voie publique est donc constructible dans la bande de 30 mètres sous réserve de respecter les limites séparatives. En revanche, la partie la plus élargie semble située au-delà la bande des 30 mètres et s'inscrit dans le périmètre de la servitude jardin. La difficulté provient que cet espace est à l'état brut, partiellement imperméabilisé et entouré de constructions sur la gauche et la droite, l'incompréhension des demandeurs paraît justifiée. Sous réserve de vérifier la bande constructible des 30 mètres ce qui avait été demandée dans le rapport de synthèse, une adaptation partielle de la trame jardin sur cette parcelle devrait être examinée.

3-1-9) Contestation autour du chemin de la Boissette

2 demandes reçues : M Prevotat (E5, E8, parcelle 87), Mme Teixeira (registre papier, parcelles 759 et 760)

Les contestations portent sur les thématiques suivantes :

- zone N
- Espaces boisés classés.

Lors de la visite du 5 décembre 2025, il a été constaté :

- Parcelles 759 et 760



➤ Parcelle 87



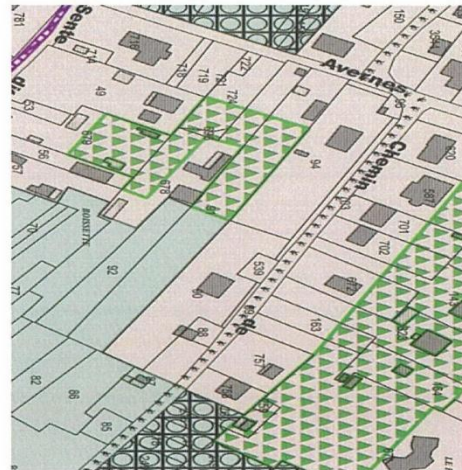
Le PLU actuel fixe le dispositif suivant :

- Zone N avec espace boisé classé sur les parcelles citées,
- La zone UB commence au droit des trois parcelles.



Le projet de PLU envisage l'organisation suivante :

- Zone UB,
- Trame servitude jardin parcelle n° 151,
- Zone N sur les parcelles n° 759 et 760 et partiellement sur la parcelle n°151.





Demande du commissaire-enquêteur

La communauté d'agglomération de Coulommiers-Pays de Brie est invitée à :

- Examiner les demandes de changement de zonage en zone UB au lieu de zone N avec espaces boisés classés. Ne serait-il pas judicieux de prendre en compte la situation réelle,
- Indiquer la constructibilité possible pour la parcelle n° 87 au regard de la bande constructible des 30 mètres à compter de la voie publique.

Réponses de la CACPB

Comme évoqué précédemment un ajustement ponctuel du zonage permettant de répondre aux réalités effectives et s'inscrivant dans le respect des dispositions réglementaires et des objectifs ayant prévalu à la mise en œuvre du projet communal peut être envisagée. Ces adaptations ne se feront en aucun cas à l'encontre des objectifs de préservation et de prise en compte des risques.



Avis du commissaire-enquêteur

La réponse est très moyennement satisfaisante en se retranchant sur de grands principes au lieu de reconnaître qu'il y a eu une erreur de zonage au vu de la situation de ces deux parcelles qui sont alimentées par les réseaux et c'est bien dommage.

Il est indiqué que les adaptations se feront en tenant des « risques ». Evoquer un risque sans le définir ne permet pas d'en mesurer le danger ni la pertinence de mesures conservatoires.

Je donne un avis favorable au changement de zonage des parcelles n°87 et 760 de façon à ce qu'elles soient intégrées dans la zone UB et retirer de la zone N, de supprimer la trame EBC sur la parcelle n° 760 et regrette la réponse dilatoire de la CACPB.

3-1-10) Contestation autour du secteur du Chemin Blanc

1 demande : SCI Nhan Nghia (demande remise le 22 décembre 2025)

La contestation porte sur les thématiques suivantes :

- Servitude jardin,

- Constructibilité limitée aux voies privées existantes.

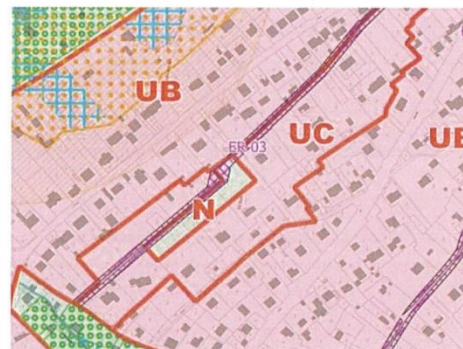
La vue aérienne de ce secteur présente un cœur d'îlot arboré relativement dense et non accessible de la voie publique :



Le PLU actuel présente le dispositif suivant :

- Une zone UB,
- Une zone UC,
- Un emplacement réservé pour élargissement de voirie,
- Une micro zone N en cœur d'îlot.

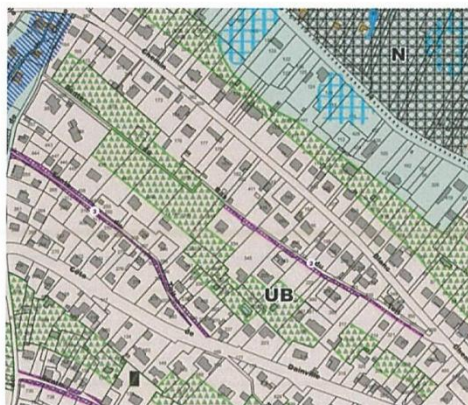
Des dispositions réglementaires de la zone UC (article UC 6.1) autorise les constructions dans la limite de 30 mètres à partir des voies privées et publiques.



Le projet de PLU envisage l'organisation suivante :

- Une zone UB,
- Une trame jardin en cœur d'îlot,
- Un élargissement de voirie de la sente du Bas du Toit sur la partie carrossable.

Le projet de règlement (UB.6 et UB.8) limite la bande de 30 mètres constructibles à partir de l'alignement des voies publiques et privées existantes à la date d'approbation du PLU et impose 30% d'emprise non perméabilisée.



Demande du commissaire-enquêteur

La communauté d'agglomération de Coulommiers-Pays de Brie est invitée à :

- Préciser les circonstances ayant conduit à créer des trames jardins et les objectifs recherchés,
- Expliciter le mode de localisation des trames jardins,
- Indiquer si un relevé faunistique et floristique a pu être réalisé en totalité ou partiellement sur ces trames jardins,
- Rappeler les motifs et objectifs ayant conduit à fixer les règles de constructibilité des articles UB.6 et UB.8,
- Faire part de son avis sur les demandes de modification sollicitées par la SCI Nhan Nghia et sur le projet de densification envisagée.

Réponses de la CACPB

La création des trames de jardins repose sur plusieurs principes qui ont pour objet d'encadrer le développement urbain, de limiter les constructions en double rang multipliant de fait les accès, de garantir des espaces de transition entre les parties urbanisées et les espaces à dominante naturelle et agricole ; mais également de donner la latitude de réaliser dans ces espaces les annexes à l'habitation.

Le secteurs d'OAP identifiés dans le PLU ont fait l'objet (quand il était accessible) de relevés, en tout état de cause ces inventaires et prise de connaissance de la nature de sites est un préalable imposé à tout aménageur dans le cadre de l'aménagement effectif de ces secteurs.

La définition des règles et leurs conditions d'application répondent à des objectifs de cohérence et d'organisation du tissu urbain, à titre d'exemple la zone UB correspond aux espaces de développement de l'urbanisation intervenues au cours des 50 dernières années, en dehors des limites du centre ancien du village. Ces secteurs s'inscrivent dans une densité moindre que le cœur du bourg en privilégiant des règles limitant partiellement la densité afin de répondre aux enjeux

liés à l'imperméabilisation, à la gestion des eaux pluviales, ...) c'est également en cohérence avec cette organisation du tissu urbain que le projet communal privilégie les espaces de densification au travers des OAP dans les zones « plus denses » du tissu urbain (zone UA).

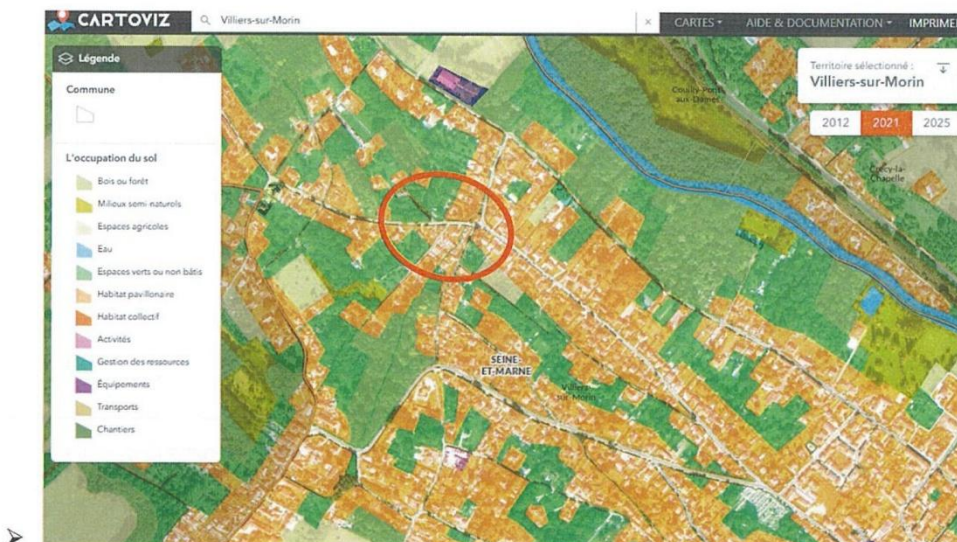
Cette organisation spatiale du projet communale vise à maintenir un caractère plus ouvert au sein des zones de développement « récent de l'urbanisation » (classées en UB) qui se caractérise par un habitat de type pavillonnaire. Afin de limiter un développement peu valorisant lié à des divisions foncières d'opportunité, créant de fait des constructions en second voire en troisième rideau peu adaptées à l'organisation viaire de la commune, multipliant les accès et les densités de véhicules sur des axes initialement prévus pour des cheminements piétons.

