

PLU

Plan Local d'Urbanisme



Commune de Villiers-sur-Morin

2

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



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

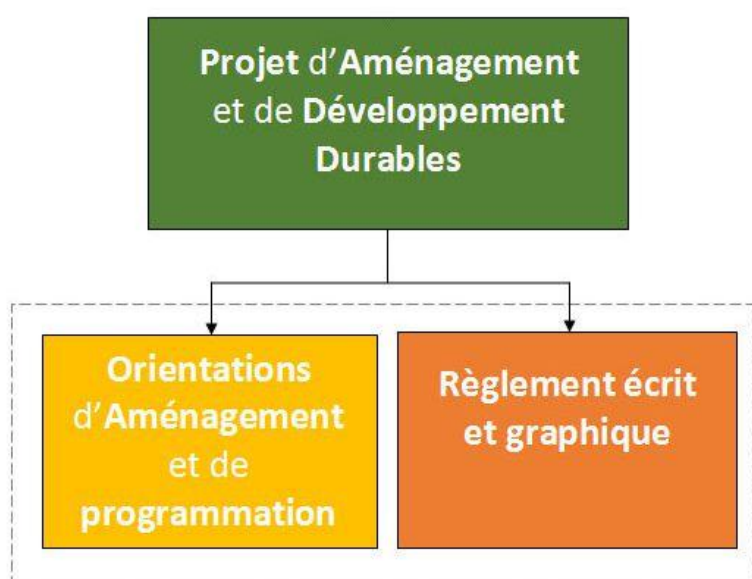
Groupe i2d
GEOGRAM
Urbanisme & Environnement
16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél : 0326503686
E-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

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

QU'EST-CE-QUE LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES ?

Le **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables (PADD) est le document dans lequel la commune de Villiers-sur-Morin exprime les orientations générales qu'elle retient pour le développement de son territoire.

Document politique, il exprime le projet communal pour le court et le moyen terme. Il participe des divers outils permettant de gérer l'existant tout en préparant et en forgeant en permanence l'avenir, dans une perspective de développement durable.

