

Département d'Eure-et-Loir,
Communauté de communes des Portes euréliennes d'Île-de-France, commune de

Villiers-le-Morhier



Plan local d'urbanisme

Plan d'occupation des sols approuvé le 5 janvier 2001

Plu prescrit le 20 décembre 2014
Plu arrêté le 25 février 2021

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire du 25 février 2021
arrêtant le plan local d'urbanisme de la
commune de Villiers-le-Morhier

Le président, Stéphane Lemoine

Délibérations et arrêtés



Date :

1^{er} février 2021

Phase :

Arrêt

Pièce n° :

0

Mairie de Villiers-le-Morhier, 9 rue de la Mairie (28130)
tél : 02 37 82 50 60/fax 02 37 82 54 12 / courriel :
mairievillierslemorhier@wanadoo.fr

agence **Gilson & associés** Sas, urbanisme et paysage
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com

Département
d'Eure et Loir

Arrondissement
de Dreux

Canton de
Nogent le Roi

COMMUNE DE VILLIERS LE MORHIER

EXTRAIT DU PROCES -VERBAL DES DELIBERATIONS

du 20 décembre 2014 n°59/14

L'an deux mille quatorze, le vingt décembre à 10h, le Conseil Municipal de la Commune de Villiers le Morhier s'est rassemblé en session ordinaire, après convocation légale envoyée le 15 décembre 2014, sous la Présidence de Monsieur Philippe AUFFRAY, Maire.

Etaient présents : Philippe AUFFRAY, Maire, Jacqueline DEVINCK, Jacques GEFFROY, Jean GUILLET, Francis MARTIN, Aurélia MATHIEU, Gilles QUESNE, Sophie FERNANDES-PETITOT, Ludovic MAITRE, Yannick PARDIAC, Catherine BRETEGNIER

Absents excusés : Yannick LE MEAUX, Guillaume LOISELET

Pouvoirs : Danièle SAVILLE à Philippe AUFFRAY - Isabelle FOURNIER à Jacques GEFFROY

Il a été procédé, conformément à l'article L 2121-15 du Code des Collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil, Madame Catherine BRETEGNIER ayant obtenue la majorité des suffrages a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Nombre de:

Membres en exercice	15
Présents	11
Votant	13

Le Conseil Municipal,

Monsieur le Maire présente l'opportunité et l'intérêt pour la commune de se doter d'un Plan Local d'Urbanisme.

Il est rappelé que le PLU devra se conformer au SCOT et suivre les recommandations du PLH. Comme énoncé lors de la commission d'urbanisme le PLU s'inscrira également dans le cadre du PPRI qui n'a pas fait l'objet d'avis défavorable.

Conformément aux dispositions de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1. L'équilibre entre :

- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- L'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 ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- Les besoins en matière de mobilité.

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

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

4. La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

N° 59/14

OBJET :

Révision des
documents
d'urbanisme :
délibération du
Conseil Municipal
prescrivant
l'élaboration du plan
local d'urbanisme

Par ailleurs, la loi ALUR impose d'engager une révision du POS valent PLU au plus tard le 31 décembre 2015.

Vu la délibération du conseil municipal en date du 5 janvier 2001 approuvant le plan d'occupation des sols,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du SMEP en cours d'élaboration,

Après avoir entendu l'exposé du Maire ;

Considérant que l'établissement d'un plan local d'urbanisme aurait un intérêt évident pour une bonne gestion du développement communal.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal décide :

1. de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme conformément aux articles L.123-6, L.123-13, R. 123-15 et suivants du Code de l'urbanisme ;

2. de charger la commission municipale d'urbanisme du suivi de l'étude du P.L.U. ;

3. de demander au conseil municipal de délibérer sur les objectifs poursuivis et les modalités d'organisation de la concertation associant la population et les associations concernées. Pour cela, dès le début et pendant toute la durée des études relatives au projet de révision, il revient à la commune :

- d'effectuer la meilleure information possible du public (habitants, associations locales et autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole).
- de lui offrir des possibilités étendues de faire connaître ses réactions
- de lui présenter le bilan de concertation à l'issue de celle-ci.

La concertation sera effectuée selon les modalités suivantes :

- Annonce de la concertation au public par affichage de la délibération en mairie et communiqué de presse
- Information au public au travers du bulletin municipal, du site internet et de réunions publiques
- Echanges avec le public par courrier ou courriel (mairievillierslemorhier@wanadoo.fr) adressé en mairie, registre mis à disposition du public au service accueil de la mairie.

A l'expiration de la concertation, le Maire en présentera le bilan devant le conseil municipal qui délibérera préalablement à l'arrêt du PLU,

4. d'autoriser le Maire à prendre toutes les décisions relatives à la mise en œuvre de la concertation définie à l'article 3.

5. d'associer conformément à l'article L.121-4 les personnes publiques suivantes : l'Etat, la région, le département, l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat, la chambre de commerce et d'industrie, la chambre de métiers, la chambre d'agriculture, l'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale, les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes ainsi que les communes et établissements publics de coopération intercommunale qui en auraient fait la demande, à l'élaboration du P.L.U.

Les services de l'État sont associés à l'élaboration du projet à la demande du maire (L.123-7).