Concernant plus précisément les demandes de modification des dispositions des règlements écrits et graphiques afin de permettre la réalisation de projets de densification interne en lieu et place de secteurs protégés. Ces volontés individuelles ne s'inscrivent pas dans la dynamique du projet communal en matière d'organisation et de préservation d'une trame verte interurbaine participant non seulement au cadre de vie, mais répondant de manière effective aux problématiques en limitant les nouveaux espaces d'imperméabilisation.

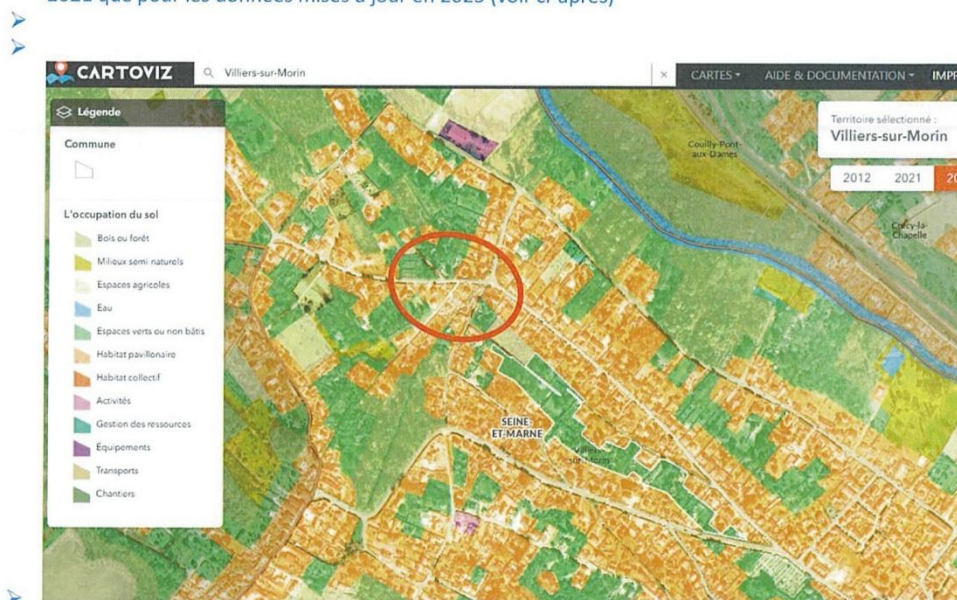
A titre d'exemple et comme évoqué ci-dessus, la détermination des espaces de jardins et de vergers protégés s'appuie à la fois sur les constats réalisés lors de la phase de diagnostic auxquels vient s'ajouter les informations fournies par le Mode d'Occupation des Sols (MOS) mis en place par l'Institut Paris Région. Cette cartographie informatique et descriptive est : « *inventaire numérique de l'occupation du sol de l'Île-de-France. Actualisé régulièrement depuis sa première édition en 1982, (...) Réalisé à partir de photos aériennes, qui couvrent l'ensemble du territoire régional, le Mos distingue les espaces agricoles, naturels, forestiers et urbains (habitat, infrastructures, équipements, activités économiques, etc.)* »

<https://www.institutparisregion.fr/mode-d'occupation-du-sol-mos/>

L'extrait ci-après permet de voir avec précisions la nature de l'occupation des sols, confortant de fait les choix communaux en matière de préservation des trames vertes au sein du tissu bâti de la commune



A titre d'information les parcelles évoquées par la SCI s'inscrivent bien dans un ensemble végétal constitué de jardins, vergers et espaces enherbés qui répondent de fait à la volonté communale de mise en valeur de la biodiversité « banale » et ceci tant lors de l'inventaire de 2021 que pour les données mises à jour en 2025 (voir ci-après)



Ces éléments permettent d'une manière générale d'appréhender l'approche communale de préservation des éléments naturels et semi-naturels à l'échelle du projet de PLU. Ces espaces ne s'inscrivent donc pas dans un contexte de renouvellement urbain, tant en raison de leur emprise (plusieurs hectares contigus, créant de réel continuum écologiques), que de la structuration des enveloppes bâties existantes et ne peuvent donc pas être considérés comme inclus au cœur de la zone urbanisée tel que l'évoque la SCI NHAN NGHIA dans sa remarque.

Pour mémoire toute évolution de ces espaces vers une urbanisation ou une artificialisation s'inscrit dans les critères de la consommation foncière au titre du SDRIF-e.

Argumentaire complémentaire, suite à la demande de Mme Hébrard.

Préambule : la SCI Nhan Nghia a déjà assigné la commune de Villiers sur Morin.

La réclamation est à analyser au regard de 2 problématiques :

- 1- *En envisageant l'accès par le Chemin Blanc*
 - 2- *En envisageant l'accès par la sente du Bas du Toit*
-
- 1- *Dans ce cas, l'incompatibilité du projet avec le règlement s'explique par la limite de constructibilité de 30m par rapport au Chemin Blanc (art 6 du règlement du PLU) et par la présence (nouvelle et assumée) d'une trame jardin, destinée à « sacraliser » les fonds de parcelles.*
 - 2- *Si la sente du bas du toit avait été carrossable, le projet aurait pu éventuellement prendre corps à partir de cet accès, et l'on aurait pu remettre alors en question légitimement la trame jardin. Mais la sente du bas du Toit n'est accessible ni en voiture, ni même à pied. En fait, cette sente n'existe même pas (ou plus) le long de l'arrière de la parcelle 177.*

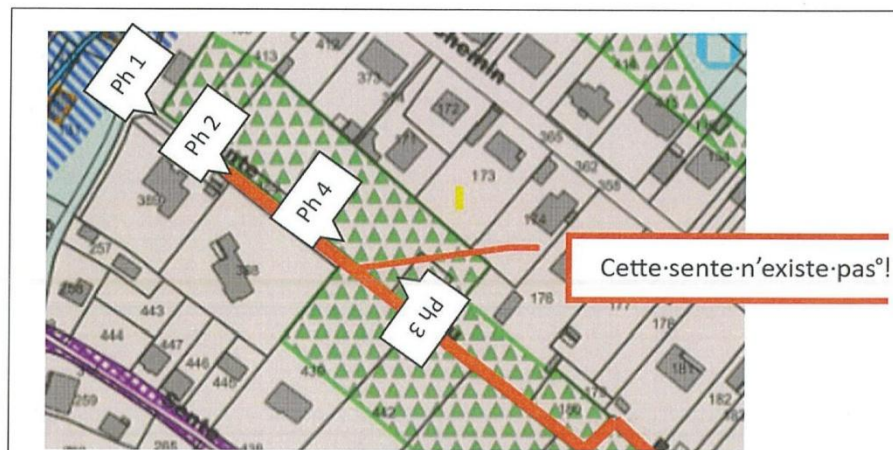


Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4



Photo 5



Photo 6



Avis du commissaire-enquêteur

L'argumentaire développé par la CACPB et les compléments apportés par la commune sont extrêmement pertinents tant sur le plan des objectifs généraux poursuivis par la collectivité (lutte contre le ruissellement, limitation de l'urbanisation rampante entre 2^{ème} et 3^{ème} front, équipements publics notamment de voirie insuffisants, respect des documents d'urbanisme supérieur dont le SDRIFe etc) que l'analyse du site réalisée par la commune.

Les photographies démontrent indéniablement que la protection de la biodiversité constitue un atout majeur sur ce secteur au vu du développement naturel des différentes essences. On peut néanmoins noter que c'est à juste titre que le conseil de la SCI Nahn Nghia pointe les anomalies du rapport de présentation sur la définition de la trame jardin et qu'en l'espèce sur ce secteur un EBC aurait peut-être été plus pertinent. On peut considérer que la collectivité a tenu compte des contraintes liées à la localisation d'un EBC au milieu d'une zone urbaine dense bloquant de façon irrémédiable tout aménagement des espaces arborés et des jardins appartenant à des particuliers et que donc la mise en œuvre d'une servitude jardin plus souple s'avérerait nettement préférable.

De surcroît, ce secteur est difficilement accessible puisque des emplacements réservés ont été créés pour fluidifier la circulation sur une partie de la sente du Bas du Toit et la sente du haut du Toit. Le projet envisagé par ce propriétaire ne ferait qu'engorger davantage un réseau viaire fortement sollicité.

Enfin, il convient de noter que le PLU actuel est franchement déconnecté en ayant prévu un élargissement de voirie sur la totalité d'une sente partiellement non accessible, d'une zone UC et d'une mini zone N qui n'a aucun sens. A la date de ce jour, aucun des emplacements voirie du PLU n'ont été mis en œuvre.

Le projet de réorganisation de ce secteur porté par le nouveau PLU est nettement plus cohérent en termes d'organisation spatiale, de protection de la biodiversité, de limitation des risques environnementaux et protecteur pour les habitants.

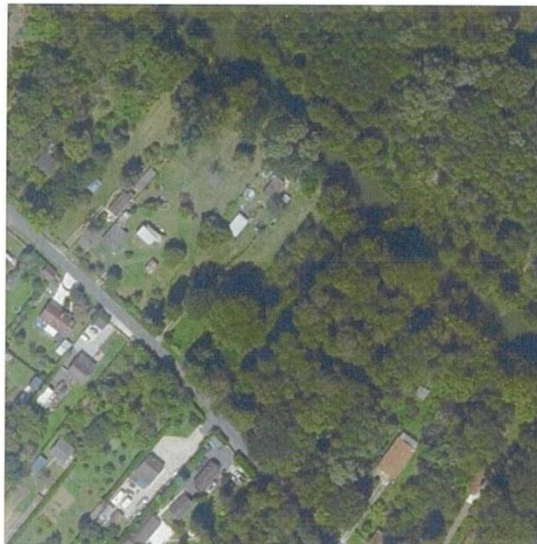
3-1-11) Contestation autour de la rue de la Picardie

1 demande : M Prévost (demande remise le 22 décembre 2025, Moulin Guillaume, parcelles 258, 259, 120, 121, 122).

Les contestations portent sur les éléments suivants :

- Classement en zone N,
- Contestation de l'EBC,
- Zone de PPRI,
- Règlement attaché à la zone N,
- Possibilité de reconstruction en cas de sinistre.

