



**PRÉFET  
DE SEINE-ET-MARNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires**

# **PLUi des Deux Morin**

## **Note d'enjeux DDT de Seine-et-Marne**

# Table des matières

|                                                                                                  |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Rappel du cadre d'intervention de l'État</b>                                                  | <b>4</b>  |
| <b>Présentation du territoire</b>                                                                | <b>5</b>  |
| <b>I. Aller vers la sobriété foncière.</b>                                                       | <b>7</b>  |
| Accompagner les phénomènes de ralentissement démographique et de vieillissement de la population | 7         |
| Résorber la vacance                                                                              | 10        |
| Conforter les emplois sur le territoire tout en limitant la consommation d'espaces               | 12        |
| <b>II. Améliorer le cadre de vie des habitants.</b>                                              | <b>14</b> |
| Revitaliser les centralités                                                                      | 14        |
| Repenser les mobilités                                                                           | 16        |
| Réduire la dépendance aux énergies fossiles                                                      | 18        |
| <b>III. Penser le territoire comme un futur Parc Naturel Régional.</b>                           | <b>19</b> |
| Maintenir et restaurer les continuités écologiques et protéger la biodiversité                   | 19        |
| Permettre le maintien et la diversification de l'agriculture                                     | 21        |
| Protéger les paysages et le potentiel touristique.                                               | 22        |
| <b>Bilan cartographique des enjeux du territoire</b>                                             | <b>23</b> |
| <b>Conclusion :</b>                                                                              | <b>24</b> |

La présente note d'enjeux est produite dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) prescrit le 28 juin 2018 par la communauté de communes des deux Morin. Ce PLUi aura l'intérêt d'engager la réflexion à un niveau géographique pertinent pour la mise en œuvre cohérente des politiques sectorielles, au-delà des limites communales, au regard des enjeux du territoire. L'échelle de la communauté de communes permet également de doter le projet de territoire d'une gouvernance adaptée.

Cette note d'enjeux a pour objectif de présenter de manière synthétique à la collectivité les principaux enjeux du territoire de la CC2M qui, du point de vue de l'Etat, doivent être pris en compte dans l'élaboration du PLUi.

Est considéré comme enjeu une question qui engage fortement l'avenir du territoire, les valeurs qu'il n'est pas acceptable de voir disparaître, se dégrader ou que l'on cherche à gagner ou reconquérir tant du point de vue des ressources naturelles que de la santé publique ou de la qualité de vie.

Elle est élaborée à l'initiative des services de l'Etat dans le cadre de l'association et ne **se substitue pas au travail du bureau d'études**. Il **complète le porter-à-connaissance** auquel la collectivité doit se référer pour connaître l'ensemble du cadre réglementaire et juridique dans lequel doit s'élaborer le PLUi, les attentes ainsi que les recommandations détaillées de l'Etat.

Ainsi le PLUi doit viser à atteindre les objectifs fixés à l'article L101-2 du code de l'urbanisme :

1° L'équilibre entre :

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

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

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

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

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

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

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

Le PLUi devra tenir compte de l'objectif de zéro artificialisation nette (instruction du 29 juillet 2019) en rendant l'artificialisation des terres exceptionnelle et limitée au plus strict nécessaire et veiller à appliquer territorialement la stratégie nationale bas carbone par le développement d'un urbanisme sobre en énergie, la réduction du recours aux mobilités carbonées et la stimulation de filières de productions locales.

Le PLUi devra également tenir compte de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets (résilience climat), promulguée et publiée au Journal officiel le 24 août 2021.

## Rappel du cadre d'intervention de l'État

L'élaboration du PLUi relève de l'entière compétence de la communauté de communes. L'Etat intervient dans cette démarche essentiellement au travers du porter-à-connaissance, de l'association et de l'avis sur le projet arrêté. Les services de la Direction Départementale des Territoires sont particulièrement chargés de ce rôle. Par ailleurs, ces mêmes services ont un rôle de conseil et d'accompagnement de la collectivité sur les aspects réglementaires et de procédure relevant de l'élaboration du PLUi.

**En début de procédure** : le porter-à-connaissance est transmis par l'Etat à la collectivité. Il est composé des dispositions réglementaires nationales s'appliquant au PLUi, et du cadre juridique particulier du territoire. Par la suite, l'Etat transmet une note d'enjeu (présent document).

**En cours de procédure** : l'association est l'occasion pour l'Etat, dans un souci de contribution active et de partenariat:

- de préciser les analyses et éléments mis en avant et exprimés dans la note d'enjeux précédemment envoyée;
- de faire connaître ses réflexions et propositions afin d'aider la collectivité à construire son projet;
- de préciser sa position sur le projet au regard des politiques publiques, en particulier celles relatives à la mise en œuvre du développement durable.

**En fin de procédure** : lorsque la communauté de communes aura arrêté son projet, elle devra le transmettre pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration, dont l'Etat fait partie. L'avis de l'Etat sera joint au dossier d'enquête publique.

Cette note d'enjeux, qui s'inscrit dans le cadre de l'association, n'a pas de portée réglementaire. Il n'y a pas d'obligation juridique à la joindre au dossier d'enquête publique. Toutefois, son contenu servira de référence pour la réalisation de l'avis de l'État sur le projet de PLUi arrêté.

## Présentation du territoire

La Communauté de Communes des deux Morin (CC2M) est issue de la fusion au 1er janvier 2017 de la communauté de communes de la Brie des Morin et de la communauté de communes du Cœur de la Brie.