Les réunions de personnes publiques associées auront lieu aussi souvent que la commission municipale d'urbanisme le jugera utile et notamment :

- après que le préfet aura porté à la connaissance du Maire les éléments nécessaires à l'élaboration du P.L.U. conformément à l'article R.121-1 du Code de l'urbanisme ;
- pour présenter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) aux personnes publiques associées citées plus haut ;

N° 59/14

OBJET :

Révision des documents d'urbanisme : délibération du Conseil Municipal prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme

- avant que le projet de P.L.U. ne soit arrêté par le Conseil municipal ;
6. d'autoriser le Maire à recourir aux conseils du C.A.U.E. lors de l'établissement du document d'urbanisme, conformément à l'article L.121-7 alinéa 3, ainsi que de recueillir l'avis de tout organisme visé à l'article L.123-8 alinéa 4 ;
 7. de demander, conformément à l'article L. 121-7 du Code de l'urbanisme :
 - de confier à un urbaniste du secteur privé la mission d'étude du plan local d'urbanisme et de demander, conformément à l'article L. 121-7 du Code de l'urbanisme, que les services de la Direction Départementale des Territoires d'Eure et Loir soient mis à la disposition de la commune pour assurer la conduite de l'étude jusqu'au choix du bureau d'études.
 8. de donner autorisation au maire de signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services concernant l'élaboration du plan local d'urbanisme ;
 9. de solliciter de l'État, conformément au décret n° 83 - 1122 du 22/12/83, une dotation pour couvrir les frais matériels nécessaires à l'élaboration du plan local d'urbanisme;
 10. d'inscrire les crédits destinés au financement des dépenses afférentes inscrits au budget de l'exercice considéré (chapitre ... , article ...).

Conformément à l'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera transmise au Préfet. En outre, elle est notifiée :

- aux présidents du Conseil Régional et du Conseil Général ;
- aux présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre de Métiers et de la Chambre d'Agriculture ;
- aux Maires des communes voisines ;
- aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés :

La communauté de Communes des Terrasses et Vallées de Maintenon

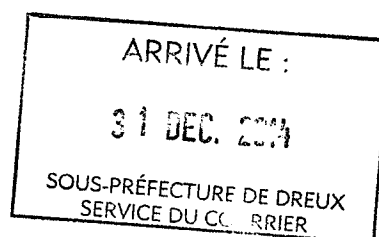
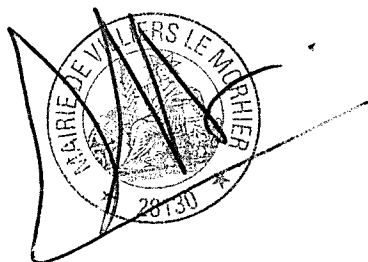
Conformément aux articles R.123-24 et 25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et une mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

N° 59/14

OBJET :

Révision des documents
d'urbanisme :
délibération du Conseil
Municipal prescrivant
l'élaboration du plan
local d'urbanisme

Pour extrait certifié conforme,
Le Maire
Philippe AUFFRAY





Villiers le Morhier

COMMUNE DE VILLIERS LE MORHIER

EXTRAIT DU PROCES -VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS

du 6 DECEMBRE 2016 N° 62/2016

Département
d'Eure et Loir

Arrondissement de Dreux

Canton d'Epemon

Nombre de Conseillers :

En exercice	15
Présents	12
Votants	12

L'an deux mille seize, le six décembre, à vingt heures, le Conseil Municipal de la Commune de Villiers le Morhier s'est rassemblé en session ordinaire, après convocation légale envoyée le 1^{er} décembre 2016, sous la Présidence de Monsieur Philippe AUFRAY, Maire.

Étaient présents : Philippe AUFRAY, Maire, Jacques GEFFROY, Jean GUILLET, Jacqueline DEVINCK, Danielle SAVILLE, Yannick LE MEAUX, Catherine BRETEGNIER, Francis MARTIN, Yannick PARDIAC, Aurélia MATHIEU, Ludovic MAITRE, Gilles QUESNE.

Absents excusés : Guillaume LOISELET, Isabelle FOURNIER, Sophie FERNANDES-PETITOT

Il a été procédé, conformément à l'article L 2121-15 du Code des Collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil, Mme Catherine BRETEGNIER ayant obtenue la majorité des suffrages a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Secrétaire de séance : Catherine BRETEGNIER

Le Conseil Municipal,

Vu le nouveau code de l'urbanisme, ses articles L. 103-2 à 6, L.132-10 à 13, L. 151-1 à 2 et 11 à 48, L.152-1 à 9, L. 153-1 à 47 et R 123-15 à R 123-25 ;

Vu la délibération en date du 20 décembre 2014 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers le Morhier,

Vu l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme qui dispose que « Un débat a lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme »,

M. Martin concerné par le Plu, quitte la séance

Après l'établissement d'un diagnostic territorial de la commune, les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables sont soumises au débat en séance du conseil municipal

En conséquence, il est proposé au conseil municipal de débattre de ces orientations générales ainsi que des objectifs de la mise en révision, à la lumière notamment des explications et présentations de M. GILSON, chargé d'accompagner la commune à élaborer son nouveau document d'urbanisme.

N°62/2016

OBJET :

Élaboration du plan
local d'urbanisme
Délibération prenant
acte du débat sur les
orientations du
projet
d'aménagement et
de développement
durables

Ce dernier commente le document projeté sur le travail réalisé servant de support au Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Le conseil municipal prend acte de la tenue d'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme le 6 décembre 2016.

N°62/2016

OBJET :

Élaboration du plan local d'urbanisme
Délibération prenant acte du débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables

Les questions soulevées :

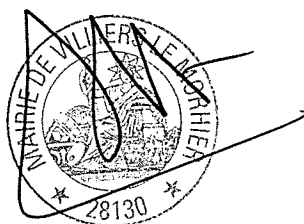
- Peut-on interdire des constructions dans le périmètre actuellement urbanisé et comment le potentiel foncier existant a-t-il été évalué ?
- Quels sont les éventuels droits acquis en urbanisme et, le cas échéant, comment en est-il tenu compte dans l'élaboration du plan local d'urbanisme ?
- Le bâti existant en zone inconstructible pourrait-il évoluer ?
- Comment le Plu peut-il imposer la réalisation de petits logements ?
- Comment connaître les contraintes et servitudes grevant le territoire ?
- Comment abroger les servitudes d'alignement ?