La vue aérienne reflète les différentes constructions sur ces parcelles et le boisement justifiant l'EBC. Le moulin n'est pas visible.



Le PLU actuel classe ces emprises :

- Zone N
- EBC
- Zone rouge et marron au titre du PPRI

Sur le plan réglementaire, les activités agricoles ne semblent pas interdites mais les constructions inhérentes à cette activité doivent respecter les dispositions de l'article N 2.1.



Le futur PLU prévoit le dispositif suivant :

- Zone N
- Périmètre PPRI : bande inconstructible de 6 à 20 mètres de part et d'autre de la berge
- Une zone humide
- Un EBC

Le projet de règlement interdit les activités agricoles.

Le PPRI prévoit des dispositions particulières pour autoriser les reconstructions en cas de sinistre.



Demande du commissaire-enquêteur :

La communauté d'agglomération de Coulommiers-Pays de Brie est invitée à :

- Préciser la combinaison de l'application des textes du PPRI de 2006, du PLU actuel et du futur PLU notamment en cas de sinistre, d'extension de bâtiment etc,
- Indiquer si les activités agricoles sont actuellement autorisées au titre du PLU en vigueur,
- Obtenir de l'actuel propriétaire la preuve de la réalité de l'activité agricole (attestation d'affiliation à la MSA etc),
- Si l'activité agricole semble possible au titre du règlement du PPRI, est-il possible d'envisager un zonage spécifique pour l'activité agricole déployée par le propriétaire du Moulin Guillaume dans le cadre du projet de PLU,
- Préciser les règles constructives en tenant compte des prescriptions du PPRI si cette option d'un zonage particulier est retenue par la CACPB,
- Faire préciser par le SMAGE les dispositions particulières à respecter pour préserver la zone humide et l'écoulement des crues au regard de l'activité agricole qui serait exercée sur ces parcelles,
- Vérifier si possible auprès du SDIS leurs observations pour assurer la préservation des animaux en cas de crue et les obligations que devraient remplir le propriétaire.

Réponses de la CACPB

Les dispositions du règlement du PPRI prévalent sur les dispositions du règlement du PLU. Ces dispositions sont annexées au règlement du PLU. Concernant la mise en cohérence du zonage avec les activités présentes une adaptation du PLU peut être envisagée ; toutefois les règles du PPRI restent applicables et se supplantent aux dispositions du règlement.

Pour les zones humides repérées sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique (drainages, exhaussements, affouillements) est interdit

Le SDIS ne prend pas position en matière de gestion des éléments propres à la conduite des exploitations agricoles sauf en ce qui concerne la défense incendie et la protection des tiers. Il appartient à l'exploitant de prendre en compte de sa propre initiative les enjeux liés aux inondations et les contraintes que ce risque peut générer à l'encontre de son activité.



Avis du commissaire-enquêteur

La réponse de la CACPB est satisfaisante en rappelant la règle de droit.

Ce propriétaire qui de surcroît exerce des fonctions électives communales de premier plan ne peut ignorer que les prescriptions du PPRI l'emportent sur les documents d'urbanisme.

Le fait d'avoir développé une activité agricole sans tenir compte du PLU actuel qui classe ces emprises en zone N et définit également les zones humides relève de sa responsabilité et il lui appartient d'en assumer les conséquences en cas d'impact sur ces zones protégées.

Il est pris acte que la CACPB envisage de créer une enclave de zone A au milieu de la zone N pour répondre à la problématique de l'activité agricole créée depuis un an. Les prescriptions du PPRI l'emporteront sur celles de la zone A pour toute demande de construction de bâtiments agricoles ou d'habitation.

3-1-12) Contestation autour de la Grande Rue

1 demande : Indivision Malassis-Ivaldi (demande reçue le 22 décembre 2025).

La contestation concerne les mesures suivantes :

- Création d'une zone N sur les parcelles AI n° 122 et 513,
- Permis de construire accordés dans le même secteur (parcelles n° 476, 535,152).

La vue aérienne donne les informations suivantes :

- Une urbanisation dense le long de l'axe de la Grande Rue,
- Une préservation des zones naturelles situées le long du Grand Ru.



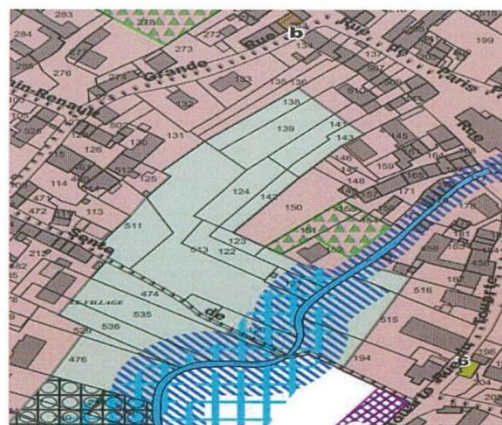
Le PLU actuel classe ce secteur :

- Zone UA pour les zones urbanisées,
- Zone N avec zone humide les parcelles non construites situées le long et à proximité du Grand Ru dont les parcelles n° 122 et 513.



Le projet de PLU prévoit de :

- Reconduire le même dispositif de la zone N notamment sur les parcelles n° 122 et 513,
- Etendre la bande d'inconstructibilité le long du Grand Ru,
- Créer une servitude jardin sur les parcelles n°152,153 et 151,
- Etendre la zone U sur la parcelle n° 150 classée antérieurement en zone naturelle.





Demande du commissaire-enquêteur

La communauté d'agglomération de Coulommiers-Pays de Brie est invitée à :

- Confirmer ou infirmer la zone N en indiquant la justification de ce choix,
- Préciser les raisons du changement de zonage de la parcelle n° 150,
- Expliciter les motifs de la servitude jardin sur les parcelles n°152,153 et 151,
- Donner des informations sur les permis de construire qui auraient été accordés sur ce secteur.

Réponses de la CACPB

Les secteurs insuffisamment desservis ou ne bénéficiant d'aucune desserte ont vocation à rester en zone N.

La parcelle 150 correspond à une emprise communale et est destinée à permettre l'aménagement du terrain constituant une extension de l'école communale pour la réalisation d'un terrain de sport

Les parcelles mentionnées ci-avant sont inaccessibles par la voirie publique. Il n'est pas envisageable d'organiser la desserte de ces parcelles par une cour commune déjà difficilement accessible.

Les permis ont été accordés il y a plus de 3 ans et les maisons sont construites



Avis du commissaire-enquêteur

La réponse est satisfaisante et répond aux questions posées.

Toutefois, concernant la parcelle n° 150 classée antérieurement en zone N et maintenant en zone U pour permettre la réalisation d'équipements sportifs pour le complexe scolaire mériterait une attention particulière lors de la réalisation de ce projet afin de ne pas dénaturer complètement le caractère naturel.

3-1-13) Contestation ou approbation du projet de plan local d'urbanisme

9 demandes : M Armand (E1), M et Mme Audoux (E2), M Loïc Davous (E3), M Ludwig Henc (E4), M Blanchet (E14), M Marchaison (E 22), M Avanzini (registre papier), Mme Richard (registre papier), M Suscosse (demande orale du 22 décembre 2025).

4 contributions (M Armand, M Davous, M Henc, Mme Richard) qui approuvent les nouvelles orientations du projet de PLU : urbanisation raisonnée tenant compte de la topographie et des contraintes des cours d'eau, extension des

zones naturelles, préservation des cours d'eau, des zones humides, limitation des zones constructibles etc

1 contribution (M Avanzini) qui approuve mais demande un renforcement des mesures pour la protection des zones naturelles, la limitation de l'imperméabilisation, le ruissellement, l'encadrement du drainage agricole.

3 contributions (M et Mme Audoux, M Blanchet, M Marchaison) qui contestent les nouvelles orientations : la suppression de la zone UC, la suppression de zones constructibles depuis de nombreuses années, les nouvelles règles de constructibilité (interdiction des voies privées), la suppression des zones AU et AUX.

1 contribution (M Suscosse) proposant des nouvelles orientations : suppression des OAP n°2 et 3 qui seraient situées en zone humide au profit des projets Audoux et SCI Nhan Nghia, explication sur l'emplacement n°10 réservé à des opérations de renouvellement urbain, création d'un emplacement réservé sur l'OAP n°1 ou la parcelle n° 282 afin de déplacer l'arrêt bus situé sur la place de l'Eglise considéré comme accidentogène, intérêt de la création d'une zone UB dans le prolongement de la zone U sur Grande Rue.



Demande du commissaire-enquêteur

La communauté d'agglomération de Coulommiers-Pays de Brie est invitée à :

- Etudier les propositions émises par M Suscosse,
- Assurer la prise en compte des observations de M Avanzini.

Réponses de la CACPB

Au delà des points soulevés dans le présent procès-verbal, il convient de rappeler que le projet communal s'appuie sur des objectifs de maîtrise du développement urbain, de préservation des espaces naturels et agricoles, de prise en compte des dispositions du SDRIF-e et de prise en compte des risques et des contraintes.

La réorganisation des périmètres constructibles et la réduction des espaces urbanisables s'impose comme une obligation réglementaire et une nécessité pour la collectivité et ceci au-delà des volontés individuelles et particulières.

Toutefois afin d'apporter une réponse plus précise aux interrogations du commissaire enquêteur il convient de rappeler Les OAP n°2 et n°3 ont pour objet de prioriser l'accueil de nouvelles constructions à proximité du centre village, comme souhaitée par l'équipe municipale. Elles ont vocation à être maintenues afin de répondre aux enjeux de densification imposées par le SDRIF-e.

L'ER n°10 est destiné notamment à relier (en site protégé de la circulation automobile) le parking de la rue Aubry à l'école.

Concernant le déplacement de l'arrêt de bus, ce projet est à l'étude actuellement mais est insuffisamment avancé pour être pris en compte dans le PLU.

Intérêt de la création d'une zone UB dans le prolongement de la grande rue. Par simple souci de cohérence, puisque la grande rue est dotée des réseaux nécessaires à l'urbanisation, rien ne s'oppose à la construction d'habitations, au moins jusqu'au niveau de la dernière habitation existante (à l'image de la ruelle Isaac, en prolongement de la zone UA).