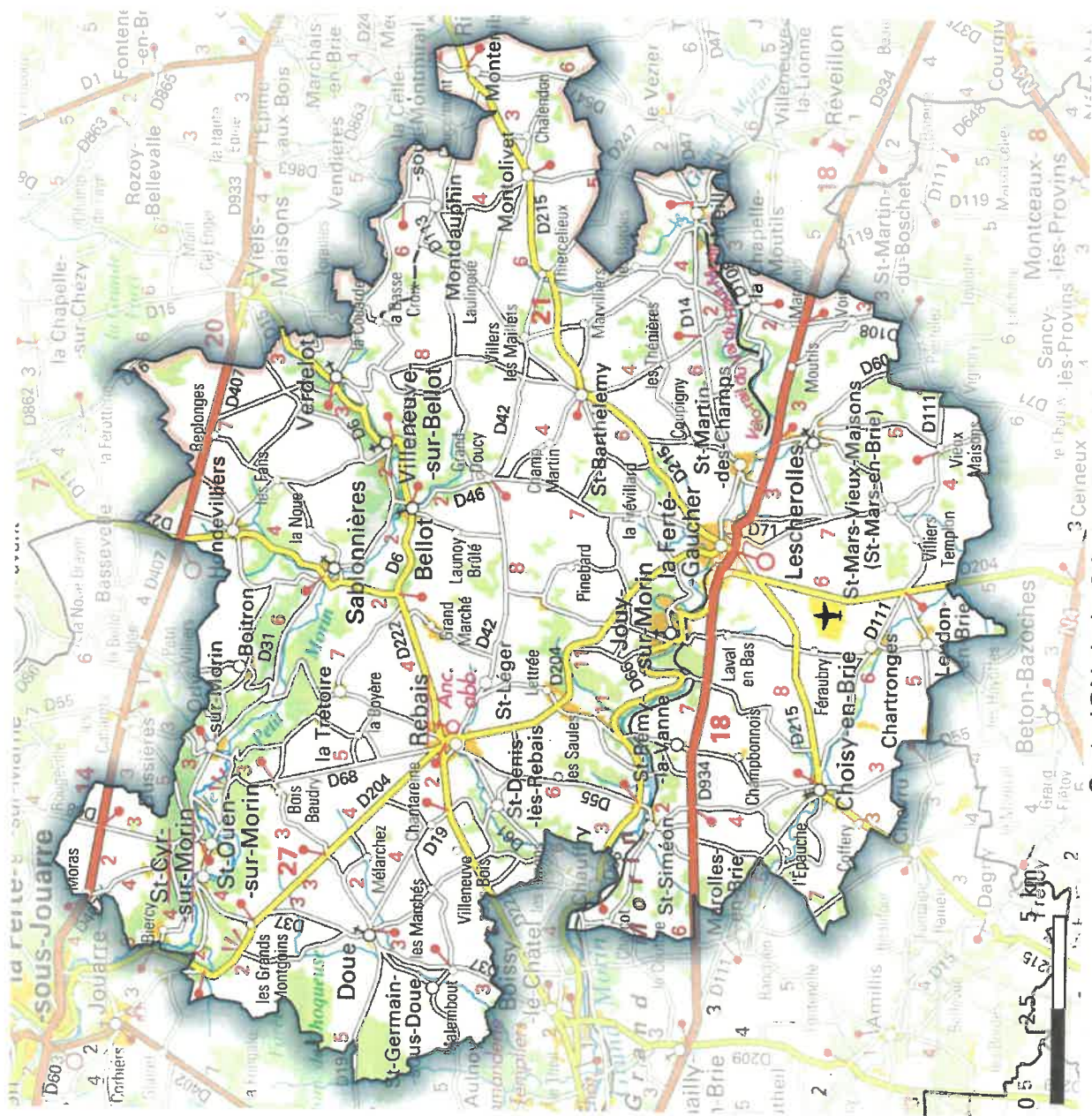
Le territoire de la communauté de communes des deux Morin est situé en périphérie Est de la région Île-de-France et de la Seine-et-Marne. Voisine de l'Aisne et de la Marne, elle est soumise à leurs influences. Il est situé à égale distance de Meaux, Provins, Coulommiers et Château-Thierry, ce qui ne facilite pas l'émergence d'une centralité forte au sein de ce territoire.

Le territoire de cette communauté de communes est principalement rural à vocation agricole et s'étend sur 394 km<sup>2</sup>. Il accueille environ 26 500 habitants (INSEE 2017) répartis sur 31 communes.

Le territoire est structuré autour de la centralité de la Ferté-Gaucher (commune la plus peuplée avec 4 860 habitants en 2017 soit environ 20% des habitants du territoire), de deux autres communes comptant plus de 2 000 habitants (Jouy/Morin : 2 100 habitants, et Rebais : 2 290 habitants) et les autres pôles de proximité sont : Choisy-en Brie, Saint Cyr-sur-Morin, Villeneuve-sur-Bellot.

Avec plus de 80% des communes qui comptent moins de 1 000 habitants, la densité de population est faible sur l'ensemble du territoire intercommunal (67 hab/km<sup>2</sup> contre 237 hab/km<sup>2</sup> sur l'ensemble de la Seine-et-Marne).

Sa proximité avec la capitale et ses caractéristiques rurales et agricoles (77 % de terres agricoles et 15 % de forêts) en font un territoire diversifié, particulier, entre Petit et Grand Morin.

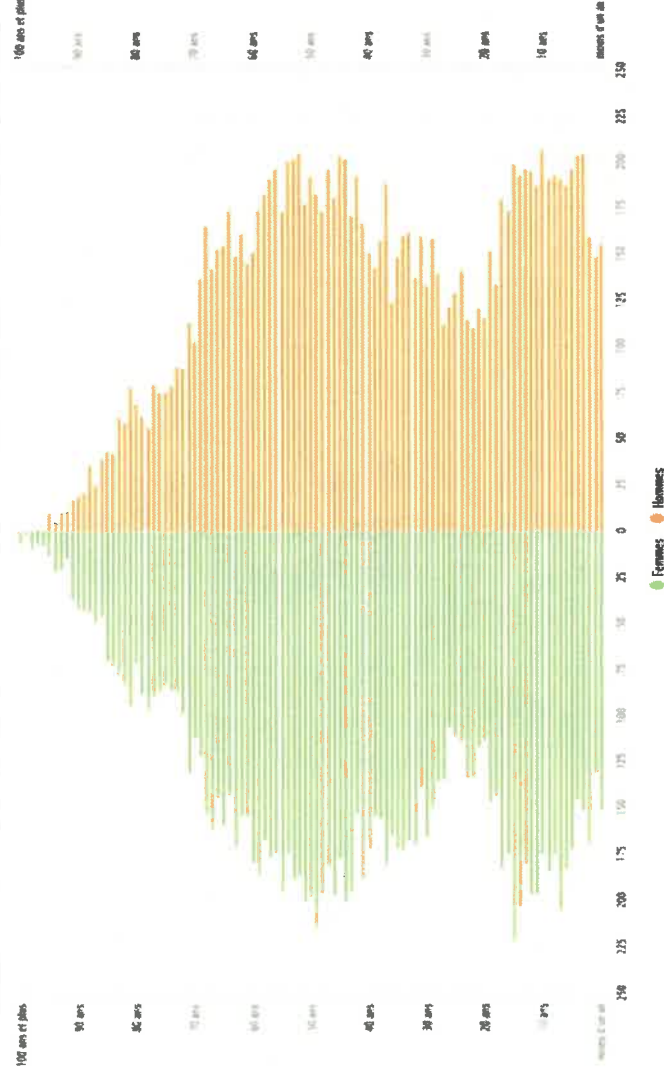


Carte IGN de la CC des Deux Morin

## I. Aller vers la sobriété foncière.

### A. Accompagner les phénomènes de ralentissement démographique et de vieillissement de la population

#### Population par âge sur la CC des Deux Morin



Source : INSEE RP 2017, Diagter Observatoire des territoires sur le découpage administratif au 01/01/2020