Les points que le conseil municipal a souhaité corriger dans le PADD sont les suivants :

- Ne pas indiquer de surface de plancher minimale pour les logements en renouvellement urbain du Moulin de Bourray
- Ouvrir le champ de destinations nouvelles du Moulin de Bourray situé précisément sur le plan la zone Natura 2000
- Ne pas protéger uniquement le « petit » patrimoine lié à l'eau, retirer l'adjectif.

Le débat nourri a duré près d'une heure trente et a permis à chacun des élus d'apprécier les enjeux et les objectifs du plan local d'urbanisme pour leur territoire ; la version corrigée figure en pièce jointe de la présente délibération du conseil municipal.

Pour extrait certifié conforme
Le Maire
Philippe AUFFRAY



Département d'Eure-et-Loir, commune de

Villiers-le-Morhier



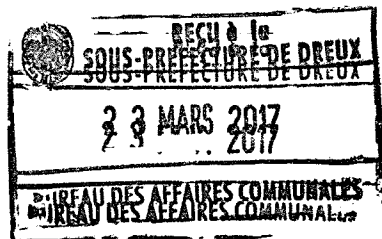
Plan local d'urbanisme

plan d'occupation des sols approuvé le 5 janvier 2001

Plu prescrit le 20 décembre 2014

Plu arrêté le

Plu approuvé le

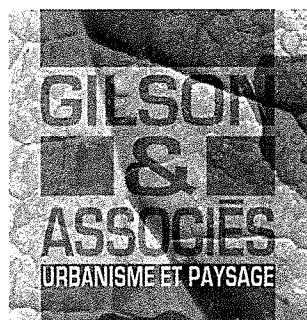


Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du

arrétant le plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-le-Morhier

Le maire,
Philippe Aufray

Projet d'aménagement et de développement durables



Date :

12 décembre 2016

Phase :

projet

Pièce n° :

4.1

Mairie de Villiers-le-Morhier, 9 rue de la Mairie (28130)
Tél : 02 37 82 50 60- Fax : 02 37 82 54 12,
mairievillierslemorhier@orange.fr

agence **Gilson & associés** Sas, urbanisme et paysage
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com

Article L151-5

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

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

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

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

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

Le plan local d'urbanisme détermine-t-il les conditions permettant d'assurer :

1. la **satisfaction des besoins** dans les domaines de l'habitat, l'économie (notamment agricole), le commerce, le sport, la culture, les équipements, les moyens de transport, la gestion des eaux ;
2. la **préservation de la qualité de l'air, du sol, du sous-sol, des écosystèmes**, des espaces verts, des milieux (notamment forêt), sites, paysages naturels et urbains, ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti ;
3. la **prévention des risques**, des pollutions, la réduction des nuisances sonores ;
4. la **diversité des fonctions** urbaines ;
5. **l'équilibre entre emploi et habitat** ;
6. la **mixité** dans l'habitat ;
7. la **maîtrise des besoins de déplacements** et de la circulation automobile ;
8. la **diversité commerciale** et la préservation des commerces de détail et de proximité ;
9. une **utilisation économe des espaces** ;
10. **l'équilibre entre renouvellement et développement urbains** d'une part, et **préservation de l'agriculture**, de la nature, et du paysage d'autre part ?

(source : porter à connaissance État DDT des Yvelines, fiche « Lecture du Plu et avis de l'État »)

Orientation 1 – Maintenir et développer une commune vivante

Objectifs	Déclinaisons de l'objectif
1a – Préserver les atouts de Villiers-le-Morhier	- En soutenant ses effectifs scolaires, préserver l'école en tant que lien social et que service permettant en plus de conserver une population jeune
	- Maintenir les équipements complémentaires de l'école et les services associés : cantine, accueil garderie, ramassage scolaire...
1b – Développer le commerce et l'artisanat dans le tissu bâti	- Par l'apport de population maintenir les commerces existants et permettre leur épanouissement
	- Autoriser l'activité artisanale et commerciale dans le bourg, ne pas la freiner par des exigences en stationnement
1c – Valoriser la position géographique de Villiers-le-Morhier	- Faciliter l'accessibilité aux gares de Maintenon et d'Épernon
	- Profiter de l'excellente situation géographique à deux pas de grandes zones d'activités et d'axes structurants tels les Rd 4, 116 et 983
1d – Permettre une mixité sociale et générationnelle	- renouveler et adapter au mieux l'offre de logements à la demande et aux objectifs démographiques en offrant en parallèle des logements attractifs pour les jeunes ménages et des logements à destination des seniors
	- rendre possible dans le bourg quelques logements locatifs réalisés par un prêt aidé de l'État
1e – Soutenir l'activité agricole	- Ne pas entraver l'activité agricole en limitant la <i>ponction</i> pour l'urbanisation d'espaces aujourd'hui agricoles
	- Permettre l'évolution des sites d'exploitation agricole en leur laissant la possibilité de s'étendre et de se diversifier
1f – Soutenir le déploiement des communications numériques	- Le développement des communications numériques s'inscrira dans le schéma directeur territorial d'aménagement numérique (Sdtan). - Le plan local d'urbanisme facilitera l'arrivée des réseaux numériques pour dynamiser la vie économique locale, limiter les déplacements et faciliter les nouvelles pratiques telles que le télétravail, le co-working...