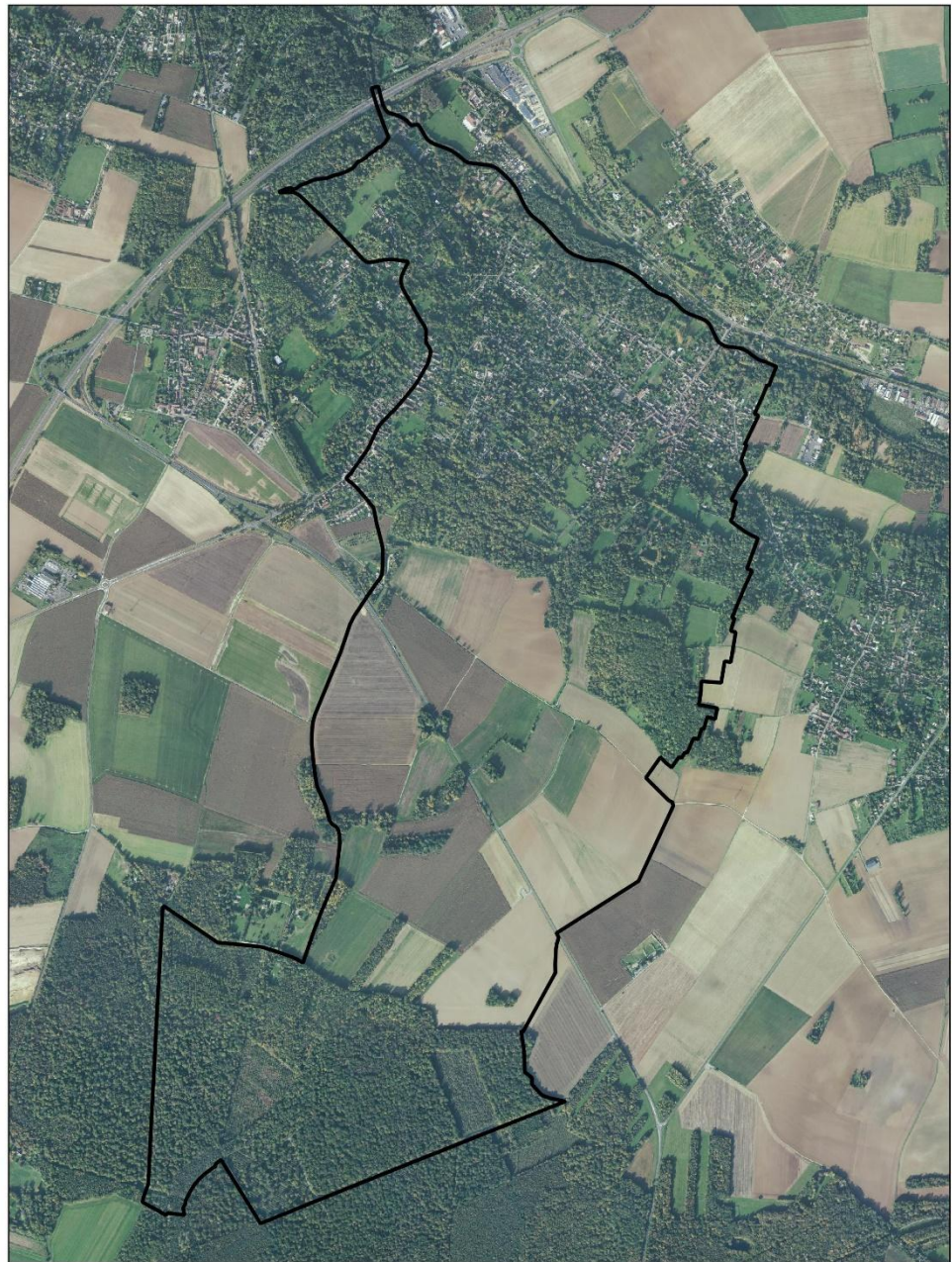


Il constitue ainsi la "clef de voûte" du Plan Local d'Urbanisme et à ce titre, il guide sa mise en forme réglementaire au travers du plan de zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.

L'Article L151-5 du code de l'urbanisme prévoit qu'au travers du PADD, la commune de Villiers-sur-Morin

- ✓ **définisse** les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- ✓ **arrête** les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.
- ✓ **fixe des objectifs** de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT, D'ÉQUIPEMENT ET D'URBANISME



Par délibération en date du 3 juillet 2019, la commune de Villiers-sur-Morin a décidé de réviser son Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2017 pour mener une nouvelle réflexion sur l'organisation spatiale de son territoire.

La commune de Villiers-sur-Morin constitue une commune attractive au sein du bassin de vie de Coulommiers. Son poids démographique, la présence d'équipements et d'activités, la proximité de la gare ainsi que la qualité du cadre de vie, participent à son attractivité.



Le diagnostic territorial a mis en évidence :

- ✓ des besoins dans les domaines de l'habitat, des équipements et des services à la population,
- ✓ des enjeux environnementaux et paysagers (espaces boisés, vallée du Grand Morin, zones humides, secteurs de ruissellements, etc...),
- ✓ une localisation géographique propice au développement mais source également de pression foncière que le PLU doit encadrer.