Le territoire a connu une croissance démographique constante entre 1968 et 2017 (+67% soit un gain supérieur à 10 000 habitants) bien qu'inférieure à la moyenne départementale (+130% sur la même période). La population de la CC2M a un indice de jeunesse fort (Indice de jeunesse -20 ans/+50 ans = 1.61), cependant l'important décrochement de la catégorie des 20-40 ans s'explique par le manque de structures d'enseignement supérieur et d'offres d'emploi accessibles facilement.

La population des Deux Morin est vieillissante et plus âgée que la moyenne départementale (entre 2012 et 2017, la part des 60 ans et plus a évolué de 231% sur le territoire contre 73% sur le département). Le nombre croissant de personnes âgées nécessite une adaptation de l'offre de services et d'accès aux soins sur le territoire.

Ce vieillissement s'accompagne, comme ailleurs, d'un desserrement des ménages, sous les effets conjugués de plusieurs tendances sociétales (durée de vie, foyers monoparentaux, ....) et de la diminution du nombre d'actifs à la suite de la fermeture d'entreprises de taille importante (Arjowiggins, Villeroy et Boch...).

Le territoire compte une offre de logements locaux, sociaux et de petite taille actuellement faible. La diversification de cette offre par la création de logements de petite taille (T1/ T2) permettrait d'assurer le basculement des ménages en fin de parcours résidentiel d'un grand logement adapté à la vie de famille avec enfants à un plus petit logement demandant moins d'entretien. Faciliter ce type de parcours résidentiel permet de remettre sur le marché de grands logements pouvant de nouveau accueillir des familles avec enfants.

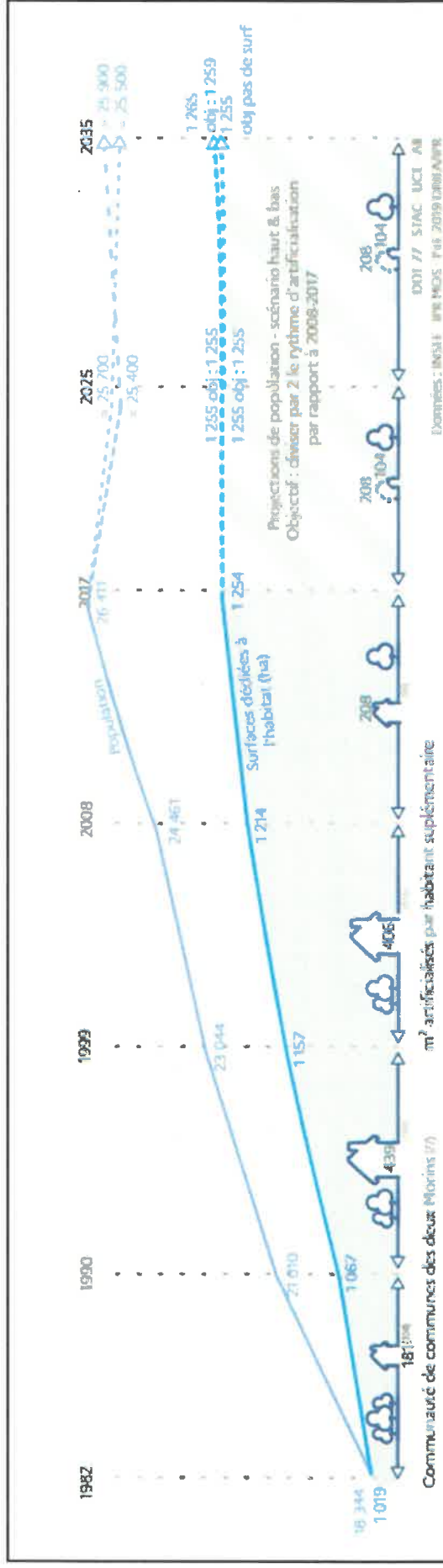
Le PLUi devra également rendre possible une offre adaptée pour les populations spécifiques que sont notamment les personnes âgées, les personnes en situation de handicap, ainsi que les publics rencontrant temporairement des difficultés d'accès à un logement du fait de leur situation sociale et financière. Pour cela, la CC2M devra s'appuyer sur les données et les orientations du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) dès son adoption courant 2021.

D'après les projections régionales, la population du territoire amorce une période de stagnation (voir graphique page suivante). L'ouverture de nouvelles zones à urbaniser pour de l'habitat n'est donc pas une solution pertinente et aura pour conséquence l'augmentation des logements vacants au sein du territoire.

Il est attendu du PLUi de :

- Prendre en compte le ralentissement démographique à venir
- Stopper l'ouverture de nouvelles zones en extension pour privilégier la transformation de logements déjà existants (qui permettrait de prendre en compte la Zéro artificialisation nette)
- Diversifier l'offre de logement (adaptation aux phénomènes sociétaux de décohabitation, célibat, maintien de la mixité sociale, vieillissement ...)

Des efforts insuffisants en matière de consommation d'espace pour l'habitat.



En 1982, le territoire de la CC2M comptait 18 344 habitants et la surface dédiée à l'habitat était de 1 019 ha.

En 2017, il y avait 26 411 habitants sur une surface dédiée à l'habitat de 1 254 ha.

Ce graphique montre que le territoire a connu une croissance démographique constante entre 1982 et 2017 bien que inférieure à la moyenne départementale.

Cette croissance de la population s'est accompagnée d'une augmentation des surfaces dédiées à l'habitat (plus de 400 m<sup>2</sup> artificialisé par habitant supplémentaire sur la période 1990-2007). Cependant depuis 2007 un effort est constaté sur la consommation d'espace par habitant supplémentaire mais cette consommation reste deux fois supérieure à la moyenne départementale (208 m<sup>2</sup> par habitant supplémentaire).

Les données de population après 2017 correspondent à des projections de population issues de l'étude P+E (projections de population et d'emplois de l'Institut Paris Région et de la DRIEAT de 2019).