Les orientations en matière de protection définies par l'équipe municipale s'inscrivent dans la volonté de maîtriser et limiter le développement urbain autour du centre-bourg. Il n'est pas envisagé de renforcer ces mesures qui répondent déjà aux enjeux de protection et de préservation des espaces naturels et agricoles qui s'inscrivent dans le champ réglementaire du code de l'urbanisme. Ces renforcements demandés s'inscrivent quelquefois dans d'autres législations ne relevant pas de dispositions du code de l'urbanisme.



Avis du commissaire-enquêteur

La réponse est satisfaisante et reflète les difficultés auxquelles est confrontée cette collectivité locale entre gérer l'existant, faire face à la pression foncière et préserver les espaces naturels pour lutter contre le dérèglement climatique et les risques environnementaux (ruissellement, inondation, puits de chaleur etc).

Il est rappelé que le zonage des plans locaux d'urbanisme n'est pas intangible et évolue en fonction des objectifs poursuivis par les collectivités publiques tenant compte de l'intérêt général dont notamment la préservation de la biodiversité, des boisements quel que soit leur qualité et des risques environnementaux. Aucun propriétaire ne dispose d'un droit d'immutabilité du zonage des documents d'urbanisme et doit se plier à l'intérêt général et non faire prévaloir ses intérêts fonciers et patrimoniaux au détriment de la collectivité.

Sur les propositions exprimées par M Suscosse, il est pris acte de la réponse de la commune pour les OAP n°2 et 3, la localisation de l'ER n°10, la volonté de prolonger l'urbanisation Grande Rue.

Sur les observations de M Avanzini, la réponse ne fait que refléter l'état du droit mais aurait mérité d'être plus explicite en rappelant les mesures intégrées au projet de PLU comme l'extension des zones humides (avec un tableau comparatif entre l'état actuel et l'état futur), la protection des berges avec le périmètre de 6 à 20 mètres etc.

3-2) Demandes complémentaires du commissaire-enquêteur

L'examen du dossier d'enquête publique amène un questionnement complémentaire.

3-2-1) Patrimoine à préserver

➤ Patrimoine architectural

Un recensement du patrimoine à préserver a été réalisé mais il semblerait opportun de le compléter avec les éléments suivants :

- Façade de la maison située au hameau de Montaigu (parcelle n° 1195). Des impostes de style Art Nouveau encadrent les fenêtres et portes et méritent d'être protégés au titre l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Si un ravalement ITE est réalisé, ils disparaîtront.

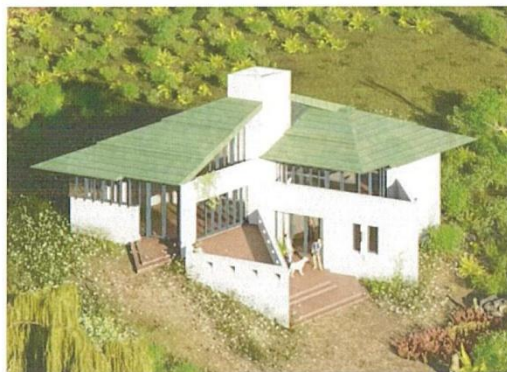


- o Le puits du hameau de Dainville



- o La maison d'habitation de l'indivision Dibon située rue Allain Renault

Cette maison a été construite en 1965 par les architectes Hervé Baley (construction, école de Franck Lloyd Wright) et Dominique Zimbacca (aménagement intérieur). Elle est référencée dans un ouvrage qui leur est dédié (Pour une autre modernité, éditions Lieux Dits, site association Hervé Baley référençant toutes les constructions de cet architecte).



La préservation du patrimoine doit également concerner les bâtiments du XXème siècle qui représente un geste architectural.

- Patrimoine végétal :
- le tilleul de la parcelle n°141
 - le Ginko de la parcelle n°250



Réponses de la CACPB

Il pourra être donné suite au cas par cas des remarques mentionnées ci-avant, avec toutefois une réserve quant à leur mise en œuvre ; en effet les propriétaires concernés n'ayant pas été informés dans le cadre de l'enquête pourraient se prévaloir d'un abus de pouvoir en ce qui concerne l'identification de leurs biens, en particulier pour les éléments naturels.



Avis du commissaire-enquêteur

La réponse est particulièrement décevante, aucun repérage nouveau de bâtiments méritant d'être protégé et mis en valeur n'a été effectué entre le PLU actuel et celui qui est envisagé, la liste est identique.

Considérer qu'il s'agit d'un abus de pouvoir paraît très exagéré alors que le législateur qui n'a pas été censuré sur ce point par le conseil constitutionnel a autorisé justement les collectivités locales de pouvoir protéger un patrimoine fragile qui ne relève pas d'une protection nationale.

L'état du puits du hameau de Dainville est un bon exemple de la dégradation continu d'un patrimoine rural et on peut pré supposer qu'en l'absence de protection et d'entretien, lors des prochaines révisions des documents d'urbanisme, il aura disparu.

3-2-2) Problématiques des zonages

Plusieurs zonages doivent être explicités :

- extension de la zone UA avenue du Général Leclerc.

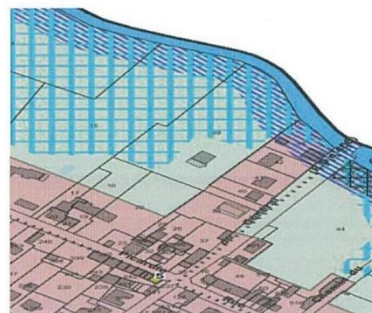
Le PLU actuel présente le zonage suivant :

- Zone UB en limite de la zone d'inconstructibilité du Grand Morin



Le projet de PLU envisage le zonage suivant :

- Zone UA,
- La première parcelle est dans le périmètre d'inconstructibilité des berges du Grand Morin.



Les interrogations sont les suivantes :

- Indiquer la raison de ce changement de zonage pour un périmètre qui est soumis aux prescriptions du PPRI,
- Ne serait-il pas judicieux de maintenir la zone UB existante au regard des contraintes des crues?

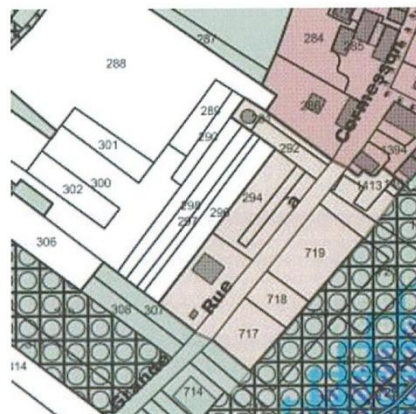
➤ Zone UB (Grande Rue)

Le PLU actuel a inclus ces parcelles dans la zone AU.



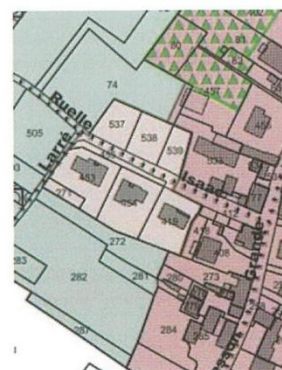
Le projet de PLU prévoit une zone UB dans le prolongement de la Grande Rue.

Or la voirie est relativement étroite, ne conviendrait-il pas de prévoir une servitude d'alignement afin d'élargir la voirie au fur et à mesure de la délivrance des permis de construire ?



➤ Ruelle Isaac

La situation est identique au secteur UB localisé Grande Rue pour les parcelles n° 537 à 539.



Réponses de la CACPB

Concernant le périmètre de la zone UA Avenue Général Leclerc, le passage en UB au droit des parcelles 38, 40, 41, 42 et 43, celui-ci est maintenu car plus en cohérence avec la typologie du bâti au droit de ce secteur.

De même la commission communale souscrit à cette proposition pour la grand-rue, même si le rétablissement du prolongement vers RD406 a été abandonné il y a plusieurs années.



Avis du commissaire-enquêteur

Sur la demande de changement de zone UA en UB pour les parcelles n° 38, 40, 41, 42 et 43 qui sont dans le périmètre d'expansion des crues, la réponse semble être d'accepter le classement en zone UB mais la justification n'est pas très opportune (maintien de typologie du bâti).

Sur la création d'une servitude d'alignement sur la Grande Rue, la réponse est satisfaisante mais il aurait été nécessaire de préciser la distance de recul. Le règlement devrait prévoir un article spécifique à ce sujet.

Aucune réponse n'a été apportée pour la ruelle Isaac.

3-2-3) Problématique de la zone N

Le projet de règlement limite très sévèrement et à juste raison les destinations dans la zone N.

Toutefois, ne serait-il pas judicieux de l'adapter au regard des activités économiques qui y ont été développées : le haras du Coudret afin de permettre à ce dernier de se développer et créer un pôle d'attractivité pour la commune. Le périmètre et les activités économiques autorisées doivent être limités uniquement à cette activité équestre.

Il est prévu à l'article N2 la possibilité de créer des surfaces supplémentaires d'une taille de 50 m² aussi bien pour les habitations que pour les annexes. Autrement dit, les deux options cumulées permettent des extensions de 100 m².

La zone naturelle n'a pas vocation à être urbanisée et ne semblerait-il pas opportun d'être plus restrictif en divisant par deux la surface complémentaire possible tant pour les habitations que pour les annexes.

Ce même article prévoit la possibilité des changements de destination pour les bâtiments identifiés en application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme. Serait-il possible de disposer de cette liste que je n'ai pas retrouvé dans le rapport de présentation ni dans les plans.

Réponses de la CACPB

Le haras du Coudret fera l'objet d'un classement en zone Agricole pour répondre aux besoins de l'activité équestre.

Concernant les dispositions de l'article 2 de la zone N La commission souhaite maintenir les dispositions visant notamment à « compenser » les restrictions liées au classement en zone N de ces constructions initialement classées en zone urbaine. De même les changements de destination autorisés sont listés à l'article N2 du règlement du PLU ainsi que dans le rapport de présentation.



