

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  
Plu approuvé le 27 janvier 2022

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 27 janvier 2022 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-le-Morhier

Le président, Stéphane Lemoine

## Projet d'aménagement et de développement durables



Date :	Phase :	Pièce n° :
<b>10 janvier 2022</b>	<b>Approbation</b>	<b>2a</b>
Mairie de <b>Villiers-le-Morhier</b> , 9 rue de la Mairie (28130) Tél : 02 37 82 50 60- Fax : 02 37 82 54 12, mairievillierslemorhier@orange.fr		
agence <b>Gilson &amp; associés</b> 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

<b>Objectifs</b>	<b>Déclinaisons de l'objectif</b>
<b>1a – Préserver les atouts de Villiers-le-Morhier, l'école et les équipements associés</b>	- En soutenant ses effectifs scolaires, préserver l'école en tant que lien social et en tant 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...
<b>1b – Développer le commerce et l'artisanat dans le tissu bâti</b>	- Par l'apport de population évalué à 0,5% par an, maintenir les commerces existants et permettre leur épanouissement
	- Autoriser l'activité économique notamment artisanale et commerciale dans le bourg, ne pas la freiner par des exigences en stationnement
<b>1c – Valoriser la position géographique de Villiers-le-Morhier</b>	- 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
<b>1d – Permettre une mixité sociale et générationnelle</b>	- 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 sociaux
<b>1e – Soutenir l'activité agricole</b>	- Ne pas entraver l'activité agricole en limitant la <i>ponction</i> pour l'urbanisation d'espaces aujourd'hui cultivés.
	- Permettre l'évolution de l'activité agricole en leur laissant la possibilité aux sites d'exploitation agricole de s'étendre et de se diversifier.
<b>1f – Soutenir le déploiement des communications numériques</b>	- Faciliter 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>
<b>2a – Préserver les espaces paysagers remarquables</b>	- 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
<b>2b – Maîtriser l'aspect extérieur des constructions</b>	- L'utilisation du potentiel foncier implique que l'on respecte 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
<b>2c – Améliorer certains espaces publics</b>	- 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
<b>2d – Préserver les points de vue les plus remarquables</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En général, préserver les vues depuis les coteaux vers les vallées de l'Eure et de la Drouette</li> <li>- Préserver la vue du cimetière vers la vallée de l'Eure</li> <li>- Préserver la vue vers la vallée depuis la rue de la Drouette venant de la rue du Château</li> <li>- Préserver la vue vers la cathédrale de Chartres de la Rd 4</li> </ul>

## Orientation 3 – Valoriser le cadre touristique

<i>Objectifs</i>	<i>Déclinaisons de l'objectif</i>
<b>3a – Améliorer l'attrait pour le tourisme de proximité</b>	- 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.
<b>3b – Développer les structures d'accueil touristiques</b>	- 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 le développement du camping <i>Les Îlots de Saint-Val</i> .
	- 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>
<b>4a – Limiter la consommation d'espace</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 hectares.</li> <li>- Donner la priorité au centre bourg et limiter la construction dans les hameaux</li> <li>- 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.</li> </ul>
<b>4b – Mobiliser le potentiel du tissu bâti existant</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tendre à la construction d'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, et en respectant des formes urbaines traditionnelles.</li> <li>- 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"> <li>- équipements d'intérêt collectif et services publics,</li> <li>- habitation en limitant le nombre de logements à quelque huit unités,</li> <li>- activités socio-culturelles et pédagogiques,</li> <li>- activités sportives par exemple liées à l'eau,</li> <li>- hébergement touristique de courte durée,</li> <li>- etc.</li> </ul> </li> <li>- Évaluer la capacité de réaffectation en résidence principale des logements vacants</li> </ul>

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

<i>Objectifs</i>	<i>Déclinaisons de l'objectif</i>
<b>5a – Intégrer la richesse de la biodiversité</b>	- Préserver la plupart des boisements existant sur les coteaux
	- Protéger les réservoirs de biodiversité
	- Protéger les habitats et espèces des zones Natura 2000
<b>5b – Protéger les cours d'eau et les vallées : participation aux trames verte et bleue</b>	- 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>
<b>6a – Protéger les personnes, l'environnement et les biens</b>	- 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

\*\*\*\*\*