D'après les projections il est estimé que l'augmentation de la population sur le territoire arrive à un palier et devrait connaître une stagnation voire amorcer une diminution dans les années à venir. Ces projections de diminution de la population s'expliquent par une dynamique de vieillissement importante et par exode des 15-29 ans vers d'autres territoires si les conditions actuelles se maintiennent. (Statistiques locales)

[https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/000pack2/Etude\\_2408/NR\\_861\\_WEB.pdf](https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/000pack2/Etude_2408/NR_861_WEB.pdf)

Les données de consommation d'espace dédié à l'habitat après 2025 tiennent compte de ces dynamiques à la baisse et ne prévoient pas de nouvelle consommation de surfaces pour l'habitat.

Or dans le scénario où il y'aurait un gain même faible d'habitants le rythme d'artificialisation devant être divisé par deux par rapport à la période précédente, la consommation de m<sup>2</sup> par habitant supplémentaire ne devrait pas dépasser les 104 m<sup>2</sup>/ha sur le territoire pour prendre en compte le ZAN.

## B. Résorber la vacance

Le taux de vacance au sens de l'INSEE sur les logements principaux en 2017 est très élevé sur la CC2M (9,8 % contre 6,8 % pour la Seine-et-Marne), il est d'autant plus important sur les communes de La Ferté Gaucher et Rebais (respectivement 12 et 11%). Cette vacance peut s'expliquer en partie par la vétusté de certains logements, de leur inadaptation aux modes de vie d'aujourd'hui et par leur faible qualité énergétique. Une étude plus poussée du phénomène pourrait permettre d'en définir la nature, structurelle ou conjoncturelle, et les moyens d'actions pour y remédier.

Il s'agit donc de mettre en place les conditions permettant de contenir fortement l'offre neuve pour assurer la remise sur le marché des logements vacants. L'intervention sur le parc doit aboutir à produire des logements performants sur le plan énergétique.

Il est attendu du PLUi de :

- Entreprendre une étude la plus complète possible sur la vacance au sein de la CC2M
- Fixer des objectifs de réhabilitation phasée dans le temps.
- Faciliter l'émergence de tout projet permettant la réhabilitation des logements par un règlement adapté
- Annoncer via le PADD les objectifs poursuivis en termes de politique de l'habitat que les OAP devront traduire pour assurer une cohérence entre les objectifs généraux poursuivis et la traduction réglementaire pour en assurer la déclinaison.
- Adapter le règlement du PLUi pour faciliter les projets de rénovation de l'habitat vacant dans les centres villes.

# Une vacance forte et en augmentation depuis 2017

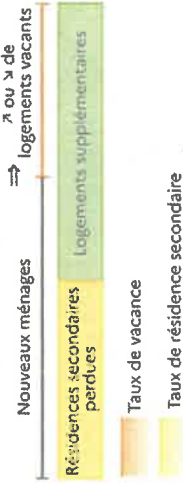
Le graphique ci contre nous montre le taux de résidences secondaires ainsi que de logements vacants sur la CC2M ainsi que la différence entre le nombre de nouveaux ménages et logements vacants par rapport au nombre de logements supplémentaires.

Le territoire comptait en **1982**, 21% de résidences secondaires sur le territoire et 6.3 % de logements vacants. En **2017**, plus que 7% des résidences du territoire sont des résidences secondaires et la part de logements vacants a augmenté à 9,7%.

Sur la **période 2012-2017**, pour 500 logements supplémentaires sur la CC2M, 360 correspondent à une arrivée effective de nouveaux ménages, mais 235 correspondent à une augmentation du nombre de logements vacants sur l'EPCI.

Evolution de la vacance dans la CC 2M:

Différence entre le nombre de :



|                                       | 1982  | 1990  | 1999   | 2007   | 2012   | 2017   |
|---------------------------------------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|
| Résidence principales / Nb de ménages | 6 640 | 7 540 | 8 325  | 9 012  | 12 075 | 10 455 |
| Résidences secondaires                | 1 360 | 1 110 | 1 440  | 1 100  | 960    | 890    |
| Logements vacants                     | 940   | 715   | 715    | 785    | 1 000  | 1 240  |
| Nb de lgts total                      | 9 175 | 9 955 | 10 680 | 11 750 | 12 080 | 12 555 |

DOT 77 STAC UCE YD

Données INSEE RP

Le graphique ci-contre montre que l'évolution de la vacance est une évolution plutôt récente. En effet, jusqu'en 2007 le taux de vacance se maintient à un niveau acceptable (environ 6.5 %). Pendant un temps, la baisse importante du nombre de résidences secondaires (passage de 21% à 7% de résidence secondaire) était absorbée par un nombre suffisant de nouveaux ménages. Plus récemment, la production de nouveaux logements a dépassé le nombre de nouveaux ménages, et a ainsi accentué de façon très forte le phénomène de vacance.

## C. Conforter les emplois sur le territoire tout en limitant la consommation d'espaces

Le territoire se structure principalement autour des pôles d'emplois de La Ferté-Gaucher et Rebais même s'il reste déficitaire en nombre d'emplois et dépend des pôles urbains proches. Au sein de la CC2M, seul un résident sur trois travaille sur le territoire.

Les Deux Morin comptait une activité industrielle non négligeable (près de 15% des emplois) concentrée à l'ouest du territoire sur les sites d'activités économiques, mais cette activité est en difficulté et a été marquée par la fermeture récente de deux entreprises majeures (usines de production de faïence de Villeroy & Boch sur la Ferté Gaucher et de production papetière Arjo Wiggins sur Jouy Sur Morin) laissant des friches industrielles de taille importante.

La présence de surfaces dédiées au commerces et services au sein des ZAE existantes, en plus de fragiliser l'économie du centre ville à proximité, mobilise des espaces qui auraient pu être utilisés pour de l'activité.

Face à l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et à la nécessité de développer son territoire, des orientations sur l'optimisation du foncier économique et le déplacement des commerces et des services ayant leur place en centre ville doivent donc être prises afin de pouvoir libérer du foncier pour développer les activités existantes ou de permettre une implantation industrielle nouvelle dans les ZAE.

Il est nécessaire de bien analyser le tissu économique et de connaître le potentiel du territoire afin de ne pas considérer l'ouverture de foncier économique comme la solution au développement économique du territoire.

Il est attendu du PLUi de :

- Identifier le potentiel mobilisable dans les ZAE déjà construites.
- Revoir le réaménagement des ZAE via des OAP, et les réserver aux activités non compatibles aux centres urbains
- Contenir les ZAE au périmètre construit existants et rendre à d'autres usages les ZAE ou les parties de ZAE non utilisées pour le moment.
- Stopper le développement de commerces, services en ZAE
- Privilégier l'activité pour le réaménagement des friches
- Faciliter le développement d'activités artisanales dans les centres urbains.