Orientation 2 – Maintenir et valoriser le cadre paysager et bâti

<i>Objectifs</i>	<i>Déclinaisons de l'objectif</i>
2a – Préserver les espaces paysagers remarquables	- sur le territoire communal, des espaces offrent un cadre paysager remarquable : ils seront disposés en zones agricole ou naturelle pour les préserver
	- les vallées de l'Eure et de la Drouette créent un vide dans l'urbanisation qu'il convient de protéger pour leur intérêt paysager et naturel
2b – Maîtriser l'aspect extérieur des constructions	- l'utilisation du potentiel foncier implique que l'on respecte et le site et l'architecture locale
	- imposer aux constructions un aspect extérieur qui induise une bonne intégration au site : les constructions nouvelles devront s'intégrer sans heurt dans les volumes et hauteurs existants, leur aspect extérieur reprendra les proportions et les aspects des constructions traditionnelles existantes
2c – améliorer certains espaces publics	- réaménager et mettre en valeur la place de l'Église et ses abords
	- organiser les espaces extérieurs de l'ancienne halle de marchandises et de la salle des fêtes
2d – préserver les points de vue les plus remarquables	<ul style="list-style-type: none"> - en général, les vues des coteaux vers les vallées de l'Eure et de la Drouette - vue du cimetière vers la vallée de l'Eure - vue vers la vallée depuis la rue de la Drouette venant de la rue du Château - vue vers la cathédrale de Chartres depuis la Rd 4

Orientation 3 – Valoriser le cadre touristique

Objectifs	Déclinaisons de l'objectif
3a – Améliorer l'attrait pour le tourisme de proximité	- Protéger et mettre en valeur les atouts culturels, patrimoniaux et paysagers du territoire : vallées de l'Eure et de la Drouette, la confluence, les boisements, le patrimoine bâti tel que l'église, les belles maisons, les chaumières, le patrimoine lié à l'eau...
	- préserver les circuits de randonnée existants, développer d'autres dans le cadre du plan élaboré par la communauté de communes
	- rendre possible la mise en place d'une nouvelle passerelle franchissant l'Eure sur l'itinéraire piéton Néron - Villiers
	- embellir les espaces publics
	- rendre possible le maintien du commerce non sédentaire
3b – Développer les structures d'accueil touristiques	- de manière générale, améliorer les capacités et les conditions d'accueil des visiteurs en permettant le développement de l'hébergement touristique : gîtes, chambres d'hôtes...
	- permettre au camping <i>Les îlots de Saint-Val</i> de se développer
	- permettre le développement du commerce de proximité : boulangerie, restaurant...
	- permettre le développement de l'activité équestre

Orientation 4 - Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

<i>Objectifs</i>	<i>Déclinaisons de l'objectif</i>
4a – Limiter la consommation d'espace	- de 2003 à 2013, la consommation d'espace a été de 3,6 hectares uniquement pour l'habitat. Pour les dix prochaines années, la consommation d'espace en dehors du périmètre actuellement urbanisé sera limitée à quelque 2,5 hectares.
	- donner la priorité au centre bourg et limiter la construction dans les hameaux
	- pour l'urbanisation nouvelle, intégrer une densité de logements qui limite la consommation d'espace, en l'occurrence ne pas descendre sous la douzaine de logements à l'hectare.
4b – Mobiliser le potentiel du tissu bâti existant	- tendre à construire environ 50 % du potentiel foncier dans le périmètre actuellement urbanisé pour la durée de vie du Plu : encourager de nouveaux logements dans les dents creuses, ainsi que la division des terrains déjà bâtis afin qu'ils puissent accueillir de nouvelles habitations, tout cela en préservant intimité et qualité de vie
	- rendre possible le renouvellement urbain du moulin de Bourray pour des destinations compatibles avec le caractère peu ou prou inondable : <ul style="list-style-type: none"> - équipements d'intérêt collectif et services publics, - habitation en limitant le nombre de logements à quelque huit unités, - activités socio-culturelles et pédagogiques, - activités sportives par exemple liées à l'eau, - hébergement touristique de courte durée, - etc.
	- évaluer la capacité de réaffectation en résidence principale des logements vacants

Orientation 5 - Protéger les espaces naturels, préserver les continuités écologiques

<i>Objectifs</i>	<i>Déclinaisons de l'objectif</i>
5a – Intégrer la richesse de la biodiversité	- Préserver la plupart des boisements existant sur les coteaux
	- Protéger les réservoirs de biodiversité
	- Protéger les habitats et espèces des zones Natura 2000
5b – Protéger les cours d'eau et les vallées : participation aux trames verte et bleue	- Limiter fortement l'urbanisation dans le fond des vallées de la Drouette et de l'Eure
	- Limiter l'imperméabilisation des sols et privilégier l'infiltration (orientations d'aménagement et de programmation des zones à urbaniser)

Orientation 6 – Prendre en compte les risques

<i>Objectifs</i>	<i>Déclinaisons de l'objectif</i>
6a – Protéger les personnes, l'environnement et les biens	- Ne pas augmenter l'exposition de la population aux risques d'inondation.
	- Prendre en compte l'état actuel des connaissances dans la délimitation des zones constructibles : plan de prévention du risque naturel inondation (Ppri) de l'Eure et zone inondable de la Drouette (suite aux inondations de mai 2016)
	- Maintenir fonctionnels les secteurs d'écoulement des eaux pluviales

Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire

Jeudi 25 février 2021

n° 21_02_01

Objet de la délibération :
PLU de Villiers-le-Morhier : arrêt du projet

Nombre de conseillers :

En exercice : 64

Présents : 50

Pouvoirs : 10

Votants : 60

Date de la convocation :

19/02/2021

Secrétaire de séance :

Robert DARIEN

L'an deux mille vingt-et-un, le 25 février, à 19h30, les membres du conseil communautaire de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France se sont réunis, en séance ordinaire, salle de Savonnière à Epernon, sous la présidence de Monsieur Stéphane LEMOINE.