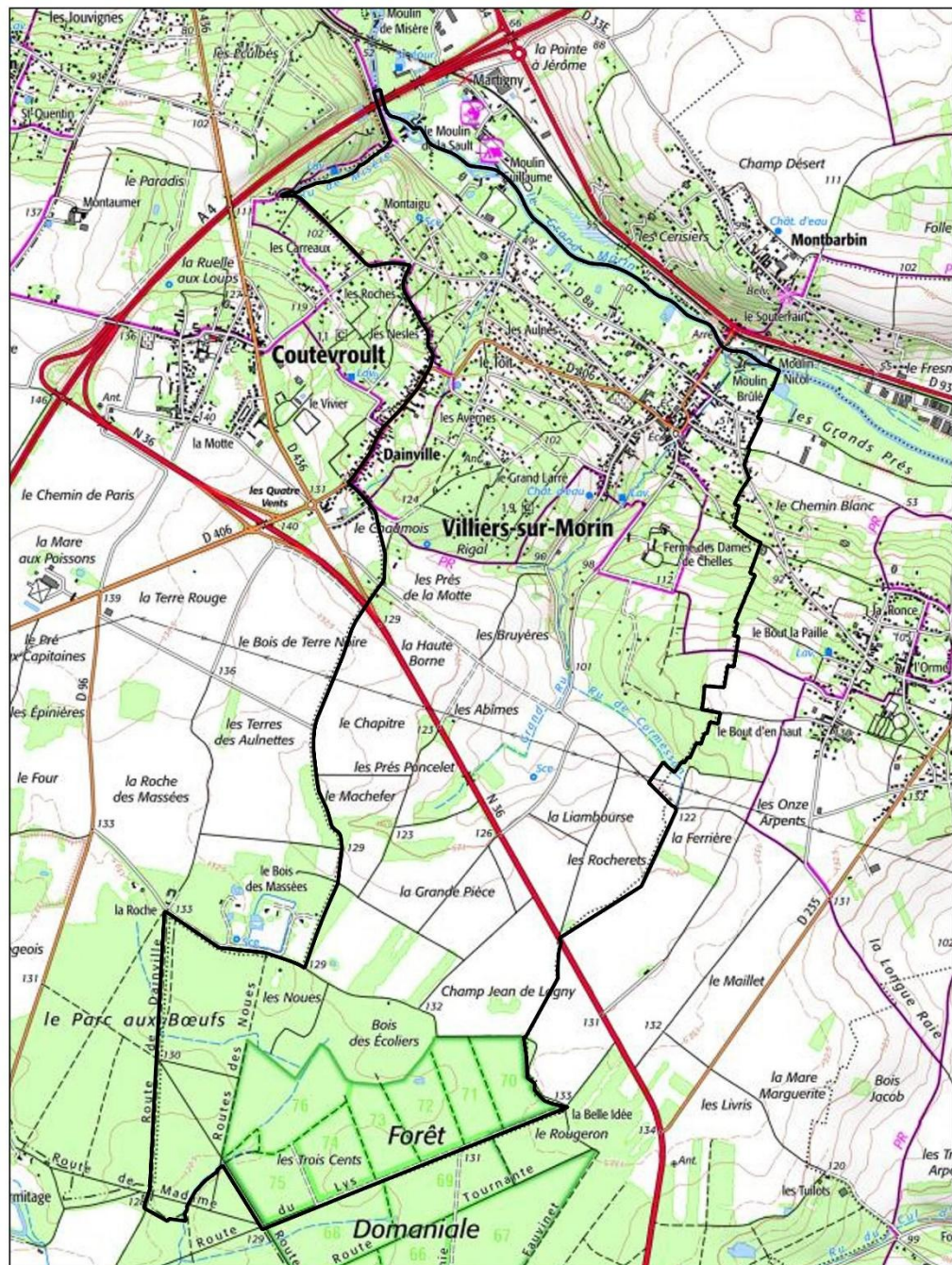
Les orientations du projet d'Aménagement et de Développement Durables de Villiers-sur-Morin sont définies à partir de ces constats et de ces enjeux tout en respectant le nouveau contexte législatif et les dispositions des documents supracommunaux. Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent afin d'assurer un développement cohérent du territoire. Elles sont organisées autour de 3 axes :

⇒ *Développer*

⇒ *Equiper*

⇒ *Préserver*

LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'HABITAT, LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS, LES RÉSEAUX D'ÉNERGIE, LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES, L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET LES LOISIRS, RETENUES POUR L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE



DÉVELOPPER

❖ LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'HABITAT



La commune de Villiers-sur-Morin a connu au cours des dernières décennies une augmentation constante de sa population, avec une croissance annuelle moyenne de plus de 0.9 % sur la dernière période de recensement pour atteindre aujourd'hui une population de **2048 habitants**.

Le territoire communal est confronté à une pression foncière importante se traduisant notamment par une forte demande de permis de construire. Entre 2020 et 2023 plus de 50 autorisations d'urbanisme ont été délivrées sur la commune.

Les élus souhaitent poursuivre cette dynamique afin de pouvoir maintenir un bon niveau d'équipements et de services à la population mais de façon maîtrisée pour préserver le cadre de vie et le caractère rural du territoire et anticiper les besoins en équipements et réseaux.

Le parti d'aménagement retenu par les élus vise à maîtriser la croissance pour atteindre à l'horizon 2035 un seuil de population d'environ **2 280 habitants** (soit une croissance annuelle moyenne autour de 0,7%). Pour satisfaire ce seuil de population tout en tenant compte du phénomène de desserrement des ménages le besoin est estimé à environ **135 logements**

Ce choix de développement permettra de :

- de préserver l'identité du bourg et le cadre de vie des habitants
- de respecter les particularités architecturales locales ainsi que l'environnement.
- d'anticiper sur les besoins en équipements, réseaux et services à la population.

Parallèlement la commune souhaite répondre aux préoccupations sociales (vieillesse de la population, logements pour les jeunes ménages, etc...) en proposant une offre résidentielle plus variée permettant de répondre à toutes les étapes du parcours résidentiel.