## De-corrélation de la construction des surfaces d'activités et de la création d'emploi.

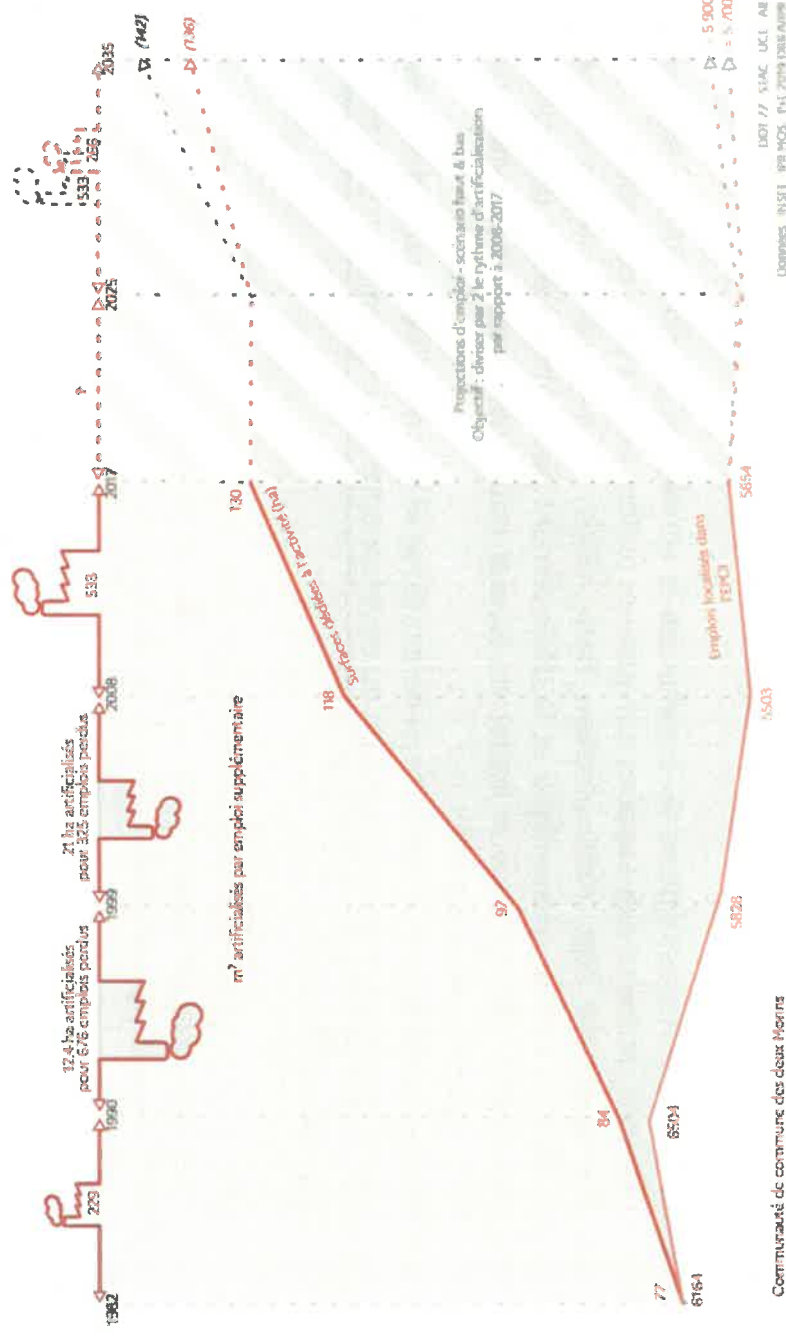
La figure suivante présente la consommation d'espace pour de l'activité comparativement au nombre d'emplois de la communauté de communes.

En 1982, sur 77 ha dédiés à de l'activité on comptait 6 164 emplois sur le territoire.

En 2017, on relève 130 ha dédiés à de l'activité pour 5654 emplois localisés sur le territoire.

On constate que contrairement à l'habitat, la consommation d'espace pour de l'activité est dé-corrélée avec la création d'emplois à termes sur l'EPCI. Depuis les années 90 il y a eu une perte de 7 % des emplois localisés alors que la consommation d'espace dédiée à l'activité a augmentée de 69%.

D'après les projections de l'INSEE, le territoire s'oriente vers une stabilisation du nombre d'emplois dans le futur (voire une très légère augmentation) mais le rapport habitat/emploi resterait déficitaire.



## II. Améliorer le cadre de vie des habitants.

### A. Revitaliser les centralités

Les petites centralités des deux Morin ont connu une fragilisation caractéristique d'un déclin démographique et économique. Cet affaiblissement repose sur plusieurs facteurs, la paupérisation et le vieillissement de la population, l'éloignement des services, des commerces et des équipements, le vieillissement et l'inadaptation du parc de logement... Le développement de l'habitat individuel et d'espaces commerciaux en périphérie a participé à la dévitalisation de ces centralités.

En raison de la vulnérabilité de ce territoire, il est nécessaire d'établir une **hiérarchisation des polarités** afin de constituer un maillage territorial cohérent et une répartition pertinente des services et des hommes au sein du territoire.

La requalification des centres bourgs devra ramener de la mixité fonctionnelle des espaces de vie dans les centre bourg (artisanat, services, commerces, bureaux et espace publique). De même, **les besoins en petits logements** en cœur de bourg à proximité des commerces et des services sont d'autant plus importants que la population vieillit.

Sans oublier que la programmation du PLUi se doit de concourir à l'objectif indispensable de limitation de la consommation d'espaces naturels. Le plan biodiversité de juillet 2018 prévoit d'atteindre à terme le « Zéro Artificialisation Nette » des sols. Il s'agit aujourd'hui d'un enjeu devant être partagé par chaque autorité responsable pour freiner la perte de biodiversité mais aussi pour conserver des capacités de résilience du territoire face aux risques.

La question du foncier devient alors centrale et le PLUi devra proposer des solutions ambitieuses reposant notamment sur une densification renforcée et le recyclage de friches. Pour cela, l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France pourrait être un acteur pertinent pouvant être sollicité pour étudier les outils juridiques, fiscaux et opérationnels nécessaires à la mobilisation du foncier destiné au développement des politiques locales dont celle du logement.