Robert DARIEN, Jean-Luc DUCERF, Sylviane BOENS, Youssef AFOUADAS, Sylvie ROLAND, Stéphane LEMOINE, Bénédicte PROUTHEAU (suppléante de Gérald GARNIER) Catherine MARIE (suppléante de Jean-Noël MARIE), Éric SEGARD, Gérard WEYMEELS, Laurent DAGUET, Dominique MAILLARD, Guilaine LAUGERAY, Jean-François BULIARD, Annie CAMUEL, François BELHOMME, Denis DURAND, Armelle THERON-CAPLAIN, Jacques GAY, Béatrice BONVIN-GALLAS, Patrick OCZACHOWSKI, Yves MARIE, Bruno ALAMICHEL, Nathalie BROSSAIS, Jean-François VIAUD (suppléant d'Anne BRACCO), Jean-Pierre RUAUT, Patrick KOHL, Michelle MARCHAND, Pierre GOUDIN, Bertrand THIROUIN, Patricia BERNARDON, Ann GRÖNBORG, Emmanuel MORIZET, Bertrand DE MISCAULT, Nicolas DORKELD, Michel DARRIVERE, Marie José GOFRON, Gérald COIN, Chrystel CABURET, Daniel MORIN, Michel CRETON, Patrick LENFANT, Catherine DEBRAY, Isabelle FAURE, Michaël BLANCHET, Arnaud BREUIL, Serge MILOCHAU, Philippe AUFRAY, Thierry DELARUE, Jocelyne PETIT.

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Jean-Pierre ALCIERI donne pouvoir à Sylvie ROLAND

Cécile DAUZATS donne pouvoir à Sylviane BOENS

Elisabeth LEVESQUE donne pouvoir à Éric SEGARD

Anne PONÇON donne pouvoir à Béatrice BONVIN-GALLAS

Éric TABARINO donne pouvoir à Nathalie BROSSAIS

Pascal BOUCHER donne pouvoir à Stéphane LEMOINE

Francisco TEIXEIRA donne pouvoir à Patricia BERNARDON

Philippe RENAUD donne pouvoir à Christel CABURET

Patrick PRIEUR donne pouvoir à Gérard WEYMEELS

Carine ROUX donne pouvoir à Michel CRETON

Absents excusés :

Xavier-François MARIE, Bruno ESTAMPE, Nicolas PELLETIER, Marc MOLET

La communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France est compétente en matière de documents d'urbanisme depuis le 1^{er} janvier 2017, il est proposé au conseil communautaire de se prononcer sur l'arrêt du projet de PLU de la commune de Villiers-le-Morhier.

Bilan de la concertation :

Il est rappelé que par délibération du 20 décembre 2014, le conseil municipal de Villiers-le-Morhier a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme de la commune (PLU).

Il est également rappelé que le conseil municipal a débattu, lors de sa séance du 06 décembre 2016, sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Avant ce conseil municipal, les élus ont participé à 6 réunions préparatoires dont la réunion du 12 septembre 2016 qui a fait l'objet du compte rendu n°4 donnant les premiers éléments du PADD, suivi du compte - rendu n°5 du 03 octobre 2016 et du compte-rendu n°6 du 14 novembre donnant le PADD rédigé et du 21 novembre 2016, donnant la version 4.1 définitive.

Il est rappelé que le projet de PLU a été arrêté une première fois en juin 2018, et qu'une enquête publique s'est déroulée entre mars et avril 2019. Suite à cette enquête publique, et au regard de la

teneur des remarques de la population, les élus ont souhaité retravailler le contenu du projet. Il s'agissait notamment de simplifier le zonage, de redonner du potentiel constructible dans le secteur des Monts Rouges, et de tenir compte du projet de réhabilitation du Moulin de Bourray. Ces différentes évolutions amènent donc les élus à arrêter de nouveau le projet de PLU.

Il est précisé, par ailleurs, que la concertation s'est effectuée en application de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme tout au long de la procédure d'élaboration et principalement de la façon suivante conformément aux modalités actées par la délibération du conseil municipal du 20 décembre 2014 :

- . annonce de la concertation par affichage de la délibération en mairie et communiqué de presse ;
- . information au public au travers du bulletin municipal, du site internet et de réunions publiques ;
- . échanges par courrier ou courriel (mairievillierslemorhier@wanadoo.fr) adressé en mairie ;
- . registre mis à disposition du public au service accueil de la mairie.

Toutes les informations ont été portées à la connaissance du public par voie d'affichage ou d'avis diffusés dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune de Villiers-le-Morhier, notamment les 14 février 2018 et 10 avril 2018.

De plus, dans les bulletins municipaux était présenté le plan local d'urbanisme. Le maire et les adjoints ont reçu les habitants qui en ont fait la demande.

Deux réunions publiques sous forme de débat, d'échanges et de réflexions avec les habitants ont été organisées après avoir été annoncées par affiches apposées dans toute la commune.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la loi NOTRe,

Vu la délibération du conseil municipal du 20 décembre 2014 ayant prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme de Villiers-le-Morhier et ayant fixé les modalités de la concertation rappelées ci-dessus,

Vu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu au sein du conseil municipal le 6 décembre 2016,

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation, les documents graphiques et les annexes,

Considérant que ce projet est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à sa révision ainsi qu'aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés, qui en ont fait la demande.

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

DECIDE de tirer le bilan de la concertation :

Lors des deux réunions publiques – où le public était nombreux et très attentif - et lors des réunions dédiées aux partenaires, en particulier le milieu agricole le 17 juin 2016 (en présence de la Chambre d'Agriculture), les demandes qui rentrent dans le projet collectif ont été prises en compte (particularités liées aux exploitations agricoles, prise en compte des spécificités liées à l'élevage de volailles ou de chiens, prise en compte d'éléments patrimoniaux par exemple).