Pour satisfaire cet objectif, plusieurs orientations ont donc été définies :

- Redéfinir les contours des zones urbaines pour limiter la consommation d'espaces et maintenir une urbanisation cohérente sur les différentes parties du bourg.
- Favoriser le renouvellement urbain en privilégiant l'accueil de nouvelles constructions au sein de l'espace urbanisé pour créer un bourg plus structuré. La morphologie du bourg et le développement de l'urbanisation ont laissés de nombreux terrains libres qui permettent une certaine densification des zones urbaines.
- Identifier les secteurs propices à la densification et ceux à préserver du développement urbain en raison de la présence de risques, de l'insuffisance des réseaux, de la préservation des paysages, ...
- Organiser le développement urbain par le biais d'Orientations d'aménagement et de programmation pour garantir le respect des objectifs de développement inscrits dans le PLU.

❖ LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL ET LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Plusieurs actions complémentaires sont envisagées :

⇒ Développer l'offre de commerces de proximité

Villiers-sur-Morin compte quelques commerces de proximité donnant ainsi la possibilité à ses habitants de minimiser les déplacements pour les achats et services quotidiens.

L'objectif communal sera de développer cette image de bourg en pérennisant les activités commerciales existantes et en encourageant dans la mesure du possible l'implantation de nouveaux commerces.

⇒ Favoriser les conditions de la mixité fonctionnelle dans le bourg en permettant le développement des activités économiques dans le tissu bâti dès lors que cela ne génère pas de conflit d'usage.

⇒ Protéger les espaces voués à l'agriculture par l'adoption d'un zonage et d'un règlement particulier visant à préserver et pérenniser ces activités.

La commune de Villiers-sur-Morin bénéficie d'un terroir à préserver afin de soutenir l'activité agricole locale.



Elle souhaite :

- ➔ Protéger l'économie agricole et son domaine d'exploitation contre les utilisations du sol incompatibles avec celui-ci.
- ➔ Accompagner les nouveaux besoins des filières agricoles liés à leur diversification et/ou à leur intégration dans le cycle économique de nouveaux produits et services créateurs de valeur ajoutée en

- permettant des possibilités d'implantation d'activités accessoires à l'activité agricole : activités de vente, activités touristiques et de loisirs....
 - Permettant le changement de destination de bâtiments agricoles pour accueillir des activités complémentaires qui ne remettent pas en cause l'activité agricole.
- Rationnaliser les zones de développement de l'urbanisation afin de limiter les pertes de surface utilisées par l'agriculture et la fragmentation des terres, préjudiciables à la facilité et au coût de leur exploitation.

■ EQUIPER

❖ LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES ÉQUIPEMENTS ET LES LOISIRS

La commune de Villiers-sur-Morin dispose d'un bon niveau d'équipements et de services à la population :

- Equipements scolaires
- Equipements culturels et sportifs
- Equipements administratifs



Plusieurs besoins ont été identifiés pour renforcer les équipements existants :

- ⇒ L'accueil d'équipements légers notamment à proximité de l'école
- ⇒ L'extension du cimetière

❖ LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS

La commune souhaite :

- ⇒ Améliorer et développer le réseau viaire et les réseaux publics. Plusieurs élargissements de voirie sont envisagés.
- ⇒ Réglementer le stationnement notamment lié à l'habitat pour ne pas aggraver l'encombrement des espaces publics.
- ⇒ Renforcer le maillage inter-quartier par la protection des chemins communaux et des sentes parcourant les zones bâties de la commune,

❖ **LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES RÉSEAUX D'ÉNERGIE ET LES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES**

⇒ Les énergies renouvelables

- Inciter à l'utilisation d'énergies renouvelables dans la construction, et au recours aux matériaux peu émetteurs de gaz à effet de serre, tout en fixant les conditions d'intégration paysagère et patrimoniale.
- Autoriser des formes architecturales nouvelles répondant aux préoccupations environnementales dans la mesure où elles s'intègrent au contexte urbain environnant.

⇒ Les communications numériques

- Participer au développement des communications numériques en intégrant dans les projets d'aménagement les principes des programmes publics de développement du numérique.

■ PRÉSERVER

❖ LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES PAYSAGES, LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET LA PRÉSERVATION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

La commune de Villiers-sur-Morin abrite un patrimoine naturel, bâti et paysager d'intérêt que les élus souhaitent mettre en valeur par le biais des orientations suivantes :



⇒ PRÉSERVER LE FONCTIONNEMENT ÉCOLOGIQUE DU TERRITOIRE

- Assurer la fonctionnalité de la trame bleue en ...
 - Préservant les abords des cours d'eau ;
 - Participant à la préservation des zones humides identifiées sur le territoire
 - Préservant les mares et les étangs ;
 - limitant l'imperméabilisation des sols et en favorisant les espaces de pleine terre afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.