La mise en œuvre d'une stratégie foncière devra être réalisée afin d'identifier le potentiel pouvant être mobilisé en renouvellement urbain, de sélectionner les gisements stratégiques au regard du potentiel de logements, du coût et des procédures nécessaires pour les mobiliser. Cette stratégie s'élabore de façon continue et nécessite une observation permanente.

Il est attendu du PLUi de :

- Mettre en œuvre une stratégie opérationnelle foncière (OAP).
- Favoriser la réhabilitation de l'habitat en particulier en lien avec l'adhésion au programme PVD avec un périmètre d'ORT pertinent.
- Revoir l'aménagement des espaces publics (réduire le stationnement, recréer des espaces de vie).
- Stopper le développement de commerces, services et équipement en dehors du centre ville (notamment en ZAE)
- Permettre via le règlement à certaines activités présentes en ZAE de revenir en centre ville.
- Hiérarchiser les pôles au sein du territoire.

*Le programme Petites villes de demain vise à donner aux communes de moins de 20 000 habitants, et leur intercommunalité, qui exercent des fonctions de centralités et présentent des signes de fragilité, les moyens de concrétiser leurs projets de territoire pour conforter leur statut de villes dynamiques, où il fait bon vivre et respectueuses de l'environnement.*

*Ce programme constitue un outil de la relance au service des territoires. Il ambitionne de répondre à l'émergence des nouvelles problématiques sociales et économiques, et de participer à l'atteinte des objectifs de transition écologique, démographique, numérique et de développement. Le programme doit ainsi permettre d'accélérer la transformation des petites villes pour répondre aux enjeux actuels et futurs, et en faire des territoires démonstrateurs des solutions inventées au niveau local contribuant aux objectifs de développement durable.*

*Les Collectivités signataires ont dûment et conjointement exprimé leur candidature au programme le 11 septembre 2020 pour la Commune de la Ferté-Gaucher et le 23 octobre 2020 pour la Commune de Rebais, par lettre de candidature adressée à Mme la Sous-Préfète de Provins. Au sein de celle-ci, ont été énumérées les carences repérées sur les deux territoires communaux notamment en termes d'industrie, d'emploi, de commerces, d'équipements et de biens structurants. A été également soulevée, une dégradation excessive de l'habitat sur certains secteurs des communes.*

*Les Collectivités bénéficiaires ont été labellisées au titre du programme Petites villes de demain par la préfecture du département de Seine et Marne, le 31/12/2020*

## B. Repenser les mobilités

La CC2M, bien que située dans la région Ile-de-France, est enclavée et profite peu du rayonnement de l'agglomération parisienne du fait de la fermeture de sa liaison ferroviaire.

La voiture est le mode de déplacement majoritairement utilisé **90,4 % des ménages possèdent un véhicule**, 46,4 % en possèdent deux et seuls 10 % n'en possèdent pas. L'éloignement relativement important des services, des commerces, des zones d'emplois par rapport aux secteurs résidentiels, ainsi que le faible développement des transports en commun, expliquent ce fort taux de motorisation des ménages. Cette forte **dépendance à l'automobile accroît les inégalités** au sein du territoire, ponctionne le budget des ménages et freine l'accès aux services de certaines populations (notamment les personnes âgées). Même si le service de transport à la demande permet de pallier le manque de mobilité des populations non motorisées, il est d'un coût trop important pour être généralisé à tous les besoins de mobilités.

Afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre, le poids du carburant sur le budget des ménages, le covoiturage peut être une solution et pour cela les aires de covoiturage multimodales (bus, voiture, vélo) semblent répondre aux problématiques du territoire. Il faut privilégier la localisation de ces aires au sein même des enveloppes urbaines, en limitant la création de nouveaux espaces par la mutualisation de parkings déjà existants.

Les gares SNCF réparties sur le territoire de la Communauté de Communes ne sont plus en service depuis 2002.

Aussi une ligne de bus transilien a été mise en place et offre 9 allers-retour journaliers à destination ou en partance de la gare SNCF de Coulommiers et dessert 7 arrêts sur le territoire de la CC2M. L'abandon des liaisons ferroviaires au profit des bus a **augmenté les temps de trajets** des utilisateurs et favorisé le recours à la voiture individuelle. Le réseau de bus Seine-et-Marne Express est bien déployé sur le Nord et l'Ouest de l'intercommunalité avec des fréquences de passage importantes sur de larges plages horaires, les communes situées au sud-est de la CC2M sont éloignées des gares de Coulommiers (à l'ouest) et de la Ferté-sous Jouarre (au nord), le réseau de transport en commun y est moins développé sera donc à conforter à court et moyen terme.

Le réseau de déplacements actifs est quasi-inexistant pour les déplacements du quotidien ce qui augmente d'autant plus le recours à la voiture individuelle.

Concernant les aménagements cyclables, il n'existe que six kilomètres de voies cyclables principalement à destination de

loisir. Peu de personnes se déplacent quotidiennement à vélo ou à pied pour des raisons de difficultés à assurer l'intermodalité du parcours et le manque de sécurité des cheminements en raison d'absence d'aménagements dédiés qui entravent l'utilisation des mobilités actives.

Les mobilités actives peuvent difficilement relier entre eux les différents pôles de centralité mais elles doivent être développées et réfléchies pour se déplacer à l'intérieur des bourgs.

Il est attendu du PLUi de :

- Intégrer des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) mobilités
- Développer les aires de covoiturage sur les parkings existants
- Conforter le transport "mobilité seniors" et le transport à la demande (TAD)
- Penser le développement urbain pour favoriser des modes de déplacement autres que la voiture (parking vélos, trottoirs aménagés, arrêt de bus aménagé, stationnement vélo etc...)
- Statuer sur l'avenir de la ligne ferrée entre Coulommiers et la Ferté Gaucher.

## C. Réduire la dépendance aux énergies fossiles

Un Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) en cours d'élaboration pour un territoire aujourd'hui très dépendant des énergies non renouvelables.

Le secteur résidentiel est le principal consommateur d'énergie sur le territoire, avec un parc de logements vieillissant dont une grande partie n'a pas suivi les nouvelles réglementations thermiques et est aujourd'hui encore chauffée au fioul. Il existe donc pour le logement des enjeux liés à la rénovation des bâtiments en adéquation avec le caractère rural du territoire ainsi qu'une évolution des modes de chauffage.

Le secteur des transports est le deuxième consommateur d'énergie du territoire. Cela s'explique par la part importante de la voiture individuelle et le manque de mobilités actives et de transport en commun. Il est nécessaire de prendre en compte les recommandations faites précédemment.