La présence de la zone Natura 2000 a permis des échanges constructifs sur la richesse du patrimoine biologique de la commune, échanges tout au long de la procédure d'élaboration, échanges avec les membres du groupe de travail et avec les administrés.

Lors de permanences des élus, lors des réunions publiques de même que par courrier ou sur le cahier d'observations mis à la disposition du public, des demandes ont été exprimées. Les demandes, remarques et propositions qui relèvent de l'intérêt particulier n'ont pas été prises en compte dans le projet de PLU car incompatibles avec l'intérêt collectif (mitage en campagne, extension linéaire, incompatibilité avec le plan de prévention du risque naturel inondation (PPRI)...). À ces occasions, les élus ont chaque fois répondu et rappelé que les demandes d'intérêt particulier pourront être exprimées à nouveau mais lors de l'enquête publique.

Lors de la réunion publique du 5 février 2018, l'assemblée était composée d'une bonne soixantaine d'habitants ; le conseil municipal était présent quasi au complet. Le maire présente buts et objectifs

poursuivis par le plan local d'urbanisme, précise la compatibilité nécessaire avec le schéma de cohérence territoriale lequel est en cours de révision, annonce la réunion publique suivante.

Il rappelle que le plan local d'urbanisme est un projet collectif, lequel doit suivre les lois ; il précise les changements les plus importants apportés au code de l'urbanisme notamment la nécessaire

modération de consommation de l'espace. Enfin, il conclut en disant que l'un des buts du PLU de Villiers-le-Morhier est de préserver la qualité de vie du village et sa ruralité, ruralité à laquelle participent les activités économiques présentes sur le territoire communal. Les élus ont précisé que l'un des objectifs du PLU est de maintenir l'attractivité, pour les jeunes ménages, de l'école primaire dont hélas les effectifs baissent. Cette attractivité liée à une offre foncière moins chère que constatée permettrait d'attirer ces jeunes ménages nécessaires pour pallier le vieillissement de la population. Il faut que le plan local d'urbanisme donne leur chance à des jeunes doubles-actifs de pouvoir trouver à se loger sur la commune à des prix raisonnables. Un diaporama a présenté la procédure, ensuite texte et plan du projet d'aménagement et de développement durables ont été discutés, débattus et acceptés.

Débat et questions du public :

- Question posée : quand la fibre arrivera-t-elle à Villiers ? Il est répondu que c'est prévu pour cette année 2018, des arbitrages ayant eu lieu pour réaliser en aérien certains tronçons. À une question posée, il est dit que la fibre aérienne n'est pas moins fiable qu'en souterrain, la différence est que cela permet de substantielles économies et donc d'accélérer le processus.

- Question posée : une superficie minimale est-elle imposée en cas de construction ? Il est répondu que non, il est devenu illégal d'imposer une superficie minimale et un coefficient d'occupation des sols, c'est un des moyens de densifier.

- Question posée : pourquoi faut-il réhabiliter le Moulin de Bourray et pourquoi la commune veut-elle l'acheter ? La réponse est claire, la commune n'a en rien le projet d'acheter le Moulin de Bourray ; par contre elle souhaite que le PLU permette son renouvellement urbain pour éviter une friche, pour mettre en valeur le patrimoine et pour limiter la consommation d'espace en offrant la possibilité d'investir un volume inoccupé.

- Question posée : à quoi correspond le terme « préserver le bâti » notamment Grand Rue ? Il s'agit, sans mettre sous cloche, de permettre l'évolution, la transformation et le changement de destination mais sans dénaturer l'ensemble.

- Question posée : comment consulter sur internet les documents présentés ? Une adresse internet sera distribuée aux administrés qui en feront la demande à la mairie. Seront accessibles : le PADD - texte et plan -, le plan des contraintes et des servitudes établis par la DDT, le diaporama de la procédure. Lorsque le site internet de la commune sera accessible à nouveau, étant actuellement en maintenance, ces documents y seront disposés ; peut-être sera-t-il possible de les consulter sur le site de la communauté de communes.

- Question posée : comment prendre en compte les inondations de l'Eure et de la Drouette ? Il est indiqué que le plan de prévention du risque naturel inondation (PPRI) de l'Eure est une servitude qui s'impose au plan local d'urbanisme et que chacun devra respecter ; en ce qui concerne la Drouette qui ne fait l'objet d'aucun plan, la technicienne du syndicat de rivière a pris des photos lors de la dernière crue qui ont servi à ne plus disposer en zone constructible certains secteurs construits. Et les terrains non construits situés en contre-bas seront évidemment exclus de la construction.

- Question posée : comment prendre en compte la circulation des piétons ? Il est indiqué que les administrés peuvent faire des propositions qui seront le cas échéant reprises dans le plan local d'urbanisme et traduites par exemple par des emplacements réservés.

- Question posée : que veut dire « l'arrêt » du projet ? C'est une phase intermédiaire qui indique que les études sont arrêtées et que le plan local d'urbanisme peut notamment passer à l'enquête publique. Il ne sera corrigé qu'ensuite.

- Question posée : quels sont les travaux en cours place de l'Église ? Il s'agit de travaux de renforcement de la canalisation d'eau potable.

- Question posée : la mairie souhaite conserver son cadre bâti à la Grand Rue mais qu'en est-il de la nuisance liée à la circulation des poids lourds ? Le maire indique faire ce qu'il faut dans la limite de ses pouvoirs pour limiter cette nuisance et reste en contact avec l'entreprise de travaux publics pour lui faire part des doléances des riverains. D'autre part, la poursuite du contournement de Nogent-le-Roi devrait améliorer la situation.

- Question posée : des corrections après l'enquête publique sont-elles possibles et qui les entérine ? C'est la communauté de communes qui entérinera les corrections.

- Question posée : faut-il que la communauté de communes motive ses décisions après l'enquête publique ? Il est répondu que toute décision de toute collectivité doit être motivée.

- Question posée : quel est le rôle de la commune et de la communauté de communes, que vient faire la communauté de communes dans ce travail lancé par la commune ? Le maire répond qu'il s'agit

de l'effet de la loi « nouvelle organisation du territoire de la république » qui a conduit à étendre fortement les communautés de communes et à leur donner plus de compétences.

- Question posée: n'est-il pas prématuré de lancer un plan local d'urbanisme alors qu'un plan local d'urbanisme intercommunal sera élaboré à terme ? Il était urgent que la commune soit dotée d'un PLU dans la mesure où le plan d'occupation des sols est devenu caduc en mars 2017, la commune ne possède plus de document d'urbanisme, ce qui ne lui donne plus aucun moyen de traduire sa politique d'urbanisme.

Lors de la réunion publique du 19 février 2018, l'assistance était d'une bonne quarantaine d'administrés. Le maire et le vice-président de l'époque, présentent les grandes évolutions entre plan d'occupation des sols et plan local d'urbanisme, rappellent la nécessaire compatibilité avec le SCOT, précisent qu'au plus 2,5 hectares sont admis tant en terrain vierge rendu constructible qu'en dents creuses. Le maire précise que ces éléments sont contradictoires avec la volonté communale de maintien de l'école qui perd et continuera à perdre des écoliers alors que ce service associé aux équipements périscolaires est un atout pour attirer les jeunes ménages.

Les questions et précisions suivantes ont été posées :

- Il manque des constructions sur le cadastre notamment à la Malmaison. Réponse : elles seront ajoutées dans la mesure où le manque est avéré.

- Où et quand pourra-t-on consulter le plan de zonage ? Au moment de l'enquête publique à la fois sur les sites de la commune et de la communauté de communes, ainsi qu'en version papier à la mairie ; peut-être le plan provisoire (tant que l'arrêt n'est pas voté) sera-t-il mis en ligne aussi, cela reste à décider.

- Que se passera-t-il lorsque la quarantaine de logements envisagée par le PLU sera construite ? Rien de particulier : dans les zones constructibles, des nouvelles constructions pourront être admises et des divisions de terrains et de logements pourront toujours être autorisées. Cela dit, si la commune a besoin de s'étendre, tous les terrains étant consommés et le futur SCOT le permettant, dans ce cas une révision du PLU (ou le plan local d'urbanisme intercommunal) offrira des possibilités nouvelles.

- Les 112 habitants supplémentaires envisagés permettront-ils de maintenir l'école ? À l'évidence non. Et même les élus s'interrogent sur l'existence même de l'école dans les dix années à venir alors que l'école est un atout pour le lien social et pour attirer des jeunes ménages.

- Pourquoi ne pas prévoir les infrastructures à l'est de la zone 1AU sur les quelques parcelles restées et enclavées dans le tissu bâti des Monts Rouges, avec tous les inconvénients que cela suppose ? Le SCOT cadre fortement l'extension de la commune qui n'a prélevé que ce dont elle a besoin théoriquement ; cela dit, le schéma d'aménagement qui sera joint au dossier de PLU indique la nécessaire liaison vers les parcelles à l'est. À ce sujet le maire rappelle que la surcharge hydraulique de la station d'épuration limite pour l'instant toute extension et donc la zone 1AU.

- Pourquoi n'y a-t-il pas d'espace boisé classé ? Le chargé d'études répond que le plan de zonage n'est pas fini et qu'il lui faut en effet ajouter encore les espaces boisés classés tels qu'ils figurent au plan d'occupation des sols.

- Un constat : notre commune va mourir doucement car services et commerces n'auront plus le nombre d'habitants nécessaires pour survivre.

- Qu'en est-il du raccordement des habitations de la Malmaison à la station d'épuration de Maintenon-Pierres ? Il est répondu que les difficultés techniques dont est victime cette station d'épuration empêchent pour l'instant tout raccordement nouveau et que cela devra être vu également avec une nouvelle collectivité en l'occurrence Chartres Métropole à laquelle adhère Maintenon, Chartres Métropole aura la compétence assainissement.

- Les 2,5 hectares que « donne » le SCOT comportent-ils bien les dents creuses et la zone 1AU ? La réponse est positive ; l'administré déplore les divisions de terrains inopportunes auxquelles on assiste et qui continueront sans doute à se développer perdant ainsi tout l'attrait du village.

- Quand pourra-t-on consulter le règlement écrit ? Il est en cours de rédaction est-il répondu et il sera disponible dans les mêmes conditions que le zonage (voir ci-dessus).

- Pourquoi les ponts ont-ils été repérés au titre de la loi paysage alors que certains sont en très mauvais état ? Précisément parce que le repérage donne à la commune la possibilité d'empêcher leur démolition et d'imposer des conditions pour leur restauration ; cela dit, l'entretien d'un ouvrage, d'un terrain ou d'une construction ne sont pas dans le champ du plan local d'urbanisme.

- Pourquoi avoir disposé l'assiette de l'ancienne gare de marchandises et des voies en Ne et non pas en Nj ? Le secteur Nj est dédié aux jardins qui prolongent des habitations et sont situés sur une

parcelle occupée par une habitation, cette définition ne correspond pas aux anciennes voies ferrées ; quant à penser que le Nj permettrait un meilleur entretien que le Ne, il est rappelé que le plan local d'urbanisme ne peut rien pour la maintenance des espaces.

- Sur une parcelle non construite en zone N quels sont les droits à construire ? Il n'y a aucun droit à construire en zone naturelle sauf les exceptions que sont par exemple les transformateurs et autres équipements collectifs.

- Pourquoi des terrains aux Monts-Rouges sont-ils disposés en zone N alors qu'ils étaient constructibles au plan d'occupation des sols ? Parce qu'il fallait faire des choix et que les possibilités sont restreintes ; le choix de la commune s'est porté sur une parcelle unique (donc un seul propriétaire) qui est accessible par une voie carrossable ce que ne sont pas les parcelles en contre-bas. Il est rappelé que le plan d'occupation des sols n'existe plus depuis mars dernier, qu'il n'y a pas de droits à construire et que si ces terrains ont été constructibles mais non construits durant trente ans, cela ne regarde pas la commune.

- Pourquoi la parcelle 1361 en contre-bas des Coutures est-elle disposée en zone N alors qu'elle était constructible ? Les élus sont dubitatifs quant au fait que cette parcelle était constructible ; vérification faite après la réunion, elle n'était pas constructible au POS. Et pour ce terrain également, l'apophtegme « il n'existe pas de droits acquis en urbanisme » s'applique.

Après deux heures de débat, la réunion est close par un mot du maire.

La plupart des remarques portaient sur la possibilité de rendre constructible telle parcelle souvent hélas non connectée au bourg, voire aux hameaux.

Le projet de PLU a reçu un très bon accueil lors de ses présentations en réunions publiques ouvertes ou spécialisées.

Le zonage agricole fait le compromis entre les demandes du milieu agricole, la nécessaire préservation du paysage et de la biodiversité (zone Natura 2000 présente sur le territoire) et la prise en compte des documents supra-communaux.

Un point important a été le fait d'expliquer que, du moment qu'en zone agricole ou naturelle existe une construction à destination d'habitat, cela donne la possibilité d'ériger annexe ou extension, certes de façon mesurée.

Lors de la permanence ou sur rendez-vous en mairie, les élus se sont tenus à disposition du public pour débattre de toutes les questions liées à l'élaboration du plan local d'urbanisme. Le zonage a globalement convenu, notamment le fait que les hameaux soient maintenus dans leur enveloppe avec des prolongements très mesurés.

• **Conclusion de la concertation :**

Les points forts qui ressortent de la concertation sont les suivants : la préservation du bourg et des caractéristiques architecturales de son bâti notamment la grande rue, la maîtrise de l'urbanisation, la protection de la vallée de l'Eure (Natura 2000) et de la zone inondable, le maintien de droits à construire dans le tissu bâti existant, la possibilité d'évolution de certains bâtiments agricoles. Ces points rejoignent les enjeux définis à l'issue du diagnostic de la commune, et le projet de plan local d'urbanisme qui s'attache à maintenir un développement maîtrisé, en protégeant les espaces naturels et agricoles, en préservant le cadre de vie et le patrimoine d'une commune très attractive.

Les échanges durant la concertation ont permis d'expliquer et de justifier l'élaboration du projet et a conforté la collectivité dans ses choix lors de l'établissement des documents réglementaires notamment en produisant un règlement relativement souple de façon à favoriser la mixité sociale et à affirmer l'utilisation économe de l'espace tout en maintenant le dynamisme du bourg en y autorisant des occupations et utilisations du sol qui respectent le paysage. Les arbitrages ont été faits et il a été expliqué que le plan local d'urbanisme pourra évoluer pour permettre des opérations qui pour l'instant ne sont pas à l'ordre du jour.

Le projet arrêté prend en compte la totalité des objectifs initiaux notés à la délibération du conseil municipal de prescription, notamment en prévoyant les mesures suivantes :

- proportion des superficies des zones agricole et naturelle élevée, réduction des zones constructibles ;
- réduction de la superficie des zones à urbaniser pour prendre en compte les surfaces d'extension imposées par le schéma de cohérence territoriale et pour mieux intégrer la modération de consommation de l'espace ;
- prise en compte des éléments supra-communaux telles les servitudes ou la zone Natura 2000 ;
- intégration au dossier de PLU des effets des récentes évolutions législatives ;
- prise en compte des éléments forts tels le paysage, les vues lointaines, la présence de boisements, ...

Aucune observation de nature à remettre en cause les orientations retenues n'ayant été relevées, le conseil communautaire considère ce bilan favorable et décide de poursuivre la procédure.

CONSIDÈRE comme favorable le bilan de la concertation présentée,

DECIDE d'arrêter le projet de plan local d'urbanisme de Villiers-le-Morhier tel qu'il est annexé à la présente délibération,

PRÉCISE que le projet de plan local d'urbanisme sera communiqué pour avis aux personnes publiques associées suivantes :

- au Préfet d'Eure-et-Loir et à DDT 28,
- aux Présidents du conseil régional et du conseil départemental,
- aux Présidents de la chambre de commerce et d'industrie, de la chambre de métiers et de la chambre d'agriculture,
- à l'autorité compétente en matière des transports urbains,
- à l'autorité compétente en matière ferroviaire,
- aux Présidents des établissements publics de coopération intercommunale voisins,
- aux Maires des communes limitrophes qui en ont fait la demande, notamment le Maire de Pierres,
- aux Présidents du Centre Régional de la Propriété forestière et au Syndicat des Trois Rivières
- à l'Agence Régionale de Santé, l'inspection académique, la DRAC, la DREAL, les services de l'architecture, DDCSPP,
- à la CDPENAF et la MRAE,
- à toute personne publique associée,

AUTORISE M. le Président à signer tout document s'y rapportant.

Epernon, le 26 février 2021

Le Président,

Stéphane LEMOINE