Avis du commissaire-enquêteur

La réponse de la CACPB est mesurée au regard des modifications de zonage très importantes qui sont envisagées. Son souhait de permettre néanmoins en zone naturelle des extensions de 50 m² pour le bâti existant et pour la création d'annexe soit en totalité 100 m² permet peut-être d'amadouer les propriétaires concernés mais il handicape l'avenir en accentuant le mitage. On aurait pu imaginer d'accepter 50 m² pour le bâti principal et seulement 25 m² pour les annexes ce qui permet de garer de très gros véhicules.

3-2-4) Emplacements réservés

Le projet de plan local d'urbanisme a inclus des emplacements réservés essentiellement pour réaliser des élargissements de voirie selon la liste ci-jointe :

Liste des emplacements réservés

Numéro	Objet	Surface (m2)
1	Extension du cimetière	599
2	Elargissement de la sente du Bas du Toit	790
3	Elargissement de la sente du toit	1266
4	Elargissement de la sente du Haut du Toit	3027
5	Elargissement de la rue Allain-Renault	310
6	Elargissement du carrefour à l'angle de la rue Ferdinand Laurent et la rue Allain-Renault	41
7	Elargissement du carrefour à l'angle de la rue Ferdinand Laurent et la rue Allain-Renault	47
8	Elargissement de la sente de la Clotée Places de stationnement et aménagement du carrefour	719
9	Raquette de contournement	980
10	Opération de renouvellement urbain	854
11	Accès secteur OAP	104
12	Accès secteur OAP	108

Cette problématique de l'accessibilité des voiries est particulièrement sensible et a été évoquée lors des permanences de l'enquête publique soit avec des propositions de reconfiguration de voie soit pour constater les difficultés de

circulation et de stationnement soit pour considérer que les sentes non stabilisées ne constituaient pas un handicap pour maintenir des zones à urbaniser.

Il serait opportun de disposer des éléments suivants :

- Evaluation sommaire du cout d'acquisition des emplacements réservés au titre de la voirie,
- Calendrier de mise en œuvre de ces différents emplacements réservés,
- La part que représente dans le budget communal l'entretien de la voirie communale sur les 5 dernières années.
- Y a-t-il une participation de la part de la communauté d'agglomération de Coulommiers-Pays de Brie au budget communal pour cet entretien des voies.

Réponses de la CACPB

La commune s'est attachée à faire une évaluation sommaire des couts éventuels (voir tableau ci-dessous) de l'acquisition et de la réalisation des emplacements réservés même si ce point ne s'inscrit pas dans le principe de détermination d'un emplacement réservé. De même il est pour principe qu'un emplacement réservé ne définit d'échéancier, si une acquisition d'urgence s'avérait nécessaire, il conviendrait que la collectivité recourt à la procédure d'expropriation, et inversement sa suppression peut se faire par une simple évolution du PLU non sujette à enquête publique

MAIRIE DE VILLIERS SUR MORIN

Coût acquisition ER + réfection des voiries des ER

Numéro	Objet	Surface en m²	Coût acquisition (15€ le m²)	Mètres linéaires de voirie	Coût travaux voiries (260€ le ml)	Coût travaux raquette (400 € le m²)
1	Extension du cimetière	599	8 985			
2	Elargissement de la Sente du Bas du Toit	790	11 850	297	77 220	
3	Elargissement de la Sente du Toit	1 266	18 990	300	78 000	
4	Elargissement de la Sente du Haut du Toit	3 027	45 405	455	118 300	
5	Elargissement de la Rue Alain Renault	310	4 650	218	56 680	
6	Elargissement du carrefour à l'angle de la rue Ferdinand Laurent et de la rue Alain Renault	41	615	41	10 660	
7	Elargissement du carrefour à l'angle de la rue Ferdinand Laurent et de la rue Alain Renault	47	705	41	10 660	
8	Elargissement de la Sente de la Clotée - Places stationnement et aménagement du carrefour	719	10 785	222	57 720	
9	Raquette de contournement	980	14 700			392 000
10	Opération de renouvellement urbain	854	12 810			
11	Accès secteur OAP	104	1 560			
12	Accès secteur OAP	108	1 620			
		8 845	132 675		409 240	392 000

Total des acquisitions + travaux

933 915

La prise en charge et l'acquisition des ER correspond à leur destination, la CA ne participe pas à leur acquisition sauf à ce que cette acquisition soit à son bénéfice.



Avis du commissaire-enquêteur

Cette réponse est intéressante en pointant les difficultés rencontrées par cette collectivité du fait de la délivrance d'autorisations d'urbanisme sans s'assurer que les équipements publics notamment de voirie étaient adaptés.

Il est envisagé un linéaire important de création d'élargissement de voirie soit 1.574 km. L'une des revendications majeures des personnes qui se sont exprimées pendant l'enquête publique est la contestation de la réduction des zones urbanisables, le public n'ayant pas conscience du coût budgétaire de création et d'entretien de la voirie. Les chiffres indiqués par la CACPB même s'ils ne sont que partiels indiquent la lourde charge que cela représente.

Seule une raquette de contournement est programmée pour un coût de 392 000 euros pour une superficie de 980 m², ce qui fait un coût de 400 euros/m². Si on extrapole ce coût (toute proportion gardée) à l'ensemble des acquisitions de voirie envisagées, la commune devrait faire face à un investissement d'environ 1.392 M€ auquel se rajoutent les acquisitions foncières estimées à 93 100 euros soit un investissement global de 1.485 M€, ce chiffre ne prend pas en compte la remise aux normes des réseaux qui sont le corollaire indispensable des travaux de voirie et doivent être réalisés concomitamment.

Ces éléments démontrent les très grandes difficultés de cette commune à pouvoir assumer l'entretien et la mise aux normes de la voirie dans un contexte budgétaire contraint. La mise en œuvre de PUP comme proposée par certains pétitionnaires n'est pas suffisante pour assurer la gestion sur la durée de ces équipements. Ce dispositif du PUP répond à un problème ponctuel mais ne prend pas en compte la gestion sur le long terme.

Ce projet de PLU se fonde sur de nouvelles orientations : préserver le cadre rural, limiter la pression foncière et une connaissance fine des contraintes de terrain à savoir une voirie inadaptée aux zones actuellement urbanisées. Cette dernière a conduit à créer des emplacements réservés pour élargissement de voirie qui portent sur un linéaire d'1.574 km et impactent plus d'une centaine de propriété :

Voirie	Nombre approximatif de propriétés concernées
Sente du haut du Toit	51
Rue Allain Renault	7
Sente du bas du Toit	30
Sente du Bas du Toit	17
Sente donnant sur la sente d'Isengeard	13
Total	118

On mesure la difficulté pour des communes de moyenne importance comme Villiers sur Morin de mettre en œuvre des emplacements réservés au regard des moyens logistiques et financiers dont elles disposent même si la CACPB porterait les procédures foncières et la nécessité d'anticiper la maîtrise foncière

ainsi que la réalisation des travaux avec une simulation foncière sur le long terme.

Ces éléments plaident amplement sur le choix de limiter l'urbanisation de la commune qui répond non seulement à la volonté d'endiguer la pression foncière mais aussi au souhait de gérer un budget contraint tout en maintenant la stabilité de la pression fiscale locale.

3-2-5) Consommation foncière

Le rapport de présentation présente la consommation foncière entre le PLU actuel et le projet de PLU mais une anomalie semble s'être glissée car la surface totale de la commune de Villiers sur Morin serait de 646.90 ha au lieu de 629 ha.

	Projet de PLU	PLU 2017
zones urbaines	85,13	118,10
zones à urbaniser	0,00	18,60
zones agricoles	231,23	219,00
zones naturelles	312,64	291,20
Total	629,00	646,90

Serait-il possible de vérifier les surfaces indiquées ?

Dès que le chiffrage sera rectifié, il serait souhaitable de disposer d'un commentaire expliquant les évolutions.

Réponses de la CACPB

La surface communale affichée au PLU est bien de 629 hectares. Les évolutions entre la surface des zones urbaines et des zones à urbaniser s'expliquent notamment par :

- La redélimitation du contour des zones urbaines pour limiter la consommation des ENAF et maintenir une urbanisation cohérente sur les différentes parties du bourg. Plusieurs secteurs ont ainsi été reclassés en zone naturelle.
- La suppression des zones de développement (AU et AUX) pour maîtriser l'accueil de constructions nouvelles et limiter la consommation des ENAF. Ces secteurs sont désormais classés en zone N ou A en fonction de l'occupation du sol.

Il n'est donc pas possible dans le cas présent de se prévaloir des surfaces affichées dans le PLU approuvé précédemment qui semblent issues de la simple addition des surfaces mesurées lors de l'élaboration du zonage.



Avis du commissaire-enquêteur

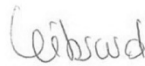
La réponse est très moyennement satisfaisante en ne recalculant pas les surfaces indiquées au titre du PLU de 2017 ce qui ne permet pas de mesurer

l'effort fait dans le cadre de ce nouveau PLU sur les surfaces urbanisables, les surfaces agricoles et les zones naturelles.

Il semble que ce travail de correction des données est du ressort du prestataire en charge de préparer le PLU.

Ce n'est pas très correct car cela ne permet pas de diffuser une information fiable au public et différentes administrations.

Fait à Pommeuse, le 31 janvier 2026



MF Hébrard

Commissaire-enquêteur

3^{ème} Partie :

Conclusions motivées et avis

Enquête publique du projet de révision du plan local d'urbanisme de la
commune de Villiers-sur-Morin

Enquête publique du 17 novembre 2025 au 22 décembre 2025

1) Objet de l'enquête publique

La commune de Villiers-sur-Morin a engagé, par délibération du 3 juillet 2019, la révision du plan local d'urbanisme avec plusieurs objectifs dont « proposer un développement en cohérence avec le niveau des réseaux, faciliter la densification, revoir les emplacements réservés prévus au PLU approuvé en 2017 ».

Lors du débat sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui a eu lieu le 22 mai 2024, les objectifs du PLU ont été recadrés à savoir « maitriser la croissance annuelle moyenne pour atteindre à horizon 2035 un seuil de population de 2 280 habitants, préserver les espaces naturels et la qualité environnementale de la commune, préserver le fonctionnement écologique du territoire, protéger et valoriser le patrimoine bâti et paysager, endiguer le mitage des zones naturelles ».

Par délibération du 25 juin 2024, la CACPB a pris acte du débat sur le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers sur Morin.

2) L'organisation de l'enquête publique

La commune de Villiers-sur-Morin a arrêté le plan local d'urbanisme et tiré le bilan de la concertation par délibération du 2 juin 2025 et la CACPB par délibération du 30 juin 2025.

Par arrêté n°505-2025 du 23 octobre 2025, les modalités de l'enquête publique ont été fixées :

- Date de l'enquête publique du 17 novembre au 22 décembre 2025 soit 36 jours consécutifs
- Quatre permanences :
 - Lundi 17 novembre 2025 de 9h à 12h,
 - Samedi 29 novembre 2025 de 9h à 12h,
 - Vendredi 12 décembre 2025 de 14h à 17h,
 - Lundi 22 décembre 2025 de 9h à 12h,
- Mise à disposition et consultation du dossier
 - Consultation dans les locaux de la commune de Villiers sur Morin et des services administratifs de la CACPB,
 - Consultation dématérialisée via une adresse e-mail : <https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-villiers-sur-morin>
- Registre recueillant les observations du public

- o Registre papier mis à disposition du public dans les locaux de la commune de Villiers sur Morin et des services administratifs de la CACPB
- o Registre dématérialisé sur un poste informatique mis à sa disposition ou accessible via le site dédié

Les formalités de publicité légales ont été accomplies :

- 1^{ère} parution :
 - ✓ Le Pays Briard : 28 octobre 2025
 - ✓ La République de Seine et Marne : 27 octobre 2025
- 2^{ème} parution :
 - ✓ Le Pays Briard : 25 novembre 2025
 - ✓ La République de Seine et Marne : 24 novembre 2025

L'affichage sur les panneaux administratifs a été également réalisé.

Le dossier de l'enquête publique était complet et comprenait notamment le rapport de présentation, l'évaluation environnementale, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement, les plans graphiques, la liste des servitudes publiques, les annexes sanitaires et des pièces annexes dont le bilan de la concertation, les différentes délibérations, le porter à connaissance.

3) La gestion de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions.

Le dossier d'enquête publique a été consulté via le site dématérialisé (142 visiteurs) ou lors des permanences.

Les quatre permanences ont suscité une affluence constante en moyenne une dizaine de personnes par permanence.

Plusieurs visites de site ont été réalisées afin de rencontrer les contributeurs et mieux cerner le contexte local :

- 29 novembre 2025 : site de l'OAP n°3,
- 5 décembre 2025 : site du haras des Coudrets, rue du Petit Morcerf, la zone UC transformée en zone N sur ce secteur du Petit Morcerf, site de la sente du Haut du Temple, site du chemin de Noisette,
- 13 décembre 2025 : rue de Picardie, sente du haut du Toit notamment la propriété Dibon où l'un des indivisaires avait souhaité la faire visiter, la zone N située au Bas du Temple, le hameau de Montaigu, le hameau de Dainville, sente d'Isengeard, Grande Rue

- 26 décembre 2025 : secteur N situé chemin des Roches, chemin du Temple, sente de Grivaux, et le secteur de la ferme des Dames de Chelles.

Ces visites s'avéraient indispensables en complément des permanences permettant au public de mieux exprimer leurs demandes et semblant apprécier le temps pris pour les écouter.

Trente-huit observations ont été reçues dont neuf ont été remises directement lors des permanences ou exprimées oralement.



Avis du commissaire enquêteur

L'organisation et la gestion de l'enquête publique se sont déroulées dans de bonnes conditions et ont permis à chacun quelles que soient ses revendications de s'exprimer et de présenter son point de vue.

Le temps d'écoute consacré à aux problématiques individuelles notamment par les visites de site était jugé indispensable au regard des modifications majeures portées par ce plan local d'urbanisme (suppression de la zone UC).

4) Les objectifs du plan local d'urbanisme

- Le constat initial

Le plan local d'urbanisme de 2017 est particulièrement ambitieux en ouvrant de nombreuses zones à l'urbanisation : zone UA, UB et UC, zone AU et AUX, création d'emplacements réservés pour la voirie. Il comporte des curiosités comme par exemple la création d'une mini zone N en cœur urbain sans aucune connexion avec l'existant.

Ce document d'urbanisme correspond en fait à un état d'esprit qui prônait le développement économique et urbain sans tenir réellement compte des impératifs environnementaux notamment la protection des zones humides et des espaces boisés qui constituent des réceptacles pour la biodiversité et des moyens de lutter contre le réchauffement climatique, le ruissellement et les inondations.

Ce PLU a ainsi ouvert les appétits fonciers en induisant une densification diffuse en s'abstenant des contraintes topographiques et géographiques de la commune (par exemple : la zone UC sur le secteur du Petit Morcerf l'illustre parfaitement : accessibilité limitée, une zone boisée) mais aussi des projets immobiliers plus conséquents (par exemple : la densification du hameau de Montaigu dont l'accessibilité est problématique et défigure le paysage urbain)

de nature à bouleverser le fragile équilibre de cette commune soumise à une forte pression foncière en raison de sa proximité de Val d'Europe.

➤ La situation actuelle.

❑ Le rapport de présentation fait le point sur l'évolution de la commune et évoque les éléments suivants :

- Une augmentation constante de la population depuis 1982 dont ces dernières années :

années	2011	2016	2022
Nombre d'habitants	1882	1937	2067
delta		+55	+130

- Une forte croissance du parc de logements pour atteindre 881 en 2021
- Une forte dynamique de constructions avec en moyenne 15 constructions d'habitation par an depuis 2019
- Une consommation d'espace entre 2011-2020 estimée à 15.5 hectares
- Une urbanisation erratique conduisant à regrouper les hameaux Dainville et Montaigu au bourg principal et à densifier des zones potentiellement inondables (rue de Picardie par exemple).

Sur le plan environnemental, un ZNIEFF de type 2 a été créé sur la forêt de Crécy située au sud de la commune en limite des zones agricoles et éloigné de toute zone urbaine. Deux espaces naturels sensibles (Bois de Misère et Pré du Temple) sont recensés et gérés par le département. Le relevé faunistique et floristique n'a concerné que les trois secteurs OAP et deux terrains ciblés par des emplacements réservés et s'est déroulé au printemps 2025 sur une seule journée.

De cette analyse, trois scénarii en ont été déduits :

- Poursuivre sur la trajectoire du PLU approuvé en 2017 qui prévoit un objectif d'accueil de 230 logements en densification et de 230 logements en zone d'extension urbaine sur 10 hectares, la création d'une zone d'activités de 8.6 ha. Ce scénario a une forte incidence sur l'environnement en milieu urbain.
- Concentrer le développement uniquement sur les dents creuses disponibles sans possibilité de pouvoir répartir l'urbanisation de façon cohérente sur le bourg et de prendre en compte le particularisme de chaque secteur
- Refondre les objectifs actuels pour limiter le développement urbain sur les secteurs les plus propices à la densification et

par diversification du parc de logement tout en respectant et préservant le patrimoine végétal, naturel et bâti de la commune, suppression de la zone 2AU réservée à la création d'une zone d'activités économiques. C'est ce scénario qui a été retenu.



Avis du commissaire enquêteur

Le rapport de présentation est intéressant mais il aurait pu être plus pertinent afin de mieux justifier le choix du scénario n°3 en indiquant le nombre d'autorisations d'urbanisme délivrées par année depuis 2020 jusqu'à 2024 ce qui aurait permis d'ajuster le chiffre réel de la population, la densité et la consommation foncière.

A ce titre, il aurait été opportun de vérifier le chiffrage des zones puisque dans le rapport de synthèse, il a été mentionné une erreur sur les surfaces du PLU de 2017.

«Le rapport de présentation présente la consommation foncière entre le PLU actuel et le projet de PLU mais une anomalie semble s'être glissée car la surface totale de la commune de Villiers sur Morin serait de 646.90 ha au lieu de 629 ha.

	Projet de PLU	PLU 2017
zones urbaines	85,13	118,10
zones à urbaniser	0,00	18,60
zones agricoles	231,23	219,00
zones naturelles	312,64	291,20
Total	629,00	646,90

Serait-il possible de vérifier les surfaces indiquées ? »

La réponse apportée par la CACPB est plus que décevante en ne répondant pas à la question ce qui ne permet pas d'apprécier l'effort envisagé par la commune pour limiter l'artificialisation des sols, le delta entre le projet de PLU et celui de 2017 n'étant pas exploitable :

	Delta
zones urbaines	-32,97
zones à urbaniser	-18,6
zones agricoles	12,23
zones naturelles	21,44
Total	-17,9

Sur le plan environnemental, il est globalement complet, le ZNIEFF et les deux espaces sensibles respectés. Cependant il comporte des références anciennes (relevé de 1930) qu'il aurait été judicieux d'actualiser. Un relevé faunistique et floristique portant sur une seule journée alors que l'enjeu environnemental constitue un des axes majeurs pour justifier les réductions des zones à urbaniser est notoirement insuffisant. Compte tenu de l'importance des espaces boisés, un relevé des chiroptères n'aurait pas été inutile afin de mieux justifier la protection de ces espaces notamment sur les secteurs du Petit Morcerf, du Coudrets, les périmètres des zones AU et AUX supprimés, du hameau de Dainville. Il en est de même des trois OAP pressenties où une analyse plus fine aurait permis de conforter les mesures d'accompagnement.

La révision du PLU ayant débuté en 2017 et le débat sur le PADD a eu lieu en 2023 et le PLU arrêté en juin 2025, la réalisation d'une étude environnementale en situ pouvait bien être réalisée sur les quatre saisons au regard du temps d'élaboration de ce document. La réponse systématique de la CACPB s'appuyant sur l'article R 104-19 du code de l'urbanisme de proportionnalité par rapport aux enjeux est juste mais la réduction d'environ 20 hectares des zones à urbaniser aurait mérité un traitement plus approfondi.

□ Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) s'articule sur trois axes

→ Développer sur deux thématiques :

- L'habitat avec un objectif d'atteindre 2 280 habitants à horizon 2035 ce qui implique de redéfinir les contours des zones urbaines pour limiter la consommation foncière par densification tout en maintenant une urbanisation cohérente des différentes composantes du bourg,
- L'équipement commercial et le développement économique en pérennisant les activités commerciales existantes, en favorisant les conditions de la mixité fonctionnelle, en protégeant l'activité agricole.

→ Equiper sur trois domaines :

- Renforcer les équipements existants notamment scolaires,
- Améliorer le réseau viaire pour faciliter les déplacements,
- Inciter à l'utilisation des énergies renouvelables.

→ Préserver avec 3 orientations :

- Le fonctionnement écologique du territoire,
- La protection et la valorisation du patrimoine bâti et paysager
- La préservation de la population face aux risques environnementaux.



Avis du commissaire-enquêteur

Ce document traduit le constat du rapport de présentation d'une urbanisation erratique et la volonté de limiter la consommation foncière tant pour l'habitat que pour les activités économiques ou les services publics. Il pointe aussi les futurs grands chantiers de travaux de la commune avec la mise à niveau du réseau viaire. Il accentue la prise en compte des enjeux environnementaux.

- Les orientations d'aménagement et de programmation sont de deux types : sectorielle et thématique.

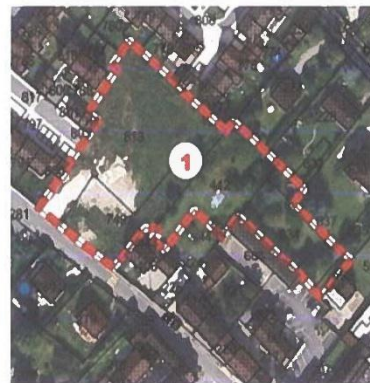
→ Sectorielles : au nombre de 3

- **OAP n°1 : rue de Paris.**

Elle concerne une emprise foncière de 4 650 m² et fait l'objet d'un classement en zone UA.

Elle prévoit 45 logements/ha avec une mixité sociale de 20%. Toute construction devra réserver au minimum 10% de terrain non imperméabilisé et respecter la trame noire.

Le dimensionnement de la voirie devra être adapté en fonction de la densification urbaine.



Avis du commissaire-enquêteur

Cette OAP a soulevé une seule observation pendant le déroulé de l'enquête publique portant sur l'inscription d'un emplacement réservé pour une opération de renouvellement urbain et par les personnes publiques associées dont le conseil départemental qui note l'absence de schéma de desserte et précise qu'« aucun piquage sur la RD 406 ne sera autorisé » et que l'emplacement réservé n°10 « soit réservé aux modes actifs et qu'il n'ait pas de continuité motorisée entre la voie de desserte de l'OAP et le parking en raison des conditions difficiles de visibilité au sortir du parking et la proximité du virage de la RD 406 ».

Les services de l'Etat ont également souligné la présence possible d'une zone humide et la nécessité de le préciser en indiquant les obligations qui en découlent.

Même si les OAP doivent rester sur des principes généraux, cette OAP aurait du prévoir un schéma de circulation pour guider le futur aménageur et éviter de rencontrer des difficultés de gestion des flux. Cette OAP doit être complétée et rappeler les obligations liées à la présence possible d'une zone humide.

○ **OAP n°2 : rue du Bas de Villiers**

Elle concerne une emprise foncière de 4 150 m² et fait l'objet d'un classement en zone UA.

Elle prévoit 35 logements/ha. Toute construction devra réserver au minimum 10% de terrain non imperméabilisé et respecter la trame noire.

Le dimensionnement de la voirie devra être adapté en fonction de la densification urbaine.



Avis du commissaire-enquêteur

Une seule remarque a été soulevée lors de l'enquête publique soulignant une accessibilité limitée et proposant d'y substituer des projets immobiliers privés sur le hameau de Dainville ou le secteur de la Sente du Toit. Les services de l'Etat ont également souligné la présence possible d'une zone humide et la nécessité de le préciser en indiquant les obligations qui en découlent.

Le positionnement de cette OAP correspond aux objectifs de densification du centre bourg et présente une surface suffisamment importante pour répondre à ces objectifs. Il aurait peut-être été nécessaire de préciser pour le futur aménageur un schéma de circulation tant pour les modes actifs que pour les déplacements doux.

Les obligations liées à la présence d'une zone humide doivent également être intégrées.

○ **OPA n° 3 : rue de Voulangis**

Elle concerne une emprise foncière de 1 720 m² et fait l'objet d'un classement en zone UA.

Elle prévoit une densité de 35 logements/ha. Toute construction devra réserver au minimum 10% de terrain non imperméabilisé et respecter la trame noire.

Le dimensionnement de la voirie devra être adapté en fonction de la densification urbaine.



Avis du commissaire-enquêteur

Cette OAP a suscité plusieurs observations pendant l'enquête publique portant sur une accessibilité difficile, le non respect de l'OAP thématique relative à la préservation des alignements d'arbres au sein des espaces bâtis, l'extension de la servitude jardin et d'y substituer comme pour l'OAP n°2 des projets immobiliers privés envisagés sur d'autres secteurs de la commune. Les services de l'Etat ont également souligné la présence possible d'une zone humide et la nécessité de le préciser en indiquant les obligations qui en découlent.

Cette OAP est la plus délicate des trois OAP en raison de son positionnement et de sa taille (1 720 m²). Elle est située en cœur d'ilot avec un accès motorisé possible uniquement sur la rue de Voulangis qui sera placé en vis-à-vis de l'un des accès de l'OAP n°2. Compte tenu de l'étroitesse des axes routiers, la gestion des flux sera très problématique et source de conflits. Elle est entourée de cours communes tant au nord qu'au sud qui sont elles aussi d'un accès difficile et l'apport d'une population nouvelle ne va qu'accentuer l'engorgement de ce site.

Lors des phénomènes d'inondation intense de 2023-2024, les cours communes situées au nord de la future OAP avaient été inondées et le cœur de cette OAP avait notamment permis un écoulement des eaux par infiltration selon les contributeurs à l'enquête publique, le Grand Ru n'étant plus en capacité d'absorber le volume des eaux.

Dans ces conditions, le taux d'imperméabilisation de cette OAP limité à 10% serait insuffisant et devrait être porté a minima à 20%.

Une protection arborée doit également être prévue pour protéger les habitations limitrophes.

Les conditions de circulation tant des modes actifs que les déplacements doux doivent également être précisées, la protection de la haie de haute tige située le long de la parcelle n°151 doit être mentionnée.

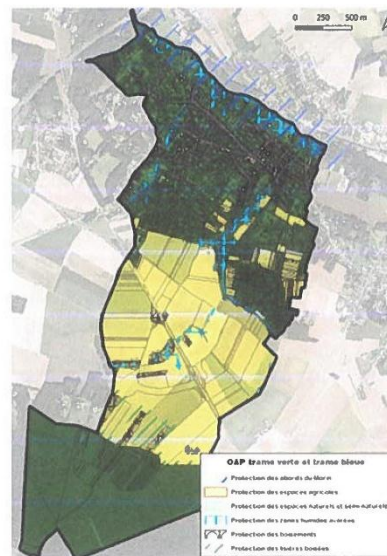
Dans son avis, l'ARS considère que cette OAP sans tenir compte des modifications proposées permet de réaliser au mieux 6 logements qui seront probablement réduits de moitié si on tient compte des préconisations ci-dessus.

Se pose la question de savoir si cette OAP est-elle vraiment opportune d'autant que si elle a pour but de contribuer aux objectifs de production de logements, la délivrance des autorisations d'urbanisme ou de certificat d'urbanisme depuis l'arrêt du PLU sur des zones U qui vont être classées en zone N a déjà absorbé le potentiel de production de logements attendus pour ce site.

→ OAP thématique :

Elle porte sur les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques et se décline sur plusieurs axes :

- Inclure la trame verte et bleue dans les aménagements urbains : encourager la perméabilité des sols, privilégier les revêtements semi-perméables, mettre en valeur le patrimoine naturel, adapter l'éclairage public.
- Protéger la trame verte et bleue :
 - ✓ **Trame verte** : protection de la biodiversité au sein des ilots bâtis (secteur de jardin en cœur d'ilots, parcs boisés, alignement d'arbre), protection des massifs boisés (classement N et EBC, interdiction des constructions nouvelles).
 - ✓ **Trame bleue** : interdiction du comblement des mares, protection des zones humides, création d'une bande inconstructible de 6 à 20 mètres le long des cours d'eau.





Avis du commissaire-enquêteur

Cette OAP thématique s'inscrit dans la continuité des engagements pris par la commune au vu du constat des effets induits de l'urbanisation diffuse et de la nécessité de protéger l'environnement et le cadre de vie des habitants.

Elle met en exergue l'obligation de préserver la trame bleue notamment les zones humides, les berges des cours d'eau et la trame verte par la servitude jardin, l'extension des espaces boisés classés.

- ❑ Le règlement prévoit des modifications importantes par rapport au PLU actuel en supprimant la zone UC soit pour intégrer des portions de territoire en zone UB ou en zone N.
 - La zone U se décline en deux sous-zonage :
 - UA pour pour le centre bourg et deux hameaux à urbanisation dense (Dainville, Montaigu). Les trois OAP sont intégrées dans le zonage UA.
 - UB pour les extensions élargies autour du centre bourg et des hameaux de Dainville et Montaigu.

	Zone UA	Zone UB
Destination des biens : activités interdites	Exploitation agricole et forestière Commerce de gros activités industrielles et entrepôts Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Recul voies et emprises publiques	Implantation dans les 30 mètres à partir de l'alignement des voies publiques ou privées existantes	
Recul limites séparatives	Sur un des deux limites séparatives ou sur les deux limites séparatives	En retrait des limites séparatives à minima de 4 mètres sauf pour les annexes hors piscine où la distance est réduite à 1,5 mètre
Emprises au sol	non réglementé	non réglementé
Obligation de réaliser des aires de stationnement	<u>Habitat individuel</u> 2 places par logement 1 place par locatif aidé <u>Habitat collectif</u> 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements	Mêmes règles mais pour les constructions d'une surface plancher supérieur à 90m², 1 place supplémentaire par tranche de 50m²
Surfaces non imperméabilisées	10%	30%

○ Zone N :

Ne sont autorisées que les constructions de logement et sous certaines conditions à savoir :

- les extensions que ce soit l'habitat principal ou les annexes pour une superficie maximale de 50 m² (surface cumulable),
- les activités accueillant une clientèle dont hotel et autres hébergements touristiques.

○ Zone A :

Sont uniquement autorisées les exploitations agricoles et les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées.



Avis du commissaire-enquêteur

Le règlement paraît adapté aux objectifs poursuivis.

Toutefois, ainsi que les services de l'Etat l'ont également mentionnée, la taille des extensions et annexes en zone N est trop importante. La zone N a pour vocation de protéger les secteurs de la commune, équipés ou non, « soit en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues » (article R 151-24 du code de l'urbanisme).

La réponse faite par la CACPB dans le cadre du rapport de synthèse d'avoir souhaité ne pas pénaliser outre mesure les habitants dont le zonage a changé en leur permettant des extensions ou annexes conséquentes contredit la volonté affirmée de préserver l'environnement et le mitage.

Les extensions à l'habitation principale à 50 m² et la limitation des annexes à 25 m² permettant de stationner deux gros véhicules pour les zones N et les servitudes jardin pour les zones U sembleraient plus cohérentes avec l'objectif affiché de circonscrire le mitage tel qu'énoncé dans le PADD.

☐ Les emplacements réservés

Il est prévu une liste conséquente d'emplacements réservés tournés essentiellement sur les problématiques de voirie. Ainsi il est prévu de refaire la voirie sur environ 1.750 km concernant des axes très dégradés qui n'ont pas été calibrés pour une circulation et un stationnement de véhicules motorisés s'agissant la plupart du temps d'ancien cheminement agricole ou pédestre.



Avis du commissaire-enquêteur

La création de ces emplacements réservés notamment pour améliorer l'accessibilité de la commune est indispensable.

L'effort foncier et financier considérable que doit réaliser cette collectivité pour les mettre en œuvre justifie amplement son souhait de restreindre les zones constructibles tant qu'elle n'a pas mis à niveau la voirie existante (refonte et élargissement des chaussées, reprise et adaptation des réseaux souterrains d'écoulement des eaux, enfouissement des lignes électriques etc).

➤ La conformité avec les documents d'urbanisme supérieurs.

- ❑ SDRIfé prévoit sur la commune de Villiers sur Morin un secteur de développement autour de la gare de Villiers-Montbarbin qui est située en limite de la zone inondable et la réalisation d'un barreau routier afin de relier la liaison entre la RD1036 et les autoroutes A4-A5 qui traverse ce territoire communal sur le plateau agricole. Il fixe un accroissement de la densité résidentielle de 15% et 132,2 logements supplémentaires sont attendus à horizon 2040.



Les services de l'Etat considèrent que le projet de PLU ne respectent pas les dispositions du SDRIfé sur la production de logements et la consommation foncière.



Avis du commissaire-enquêteur

Cette analyse des services de l'Etat doit être modérée d'une part le chiffrage sur lequel s'appuie le rapport de présentation n'est pas actualisé et se réfère à des chiffres datant de 2021-2022 et d'autre part le rapport de présentation indique que 51 d'autorisations d'urbanisme ont été délivrées depuis 2018 dont 46 en 2021-2022. Ce rythme s'est ralenti ensuite en raison des dysfonctionnements de la station d'épuration de Couilly Pont aux Dames qui n'est plus aux normes et ne permet plus d'absorber des effluents. Dans sa réponse aux personnes publiques associées, la CACPB annonce que la production de 132.2 logements sera probablement atteinte à horizon 2040 correspondant aux objectifs du SDRIfé.

Les potentiels d'urbanisation soit par densification des dents creuses soit par la réalisation des OAP couvrent une surface de 3.50 ha avec une densité de 35 logements/ha, on arrive à créer 120 logements qu'il convient d'ajuster notamment pour l'OAP n°1 qui prévoit 45 logements/ha. Le chiffre prévu au SDRIFe sera probablement atteint voire dépassé au vu des dernières autorisations d'urbanisme qui ont été délivrées sur les zones UC avant leur classement en zone N (sente des roches, chemin d'Isengeard par exemple).

- Plan local d'habitat de la CACPB qui a été adopté par délibération du 4 mars 2025 prévoit pour la commune de Villiers sur Morin la réalisation de 20 logements pour la période 2024-2029

	NB LGTS		Dt LLS	
Pays Créçois	514	21%	78	15%
Crécy-la-Chapelle	125	24%	32	26%
Couilly-Pont-aux-Dames	17	3%	0	0%
Villiers-sur-Morin	20	4%	0	0%
Bouleurs	85	17%	36	42%
Voulangis	65	13%	10	15%
Condé-Sainte-Libiaire	91	18%	0	0%
Coutevroult	55	11%	0	0%
Autres (5 communes)	56	11%	0	0%



Avis du commissaire-enquêteur

La programmation de logements prévue dans le cadre du PLU s'inscrit pleinement dans les objectifs fixés par le PLH de la CACPB et va même au-delà en prévoyant une part de logement social sur l'OAP n°1.

Le seul bémol concerne la station d'épuration de Couilly Pont aux Dames qui ne peut plus absorber un tel afflux de population. Il faut espérer que d'ici 2029, les difficultés récurrentes de cet équipement public seront résolues ou en cours de résolution.

5) Les avis sur les demandes individuelles de modification ou d'adaptation du projet de PLU

Toutes les contributions ont été examinées et analysées dans le rapport de synthèse, les réponses de la CACPB étudiées et un avis a été rendu soit pour soutenir la demande des contributeurs soit pour l'amender soit pour ne pas y donner suite au regard des objectifs poursuivis par le PLU.

Un avis favorable qui tient compte des observations relevées lors des visites, de l'analyse des plans, des réponses apportées par la CACPB est donné aux contributions suivantes :

- Création d'une zone A pour le site du Moulin Guillaume et le haras du Coudrets où sont développés des activités équestres avec mise à jour de l'état réel des boisements et du classement EBC (contestations n° 3-1-11, n° 3-1-6),
- Extension de la zone UB pour les parcelles n° 87,759 et 760 avec suppression de l'EBC qui ne correspond à aucune réalité boisée (contestation n° 3-1-9) et pour partie sur la parcelle AB n°284 en alignement des constructions contiguës (contestation n°2-1-1),
- Mise à jour des emprises EBC, les boisements n'existant plus (contestations n° 2-1-2, n° 2-1-1) et y substituer une servitude jardin pour les parcelles n° 85,89, 284,285,286 et 287 et partiellement jusqu'au droit de l'axe d'accès aux deux habitations pour la parcelle n°88 (contestation n°2-1-1) et pour les parcelles n° 33, 34 et 35 (contestation 2-1-2).

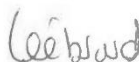
La situation du secteur du Petit Morcerf est problématique. Le PLU de 2017 a classé en zone UA la parcelle n°1001 qui a été divisée en 8 lots à bâtir. Les conditions d'élaboration du zonage de 2017 dans ce secteur soulèvent des questions au regard des contraintes d'accessibilité qui auraient dû être prises en compte dès l'origine. En effet, l'accessibilité est extrêmement compliquée voire accidentogène, les emplacements réservés de voirie ne lèveront que partiellement cet obstacle. La position de la CACPB de supprimer la zone UA et transférer la totalité des emprises en zone UB ne répond pas aux problématiques d'accessibilité qui ne trouveront aucune solution en l'absence d'une reprise complète de la voirie ce qui s'avèrera très difficile pour la commune dont les moyens financiers sont très limités. Le projet de PLU aurait dû envisager de supprimer pour ces motifs la zone U de ces huit lots à bâtir. Le déclassement de la zone UC en zone N sur ce secteur répond à la même problématique d'un accès déficient et le choix fait par la collectivité de changement de zonage en le rendant inconstructible est justifié en permettant de contourner cette contrainte.

Le choix a été fait de ne pas répondre point par point aux remarques faites par un contributeur (contestation n° 3-1-3) qui « dénonçaient des arrangements internes et favorables », il n'appartient pas à un commissaire-enquêteur d'intervenir dans les querelles intestines entre anciens édiles municipaux et l'équipe municipale en place. En revanche, les observations de cet administré qui envisage une opération immobilière sur les biens lui appartenant ont été examinées et conduit à émettre un avis circonstancié compte tenu de la délivrance d'un certificat d'urbanisme en août 2025.

Au vu des arguments présentés ci-dessus, un avis favorable est donné assorti de deux réserves et quatre recommandations :

- **Réserve n°1** : modifier le règlement pour autoriser les extensions du bâti à 50 m² et les annexes à 25 m² pour les zones N et les servitudes jardin comme l'ont également souligné les services de l'Etat,
- **Réserve n°2** : supprimer de la zone UA les parcelles n°43, 42, 41,40 et 38 localisées avenue du Général de Gaulle qui sont soit situées en zone inondable au PPRI soit à sa périphérie,
- **Recommandation n°1** : améliorer la conception des OAP n°1 et 2 en rappelant notamment les obligations relatives à la présence de zone humide et en élaborant un schéma de principe pour l'accessibilité et les déplacements piétons et motorisés au vu des observations portées ci-dessus et de celles du conseil départemental,
- **Recommandation n°2** : revoir la conception de l'OAP n°3 au vu des éléments développés dans l'analyse ci-dessus et de ceux du rapport de synthèse en s'interrogeant sur la pertinence à la maintenir au regard du nombre de logements produits in fine,
- **Recommandation n°3** : Mettre à jour la liste du patrimoine à protéger au vu des propositions faites dans le rapport de synthèse,
- **Recommandation n°4** : inscrire dans le règlement une servitude d'alignement pour les parcelles devenues constructibles sur Grande Rue afin de fluidifier la circulation et le stationnement automobile.

Fait à Pommeuse, le 31 janvier 2026



MF Hébrard

Commissaire-enquêteur

Nota : le rapport de synthèse comporte une erreur de numérotation des contributions qui passe de 2-1-2 à 3-1-3 au lieu de 2-1-3 et suivants, l'édition étant déjà réalisée, la numérotation n'a pas été modifiée.