La dépendance du territoire aux importations d'énergies fossiles peut être réduite par la production locale d'énergies renouvelables solaire, géothermique. Il existe un potentiel méthanisable intéressant.

Il est attendu du PLUi de :

- Prendre en compte les recommandations qui émergeront du PCAET actuellement en cours d'élaboration
- Anticiper l'adaptation du territoire au changement climatique
- Développer le potentiel d'énergies renouvelables (solaire, géothermie....)
- Lutter contre la précarité énergétique (isolation thermique)

### III. Penser le territoire comme un futur Parc Naturel Régional.

#### A. Maintenir et restaurer les continuités écologiques et protéger la biodiversité

Le territoire de la CC2M est marqué par une grande richesse écologique qui se concentre autour de ses cours d'eau : la vallée du Petit Morin au nord, la vallée du Grand Morin et ses affluents (dont la vallée du Vannetin) au sud.

Le territoire accueille un patrimoine naturel intéressant (ZNIEFF, Zones Natura 2000 de la "vallée du petit Morin" et "Rivière du Vannetin", etc...).

Ce territoire comprend notamment des zones humides identifiées dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE des 2 Morin), ainsi que des réservoirs de biodiversité ou corridors écologiques identifiés dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). Le PLUi devra être compatible avec ces schémas.

Cette richesse justifie la candidature du territoire au classement Parc Naturel Régional (PNR) mais ce patrimoine est aujourd'hui à protéger car fragilisé.

Il existe ainsi un enjeu fort de maintenir mais également de restaurer les continuités écologiques identifiées en vue d'obtenir le classement en PNR.

De plus, le risque inondation est prégnant sur le territoire dans les vallées du Petit et du Grand Morin (débordement de cours d'eau, ruissellement, remontée de nappe) et nécessite une prise en compte du PPRI dans l'élaboration du document d'urbanisme.

Il est attendu du PLUi de :

- Protéger de façon stricte le patrimoine naturel, en particulier les corridors écologiques, les zones humides et les milieux naturels.
- Identifier et protéger les milieux prairiaux liés notamment à l'élevage
- Protéger le réseau de haies fonctionnelles permettant la création et le maintien d'habitats favorables à la petite faune.
- Prendre en compte et conserver les milieux humides ainsi que des mosaïques agricoles identifiés au SRCE,

- Protéger la ripisylve et des boqueteaux de plaines,
- Travailler à la renaturation des friches présentes en fond de vallée en se positionnant sur des appels à projet "compensation environnementale" existant.
- Envisager la réalisation d'une « trame noire » pour préserver la faune nocturne.

## B. Permettre le maintien et la diversification de l'agriculture

Les espaces agricoles doivent être protégés. Ils doivent permettre une revalorisation de l'économie locale (filières agroalimentaires diversifiées , nouvelles énergies, agro-matériaux, etc.) en préservant et améliorant les trames environnementales.

Comparativement au reste de la Seine-et-Marne, le territoire des deux Morin présente une agriculture plus diversifiée qu'il est important de préserver mais également d'orienter avec une réflexion globale pour définir un véritable projet agricole de territoire compatible avec l'identité du futur PNR.

La protection de la biodiversité du territoire (crapaud sonneur à ventre jaune et papillon cuivré des marais) dépend principalement du maintien d'espaces agropastoraux ouverts dans les vallées et il semble donc indispensable de tout mettre en oeuvre pour permettre le maintien de l'élevage sur ce territoire.

Il est attendu du PLUi de :

- Ne pas autoriser en zone agricole ce qui n'a pas lieu d'y être. Il faut que l'exploitant agricole puisse justifier du caractère nécessaire et indispensable à l'activité agricole de la construction.
- Prévoir un zonage adapté à la situation actuelle des exploitations agricoles d'élevage et à leur devenir. Il convient aussi de permettre des extensions aux exploitations agricoles qui peuvent avoir besoin de nouveaux bâtiments dans le respect des enjeux paysagers, tout en précisant dans le règlement des distances, surfaces et hauteurs réglementaires.

## C. Protéger les paysages et le potentiel touristique.

La CC2M est un territoire à dominante rurale avec des points de vue intéressants et des reliefs plus importants que dans le reste de la région. Les sites les plus intéressants d'un point de vue paysager sont ceux situés dans les vallées du Petit et Grand Morin ainsi qu'autour de la Butte de Doue (aujourd'hui site inscrit et actuellement en cours de procédure de classement).

Le territoire abrite également de nombreux monuments historiques et du patrimoine rural remarquable.

Les paysages sont ici caractérisés par des motifs qu'il convient de préserver afin de conserver cette identité paysagère forte. Il s'agit en particulier des remises boisées, des mares, des vergers ou encore des hameaux et villages traditionnels.

Cependant on constate une dégradation d'une partie du patrimoine paysager du territoire par une urbanisation diffuse avec des constructions nouvelles en extension mal intégrées dans le paysage.