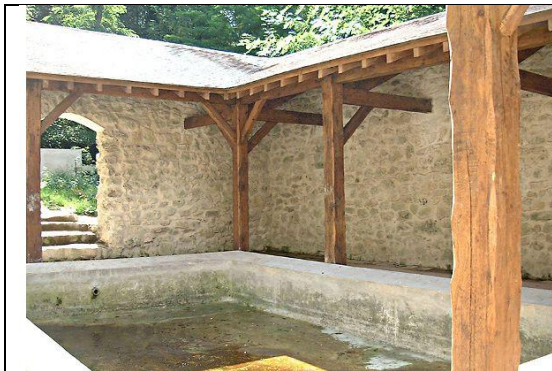
- Assurer la fonctionnalité de la trame verte en ...
 - Préservant les espaces boisés présents sur le territoire : la forêt domaniale, les boisements humides du fond de vallée du Grand Morin, les boisements de coteau ;
 - Endiguer le « mitage » des zones naturelles ;
 - Encourageant le maintien et le développement du végétal en milieu urbain.

⇒ PROTÉGER ET VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

- Développer et préserver la culture et le tourisme autour de la Vallée des Peintres.
- Favoriser la création de projets patrimoniaux comme la réintroduction de la vigne sur le terroir de Villiers-sur-Morin.



- Protéger les caractéristiques bâties du centre ancien et des anciens hameaux par le biais d'une réglementation adaptée aux constructions caractéristiques de la Brie (implantations et alignement des bâtis, matériaux de construction, hauteur, etc...).
- Protéger les éléments patrimoniaux identitaires du bourg et le patrimoine vernaculaire (Maisons anciennes, lavoirs, moulin, pigeonnier, puits, etc..) au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.





- Favoriser l'intégration urbaine et paysagère des nouvelles constructions dans le cadre d'orientation d'aménagement et de programmation.

⇒ PRÉSERVER LA POPULATION VIS-À-VIS DES RISQUES

- le territoire communal de Villiers-sur-Morin est très sensible aux ruissellements et de nombreux problèmes sont connus en cas de forts orages. Cette problématique sera prise en compte :
- par la création d'ouvrages permettant de freiner, absorber, réguler l'apport d'eau en cas d'orage.
 - en imposant notamment dans les nouvelles zones d'aménagement de limiter ce risque de ruissellement par des dispositifs de rétention du pluvial, le maintien d'espaces non imperméabilisés, la protection d'éléments paysagers (haies, arbres isolés, bosquets, arbres fruitiers, vignes, ...).
- La commune de Villiers-sur-Morin est couverte par le PPRI de la Vallée du Grand Morin qui impacte la frange nord du territoire. Les zones bâties situées aux abords du Morin

sont impactées par ce risque. Le PLU intègre la réglementation applicable sur le PPRI et ne renforce pas l'urbanisation sur ces secteurs.

- Les formations géologiques présentent sur la commune induisent la présence d'aléas fort et moyen de mouvement de terrain lié au retrait et gonflement des argiles. Si la présence de ce risque ne limite pas le développement de l'urbanisation, il est toutefois à prendre en compte en amont de tout projet de construction afin de limiter les impacts sur le bâti au fil des années. Le règlement du PLU informera de la présence de risques et intégrera un guide de recommandations pour les futures constructions.

LES OBJECTIFS CHIFFRÉS EN MATIÈRE DE MODÉRATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Le projet communal de Villiers-sur-Morin se décline dans un souci de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain avec :

□ Pour l'habitat,

- Compte tenu des terrains libres disponibles au sein de la zone bâtie et du potentiel existant dans le parc de logement (logements vacants), Villiers-sur-Morin se donne aujourd'hui comme ambition de raisonner son développement en privilégiant essentiellement l'urbanisation des terrains disponibles à l'intérieur de l'enveloppe bâtie, desservie par les réseaux.
- Aucune nouvelle zone d'extension n'est envisagée.
- Aucune densification n'est envisagée sur des terrains non desservis par les réseaux
- Parallèlement le projet communal tend à endiguer le mitage des espaces naturels.

□ Pour les activités économiques

L'accueil de nouvelles activités économiques est privilégié au sein du tissu urbain existant. Le secteur d'activités économiques prévus au PLU de 2017 n'est pas maintenu par souci de modération de la consommation des espaces agricoles.

□ Pour les équipements

Les projets d'équipements envisagés par la collectivité se situent au sein de l'enveloppe urbaine : équipements légers, notamment à proximité de l'école, renforcement des places de stationnement, élargissement de voiries, Etc...

**La mise en œuvre du projet communal implique une consommation totale des
Espaces Agricoles Naturels et Forestiers d'environ 1.60 hectare¹**

¹ Dont 0.20 hectare d'espaces consommés depuis 2021