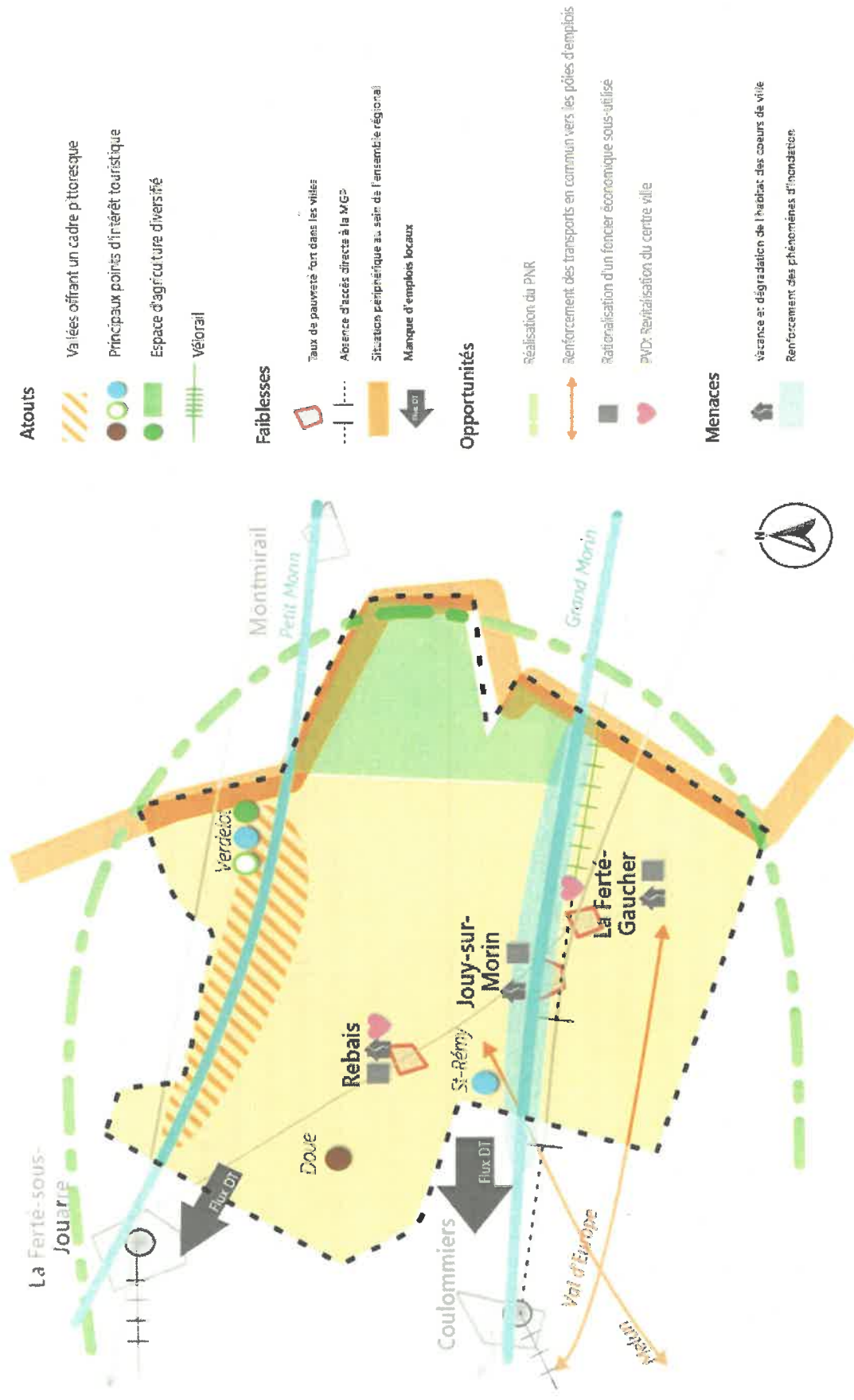
Le patrimoine naturel et paysager du territoire nécessite donc une préservation qui va de pair avec la reconquête de la biodiversité mentionnée précédemment.

Il est attendu du PLUi de :

- Préserver les axes de vue remarquables et les motifs paysagers identitaires.
- Veiller à l'intégration paysagère et à la qualité architecturale de toute construction nouvelle (règlement).
- Travailler à l'amélioration paysagère des entrées de villes
- Prévoir le développement touristique du territoire.
- Anticiper le futur PNR en prenant en compte l'ensemble des réserves émises par l'État dans le cadre de l'avis d'opportunité du PNR Brie des deux morin.
- Définir des objectifs de qualité paysagère sur le territoire.

# Bilan cartographique des enjeux du territoire

## Les enjeux identifiés sur le territoire de la CC2M



## Conclusion :

L'Etat attend que la révision du PLUi des 2 Morin traduise, via des engagements fermes et des perspectives réalistes, les enjeux dégagés dans la présente note.

Une attention particulière sera portée par les services de l'État sur la mise en place d'objectifs concrets. Le PLUi sera tenu de les décliner à toutes les échelles de son territoire (PNR, SRHH, PCAET ,etc...).

Les services de l'État veilleront tout particulièrement aux respects des enjeux incontournables que sont:

- La limitation de l'artificialisation se traduira par un travail sur les formes urbaines, une densification adaptée et une mise en œuvre du principe de zéro artificialisation nette.
- Le renforcement du rôle des petites centralités par la hiérarchisation des principales polarités (La Ferté-Gaucher, Rebais) et la dynamisation des cœurs de villes ou de bourgs qui constituent des objectifs primordiaux pour assurer l'équilibre territorial aux différentes échelles.
- L'amélioration des conditions de vie des populations habitantes (adaptation des logements, mobilités inclusives, accès aux équipements, etc) faisant face à des perspectives de fragilisation sociales.
- L'anticipation du futur PNR par la limitation de l'extension permise actuellement par le SDRIF qui ne sera pas en cohérence avec la future charte du PNR.
- Une protection stricte du patrimoine naturel, une restauration des milieux et une préservation et restauration des corridors écologiques.
- La valorisation de la qualité paysagère et du patrimoine bâti dans leur diversité et leur fragilité.
- La diminution du risque de dépendance à la voiture en travaillant sur l'aménagement comme un des outils essentiels à la réduction des mobilités contraintes et polluantes.
- La création des conditions d'un développement raisonné des énergies renouvelables.
- La consolidation des relations de complémentarité avec les territoires voisins.
- La promotion et le renforcement du potentiel touristique du territoire.

La CC2M se situant dans le périmètre d'un futur PNR, il est indispensable que le PLUi devance la future charte du PNR (non

élaborée pour le moment) en mettant en œuvre dès le PLUi les objectifs de la loi climat en termes de zéro artificialisation nette. L'État, et notamment la DDT, se tiendra au côté de la CC2M afin d'aider à la déclinaison de ces enjeux pour constituer à terme un outil unifié de gouvernance et d'aménagement durable et pertinent du territoire.

## Glossaire

|        |                                                                   |
|--------|-------------------------------------------------------------------|
| CC2M   | : Communauté de Communes des Deux Morin                           |
| DDT    | : Direction départementale des territoires                        |
| INSEE  | : Institut national de la statistique et des études économiques   |
| MGP    | : Métropole du Grand Paris                                        |
| OAP    | : Opération d'aménagement et de programmation                     |
| ORT    | : Opération de revitalisation de territoire                       |
| P+E    | : Population et Emploi                                            |
| PADD   | : Projet d'aménagement et de développement durable                |
| PCAET  | : Plan climat air énergie territorial                             |
| PLUi   | : Plan local d'urbanisme intercommunal                            |
| PNR    | : Parc naturel régional                                           |
| PPRI   | : Plan de prévention du risque inondation                         |
| PVD    | : Petites villes de demain                                        |
| SAGE   | : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux                     |
| SRCE   | : Schéma régional de cohérence écologique                         |
| SRHH   | : Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement                |
| TAD    | : Transport à la demande                                          |
| ZAE    | : Zone d'activités économiques                                    |
| ZNIEFF | : Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique |

