



Département d'Eure-et-loir, communauté de communes des  
portes euréliennes d'Île-de-France, commune de

# Villiers-le-Morhier

## Plan local d'urbanisme

Pos approuvé le 5 janvier 2001

**Plu prescrit le 20 décembre 2014**

Plu arrêté le 14 juin 2018

Plu approuvé le

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil  
communautaire du 14 juin 2018  
arrêtant le plan local  
d'urbanisme de la commune de  
Villiers-le-Morhier

La présidente,  
Françoise Ramond

## Rapport de présentation

Date :

**2 mai 2018**

Phase :

**Arrêt du projet**

Pièce n° :

**1**

Mairie de **Villiers-le-Morhier**, 9, rue de la Mairie (28130)  
Tél : 02 37 82 50 60 courriel : mairievillierslemorhier@wanadoo.fr



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





<b>1. PREMIÈRE PARTIE</b>			
<b>Généralités</b>			
<b>1.1. Le plan local d'urbanisme</b>			
1.1.1. Présentation du plan local d'urbanisme : objet et cadre juridique	3		
1.1.2. Contenu	4		
1.1.3. Processus d'élaboration, historique de la procédure	4		
1.1.4. Motifs de la révision	4		
1.1.5. Lecture du dossier du plan local d'urbanisme	4		
<b>1.2. Présentation générale de la commune</b>	<b>5</b>		
1.2.1. Situation géographique	5		
1.2.2. Contexte intercommunal et articulation du Plu avec les autres documents, plans et programmes	7		
<b>2. DEUXIÈME PARTIE</b>	<b>11</b>		
<b>Diagnostic socio-économique</b>			
<b>2.1. Une population qui croît depuis 1968...</b>	<b>12</b>		
<b>2.2. ...et qui connaît des transformations structurelles à prendre en compte.</b>	<b>13</b>		
2.2.1. La structure par âges de la population	13		
2.2.2. La composition des ménages	14		
<b>2.3. Un parc de logements qui évolue également</b>	<b>15</b>		
<b>2.4. Zoom sur la problématique de la vacance</b>	<b>16</b>		
<b>2.5. Un parc de résidences principales assez monotypé</b>	<b>17</b>		
<b>2.6. Les objectifs du Scot en matière de logements</b>	<b>18</b>		
<b>2.7. Les objectifs du programme local de l'habitat 2015-2020</b>	<b>19</b>		
<b>2.8. Un équilibre emploi/actifs qui se maintient sur les dernières années</b>	<b>20</b>		
<b>2.9. Une activité économique diversifiée : un atout pour la commune</b>	<b>21</b>		
<b>2.10. Une forte attraction de l'Île-de-France et des pôles locaux voisins</b>	<b>22</b>		
<b>2.11. Un pôle de proximité à préserver</b>	<b>23</b>		
<b>2.12. L'offre de stationnement</b>	<b>25</b>		
<b>2.13. La consommation d'espace et le potentiel foncier dans le tissu bâti existant</b>	<b>26</b>		
<b>3. TROISIÈME PARTIE</b>	<b>29</b>		
<b>Diagnostic environnemental et paysager</b>			
<b>3.1. Le patrimoine naturel et les continuités écologiques</b>	<b>30</b>		
<b>3.2. L'activité agricole</b>	<b>34</b>		
<b>3.3. Paysage rural et urbain</b>	<b>36</b>		
<b>3.4. Risques et nuisances</b>	<b>42</b>		
<b>4. QUATRIÈME PARTIE</b>	<b>47</b>		
<b>Justifications</b>			
<b>4.1. Le projet de la commune</b>	<b>48</b>		
4.1.1. Les perspectives démographiques	48		
4.1.2. La politique d'équipement	50		
4.1.3. L'organisation spatiale retenue et la justification des orientations d'aménagement et de programmation	52		
<b>4.2. Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols</b>	<b>52</b>		
4.2.1. Découpage du territoire	52		
4.2.2. Évolution du document d'urbanisme, du plan d'occupation des sols au plan local d'urbanisme	53		
4.2.3. Consommation d'espace et objectif de modération	57		
4.2.4. Justifications des prescriptions figurant au plan de zonage	58		
4.2.5. Motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols	61		
<b>5. CINQUIÈME PARTIE</b>	<b>72</b>		
<b>Les incidences des orientations du document d'urbanisme sur l'environnement et les mesures compensatoires</b>	<b>72</b>		
<b>5.1. Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols</b>	<b>74</b>		
5.1.1. Examen préliminaire	74		
<b>5.2. Incidences du Plu sur les zones d'importance particulière et mesures compensatoires</b>	<b>78</b>		
5.2.1. - Ressources naturelles et biodiversité	78		
5.2.2. Eau, compatibilité avec les orientations du Sdage et du Sage	79		
5.2.3. Cadre de vie, paysage, patrimoine naturel et culturel	80		
5.2.4. Risques	81		

<b>6. SIXIÈME PARTIE</b>	<b>83</b>
<b>Compatibilités et indicateurs de suivi</b>	<b>83</b>
<b>6.1. La compatibilité du Plu avec les documents supra-communaux</b>	<b>84</b>
6.1.1. Compatibilité avec le SCOT	84
6.1.2. Compatibilité avec le SDAGE et le SAGE	90
<b>6.2. Indicateurs de suivi de la mise en œuvre du Plu</b>	<b>91</b>
6.2.1. Suivi de la consommation d'espace et de la production de logements	91
6.2.2. Suivi des effets sur l'environnement	92
<b>6.3. Méthodes d'évaluation</b>	<b>93</b>
<b>7. Résumé non technique</b>	<b>96</b>
<b>7.1. La procédure</b>	<b>97</b>
<b>7.2. Les enjeux du territoire</b>	<b>99</b>
<b>7.3. Le projet communal</b>	<b>100</b>
7.3.1. Les objectifs quantitatifs de logements	100
<b>8. Lexique</b>	<b>103</b>





# 1. PREMIÈRE PARTIE

## Généralités

### **Article L101-1** du code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

*Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.*

*Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.*

*En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie*

### **Article L101-2** du code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

*Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

*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 du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) 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 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.*

### **Article L101-3** du code de l'urbanisme

*La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.*

*La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la Constitution, de la Nouvelle Calédonie et des Terres australes et antarctiques françaises, conformément aux dispositions spécifiques régissant ces territoires.*

### **Article L101-3** du code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

*Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :*

*1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;*

*2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;*

*3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;*

*4° Les projets de renouvellement urbain.*

### **Article L151-2** du code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

*Le plan local d'urbanisme comprend :*

*1° Un rapport de présentation ;*

*2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;*

*3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;*

*4° Un règlement ;*

*5° Des annexes.*

*Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.*

# 1.1. Le plan local d'urbanisme

## 1.1.1. Présentation du plan local d'urbanisme : objet et cadre juridique

Avec 110 habitants au km<sup>2</sup>, la France est deux à trois fois moins dense que la Grande-Bretagne, l'Allemagne et l'Italie. Depuis les années soixante-dix, nous avons privilégié un modèle de développement urbain basé sur le modèle pavillonnaire : une maison isolée au milieu de son terrain. La conséquence est que chaque année, plus de 600 km<sup>2</sup> du territoire français sont urbanisés, soit six fois la superficie de Paris. En vingt ans, les surfaces urbanisées se sont accrues de 40 % tandis que la population n'augmentait que de 10 % ! Entre 1990 et 1999, la population française a augmenté de 3 %, les surfaces consacrées à l'habitat individuel de 20 %, celles consacrées aux jardins et pelouses de 18 %. (Source : *La fin des paysages, Livre blanc de la Fnsafer*, 2004).

Mais au fait, **qu'est-ce qu'un plan local d'urbanisme ?**

«Le plan local d'urbanisme (Plu) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un groupement de communes (Epci) ou d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Le Plu doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités d'un territoire (Art. L.121-1 du code de l'urbanisme). Il détermine donc les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable en particulier par une gestion économe de l'espace et répondant aux besoins de développement local.»

«Les atouts du **nouveau plan local d'urbanisme** décret relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a été publié le 29 décembre 2015. Ce décret s'attache à proposer aux élus, de nouveaux outils, au service de leur compétence de planification et d'urbanisme, pour les accompagner et les soutenir dans leur mission.

Son enjeu principal consiste à répondre à un besoin général de clarification, de mise en cohérence et de lisibilité des règles d'urbanisme, pour en faciliter l'utilisation et la traduction opérationnelle. Ce décret réaffirme le lien entre le projet de territoire, la règle et sa justification, par la traduction des objectifs structurants auxquels doit répondre le Plu :

- le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale,
- la maîtrise de la ressource foncière et la lutte contre l'étalement urbain,
- la préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental,

paysager et architectural.

Les nouveaux plans locaux d'urbanisme qui intégreront cette réforme disposeront d'outils mieux adaptés aux diversités locales, aux opérations d'aménagement complexes mais aussi aux évolutions dans le temps de leur territoire. Ils pourront répondre au plus près aux aspirations des habitants et favoriser la qualité de leur cadre de vie, grâce à une assise réglementaire confortée. Il s'agit ainsi de redonner du sens au règlement du plan local d'urbanisme et de passer d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet.» (Source : *Ministère du Logement et de l'Habitat durable*, 2016).

### **Article L151-4** du code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

*Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

*Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.*

*Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.*



## 1.1.2. Contenu

Pour atteindre ces objectifs, le plan local d'urbanisme est composé de plusieurs pièces :

« [le nouveau décret] conforte les outils actuels et offre de nouvelles possibilités à appliquer, à la carte, en fonction de chaque projet de territoire.

Le nouveau règlement du plan local d'urbanisme structuré autour de **trois grands axes**. Afin de mieux traduire le projet d'aménagement et de développement durables, le nouveau règlement est désormais structuré en trois chapitres qui répondent chacun à une question :

**- l'affectation des zones et la destination des constructions : où puis-je construire ?**

- les **caractéristiques** urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : *comment prendre en compte mon environnement ?*

- les **équipements** et les réseaux : *comment je m'y raccorde ?* »

« De plus, le règlement évolue pour :

- redonner du sens et de la lisibilité aux projets d'aménagement ;

- sécuriser certaines pratiques innovantes ;

- enrichir la palette d'outils à la disposition des collectivités et leur apporter plus de souplesse ;

- et créer de nouvelles dispositions, notamment pour répondre aux enjeux de mixité sociale et de lutte contre l'étalement urbain.

Cette réforme vise à faciliter les projets de construction et à limiter les recours contentieux, pour contribuer à la relance de la construction. (Source : *Ministère du Logement et de l'Habitat durable*, 2016).

Lorsqu'une commune décide de se doter d'un plan local d'urbanisme, la loi précise que la concertation avec les habitants est obligatoire. Cette concertation consiste à informer et à faire participer les habitants par les moyens choisis par le conseil municipal : cela peut être l'organisation d'une réunion publique d'information, d'un cahier d'observations où chacun puisse exprimer son avis et formuler des observations...

## 1.1.3. Processus d'élaboration, historique de la procédure

Le plan d'occupation des sols (Pos) de la commune de Villiers-le-Morhier a été approuvé le 5 janvier 2001.

Le plan local d'urbanisme a quant à lui été prescrit le 20 décembre 2014.

## 1.1.4. Motifs de la révision

La commune de Villiers-le-Morhier a prescrit l'élaboration de son Plu le 20 décembre 2014 pour les raisons suivantes :

- équilibre entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé [...]

- utilisation économe des espaces, la protection des sites, milieux naturels [...]

- sauvegarde du patrimoine bâti [...]

- qualité urbaine, architecturale et paysage [...]

- diversité des fonctions et mixité sociale [...]

- réduction des émissions de gaz à effet de serre, préservation des ressources naturelles, de la biodiversité [...]

## 1.1.5. Lecture du dossier du plan local d'urbanisme

Le dossier de plan local d'urbanisme devra montrer comment sont déterminées 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.

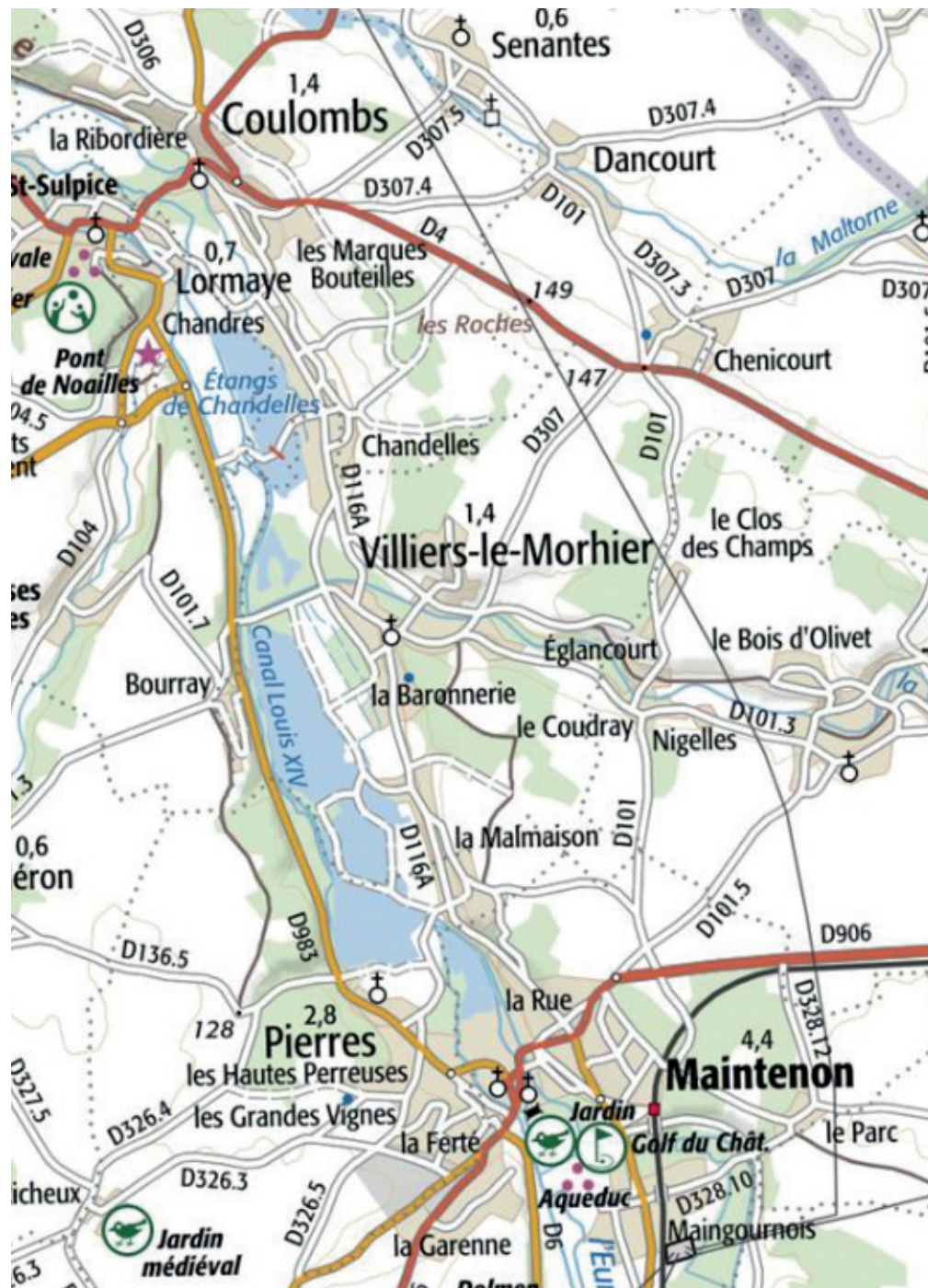
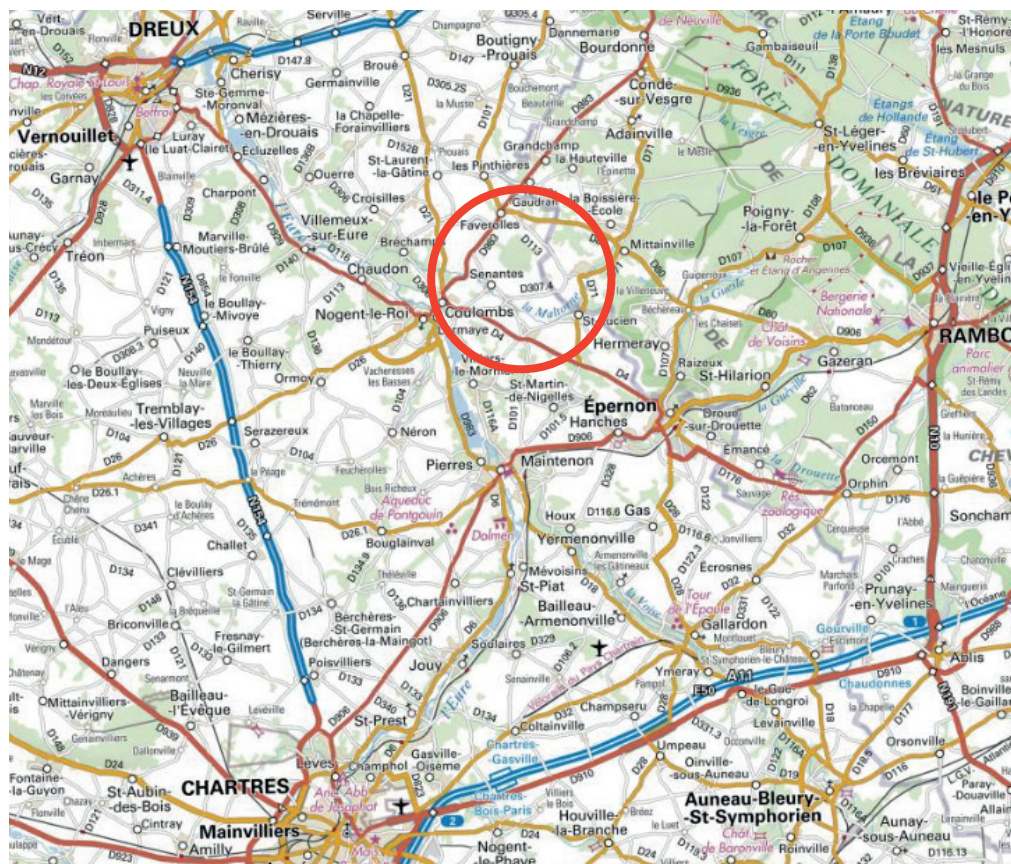


## 1.2. Présentation générale de la commune

### 1.2.1. Situation géographique

Villiers-le-Morhier commune d'une superficie de 1 039 hectares, compte 1 353 habitants en 2014 avec une densité moyenne de 130 habitants au km<sup>2</sup>. On dénombre 531 résidences principales. La commune se situe au centre d'une double confluence de zone d'influence :

- à l'échelle locale, la commune est au centre d'un triangle Épernon/Maintenon/Nogent-le-Roi (5 à 10km),
- à l'échelle plus large, dans un triangle Rambouillet/Chartres/Dreux (une vingtaine de kilomètres).







La commune se situe également à la confluence géographique des vallées de la Drouette et de l'Eure.

Historiquement, on distingue 3 entités bâties : le bourg de Villiers-le-Morhier, le hameau de Chandelles au nord et de la Malmaison au sud. Ci-dessus la carte dite d'État-Major du début du XIXe siècle, à droite la carte IGN actuelle.





## 1.2.2. Contexte intercommunal et articulation du Plu avec les autres documents, plans et programmes

Le territoire communal appartient à :

- **la communauté de communes des Portes Euréliennes d'île-de-France**

La commune est concernée par :

**Le schéma de cohérence territoriale**

Le territoire de Pierres est concerné par un schéma de cohérence territoriale du Canton de Maintenon approuvé le 10 mars 2015

**Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage)**

Le territoire de Pierres est concerné par le Sdage du Bassin Seine-Normandie approuvé en 1996 et révisé en 2015. Ce document à grande échelle définit les grandes orientations liées à la gestion des milieux aquatiques et des vallées, ainsi que la gestion qualitative et quantitative des eaux superficielles et souterraines. Ses nouvelles orientations visent à réduire les pollutions ponctuelles et diffuses, à protéger la mer et le littoral, la restauration des milieux aquatiques, ainsi que la protection des points de captage destinés à l'alimentation en eau potable et la prévention du risque d'inondation.

Les objectifs chiffrés du Sdage à l'horizon 2021 sont :

- pour les rivières, de monter à 62% le bon état écologique des masses d'eau contre 39% en décembre 2015,
- pour les eaux souterraines, de conserver à 28% de masses d'eau en bon état chimiques, [...]

Extrait du SDAGE : «L'état écologique exprime en quelque sorte les conditions de vie dans les rivières, pour les organismes vivants. Entre 2007 et 2013, il a progressé de 16 points. Il est mesuré sur des portions de cours d'eau (1 628 pour les rivières du bassin). Sur ces unités, 39% sont aujourd'hui en bon état, contre 23% en 2007. Et certaines portions du bassin s'améliorent, alors que d'autres régressent : 29% se sont améliorées, 11 % se sont dégradées. D'un côté des efforts considérables sont faits pour dépolluer les eaux, mais de l'autre l'urbanisation continue, les réseaux d'assainissement vieillissent, l'occupation du sol se modifie, les habitudes de consommation intègrent des produits nouveaux et les pratiques de production agricole s'intensifient.»

Le territoire du Sdage Seine-Normandie couvre l'ensemble du bassin de la Seine. Il a la particularité de traverser l'île-de-France, dont Paris, qui est la zone

urbaine la plus étendue et dense de France. Ce bassin traverse également un territoire rural et d'industrie importante, en amont et aval de cette zone urbaine, ce qui explique les variations des états écologiques, que ce soit pour les rivières ou les masses souterraines. Pour atteindre ces objectifs, le Sdage s'est fixé des «défis» à relever correspondant aux enjeux du document et du territoire.

1. Les défis à relever :

- Le premier est d'éviter une régression écologique, que ce soit pour les rivières, nappes souterraines ou littorales actuellement classées en bon état.
- Le second est la lutte contre les pollutions, comme l'accumulation du nitrate, un sel minéral contenu dans de nombreux engrais et largement utilisé en agriculture ces dernières années. Le phosphore fait également partie des polluants, mais son origine est plus souvent attribuée aux pratiques industrielles et aux usages domestiques.
- Le troisième défi est de rendre aux rivières et milieux aquatiques un bon fonctionnement, afin d'accroître la biodiversité mais aussi pour qu'ils reprennent leur rôle naturel : expansion des crues pour réduire les inondations, rôle épuratoire etc. Un milieu naturel robuste pourra mieux résister aux impacts du changement climatique et de la pollution.
- Le quatrième est la bonne qualité de la ressource en eau. Il est aussi lié à la protection de la santé humaine, puisqu'une eau polluée ou contaminée par des parasites, bactéries ou virus est un risque pour la santé. Ce défi a également un enjeu économique, en évitant la pollution des milieux aquatiques, on diminue le traitement chimique nécessaire pour l'eau potable et par conséquent son prix.

Le porter à connaissance de l'État précise quelques points particuliers dont le Plu devra tenir compte :

**Protection des milieux aquatiques,**

préserver et restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau

Identifier et protéger les forêts

Favoriser la diversité des habitats par des connexions transversales

Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme

Zoner les contraintes liées à l'exploitation des granulats

Limiter de façon spécifique la création de plans d'eau

Autoriser sous réserve la création de plans d'eau

**Gestion des eaux pluviales**

Renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans les collectivités

Réduire les volumes collectés et déversés par temps de pluie

Privilégier les mesures alternatives et le recyclage des eaux pluviales

Protéger les milieux aquatiques des pollutions par le maintien de la ripisylve naturelle ou la mise en place de zones tampons

Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements  
Limiter l'impact du drainage par des aménagements spécifiques  
Étudier les incidences environnementales du Plu et des projets d'aménagement sur le risque inondation  
Maîtriser l'imperméabilisation et les débits de fuite en zones urbaines pour limiter le risque d'inondation à l'aval

#### **Inondations**

Prendre en compte les zones inondables dans les documents d'urbanisme

Prendre en compte les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme

Compenser les remblais autorisés permettant de conserver les conditions d'expansion des crues

#### **Assainissement**

Adapter les rejets issus des collectivités, des industriels et des exploitations agricoles au milieu récepteur

Réduire les volumes collectés et déversés par temps de pluie

#### **Ressource en eau**

Protéger la ressource par des programmes de maîtrise d'usage des sols

Prendre en compte les eaux de ruissellement pour protéger l'eau captée pour l'adduction d'eau potable

Le Plu de la commune de Pierres devra également être compatible avec les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le Sdage pour les masses d'eau la concernant.

### **Le schéma régional de cohérence écologique (Srce)**

Les schémas régionaux de cohérence écologique sont mis en œuvre conjointement par les régions et les services de l'État. Ils se composent d'un diagnostic et de cartes couvrant toute la région, d'objectifs et d'un plan d'actions pour la préservation et la restauration des continuités écologiques. La Région Centre Val de Loire, en co-pilotage avec l'État, dresse une cartographie régionale de la Trame Verte et Bleue (TVB), il s'agit du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) arrêté le 18 avril 2014. Ces cartes identifient les continuités écologiques terrestres (trame verte) et aquatiques (trame bleue). Ces dernières sont constituées de réservoirs (zones où la biodiversité est la plus riche) reliés par des corridors écologiques facilitant ainsi le déplacement des espèces.

Les objectifs du Srce sont :

- Réduire la fragmentation et la vulnérabilité des espaces naturels
- Identifier les espaces importants pour la biodiversité et les relier par des corridors écologiques
- Rétablir la fonctionnalité écologique c'est-à-dire :

- Faciliter les échanges génétiques entre populations
- Prendre en compte la biologie des espèces migratrices
- Permettre le déplacement des aires de répartition des espèces
- Atteindre ou conserver le bon état écologique des eaux de surface

**Le schéma régional de cohérence écologique de la région Centre-Val de Loire** ces continuités fonctionnent ensemble, mais sont distinguées en dix catégories ou «sous-trames»:

- Pelouses et lisières sèches sur sol calcaires,
- pelouses et landes sèches à humides sur sols acides,
- milieux prairiaux,
- bocage et autres structures ligneuses linéaires,
- boisements humides, sur sols acides et sols calcaires, tous 3 réunis en milieux boisés
- milieux humides,
- cours d'eau.

Dans le schéma, des réservoirs de biodiversité ont été identifiés selon le niveau de protection et d'identification ainsi que des inventaires de flore.

### **Le schéma régional climat air énergie (Srcae)**

Le schéma régional climat air énergie est un document d'orientations régionales à l'horizon 2020 et 2050, ayant pour objectifs la réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'adaptation au changement climatique, d'amélioration de la qualité de l'air, de maîtrise de la demande d'énergie et de développement des énergies renouvelables.

La commune de Pierres est inscrite au Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie en zone sensible. Celui-ci a pour objectif l'amélioration de la qualité de l'air, ainsi que le développement d'une énergie propre et respectueuse de l'environnement. Il s'intéresse également au climat. Il permet de définir les grandes orientations et objectifs régionaux à l'horizon 2020-2050.

Extrait du document d'orientations du SRCAE

«LES ORIENTATIONS

*ORIENTATION 1 : maîtriser les consommations et améliorer les performances énergétiques*

*ORIENTATION 2 : promouvoir un aménagement du territoire concourant à la réduction des émissions de GES*

*ORIENTATION 3 : un développement des ENR ambitieux et respectueux des enjeux environnementaux*

*ORIENTATION 4 : un développement de projets visant à améliorer la qualité de l'air*

*ORIENTATION 5 : informer le public, faire évoluer les comportements*

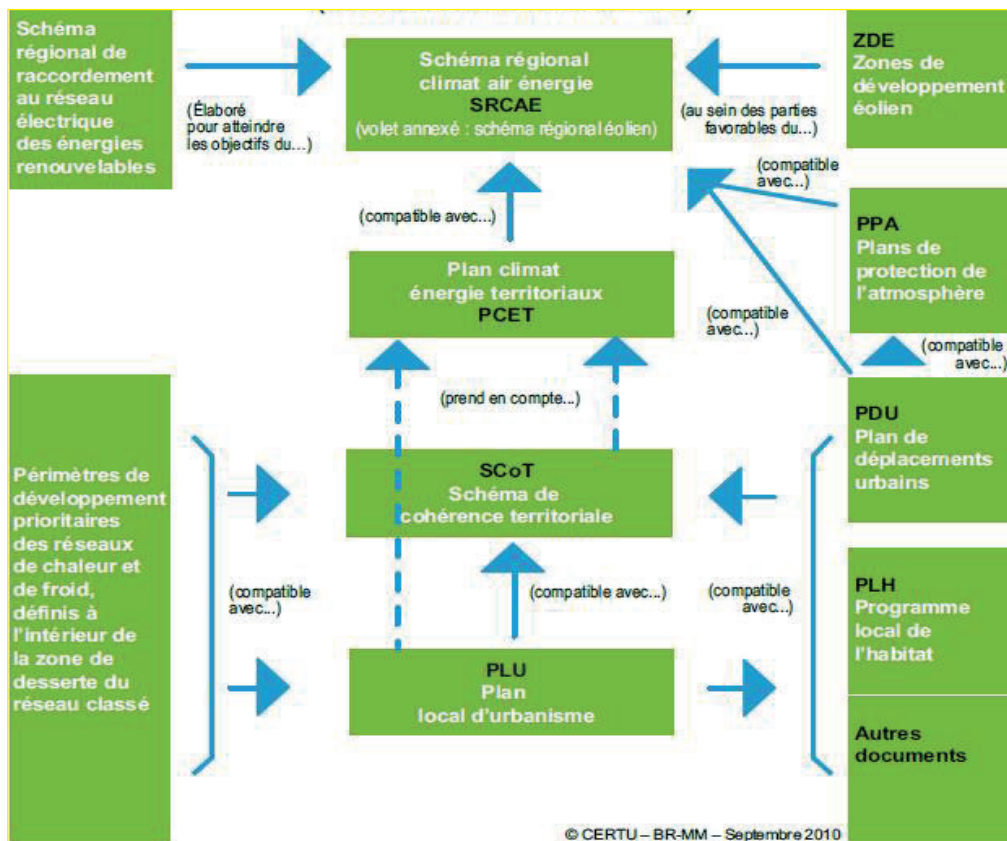
*ORIENTATION 6 : promouvoir l'innovation, la recherche et le développement*

de produits, matériaux, procédés et techniques propres et économes en ressources et en énergie

ORIENTATION 7 : des filières performantes, des professionnels compétents» [...] «Les orientations ne sont pas des actions : elles constituent des axes de réflexion et de travail dans lesquels les actions des différents plans compatibles avec le SRCAE doivent s'inscrire.»

GES : Gaz à effet de serre

ENR : énergies renouvelables







## **2. DEUXIÈME PARTIE**

# **Diagnostic socio-économique**

## 2.1. Une population qui croît depuis 1968...

Depuis le début des années 70, la commune de Villiers-le-Morhier connaît une croissance de sa population régulière. Elle a plus que doublé entre 1975 et 2014, passant de 592 à 1353 habitants (**Figure 1**). On peut tout de même distinguer plusieurs phases de croissance :

- de 1968 - 1975 correspondant à une légère croissance de la population (+7 à 8 habitants supplémentaires par an),
- de 1975 - 1982 correspondant à une croissance démographique soutenue (+40 habitants supplémentaires par an),
- de 1982 - 2009 correspondant à un progressif ralentissement de la croissance (+17 habitants supplémentaires par an),
- depuis 2009, on constate une quasi stabilité (+3 habitants supplémentaires par an),

Sur la totalité de la période observée, le territoire a en fait largement bénéficié de l'arrivée de ménages des territoires voisins. Ce phénomène de périurbanisation est en grande partie le moteur de la croissance démographique du territoire (cf. le solde migratoire **Figure 2**).

Sur les dernières périodes, on note que le solde naturel (différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès) permet aussi de soutenir la croissance démographique. C'est un élément très positif pour la commune qu'il s'agira de préserver dans le cadre du Plu. C'est d'autant plus vrai que l'on enregistre depuis 2009, un solde migratoire négatif (première fois depuis 1968). Il existe donc un risque de ralentissement démographique prolongé dans les prochaines années.

Figure 1  
Évolution de la population depuis 1968

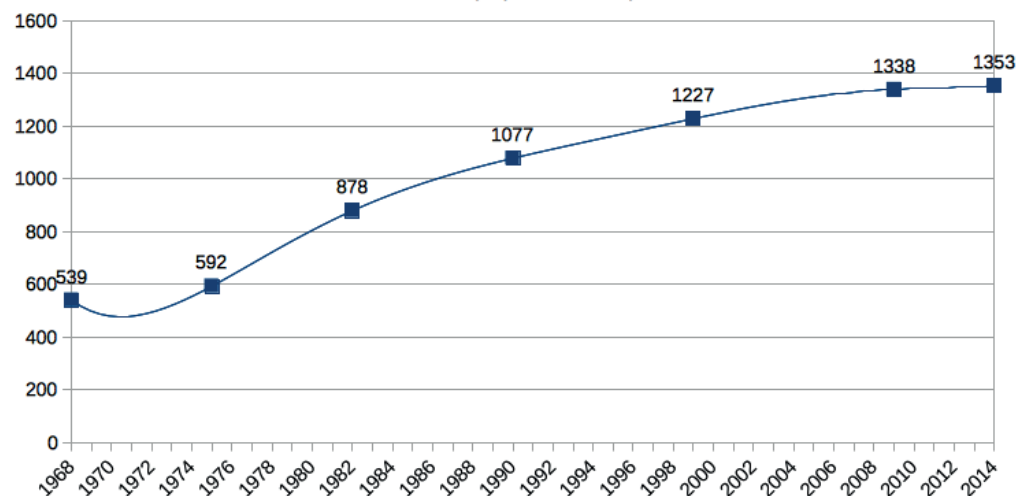
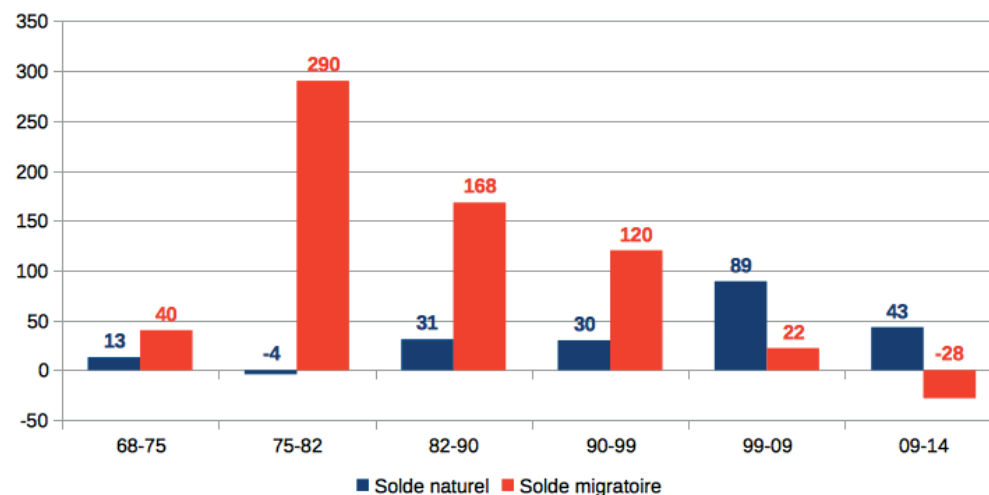


Figure 2  
Évolution des soldes naturel et migratoire



Série historique de la population	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014
Population	539	592	878	1 077	1 227	1 338	1 353
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	51,9	57,0	84,5	103,7	118,1	128,8	130,2

## 2.2. ...et qui connaît des transformations structurelles à prendre en compte.

### 2.2.1. La structure par âges de la population

Cette croissance démographique a été accompagnée de transformations structurelles de la population qu'il convient de prendre en compte dans la définition du projet de territoire de la commune.

La **Figure 1** montre que la part des actifs (35-64 ans) a augmenté entre 1999 et 2014, passant de 45% à 49%. Pour une commune en milieu rural comme Villiers-le-Morhier, cela est assez remarquable. Dans le même temps, la part des 15-34 ans a diminué (passant de 20% et 14%). Celle des moins de 15 ans reste relativement stable ce qui s'explique pour le solde naturel positif enregistré sur cette période. Notons enfin que la part des plus de 65 ans a également augmenté de 13% à 15% de la population totale.

Comparée au niveau national, cette structure de la population est caractérisée par une prédominance de la catégorie des actifs et jeunes retraités 45-74 ans (**Figure 2**). Ils représentent près de 42% de la population communale contre moins de 35% à l'échelle nationale. A *contrario*, la commune accueille moins de jeunes actifs (32% de 15-44 ans contre 37% au niveau national) et de plus de 75 ans (6% contre 9% au niveau national).

La part et l'augmentation du nombre de jeunes retraités (60-74 ans) devront être prises en compte dans les objectifs du Plu.

Figure 1  
Évolution de la structure de la population

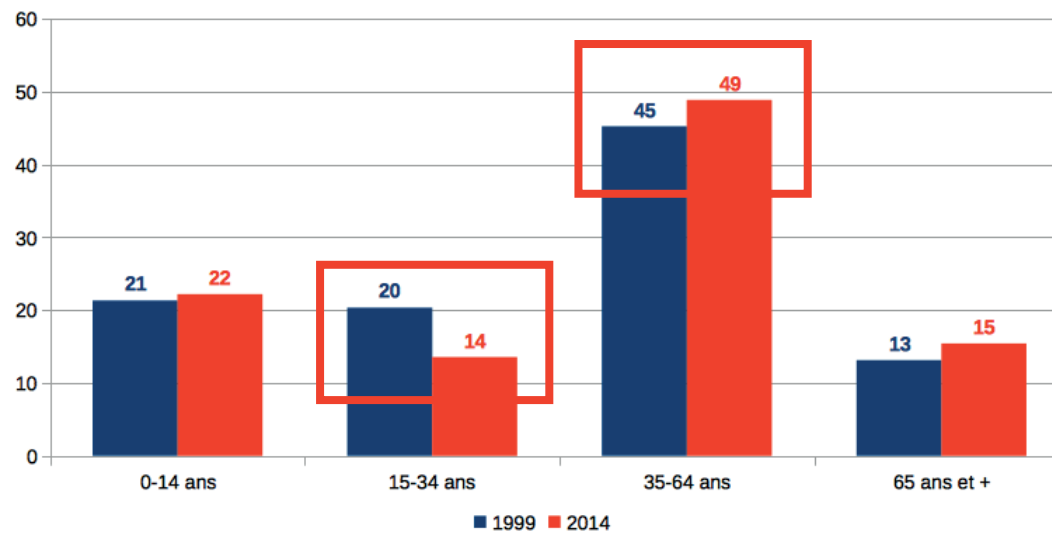
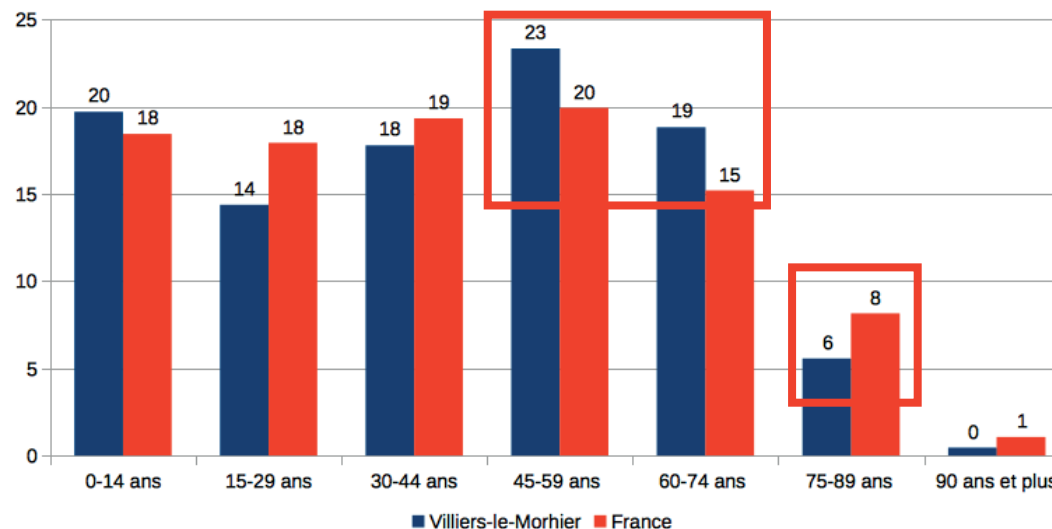


Figure 2  
Structure de la population en 2014 (en %)

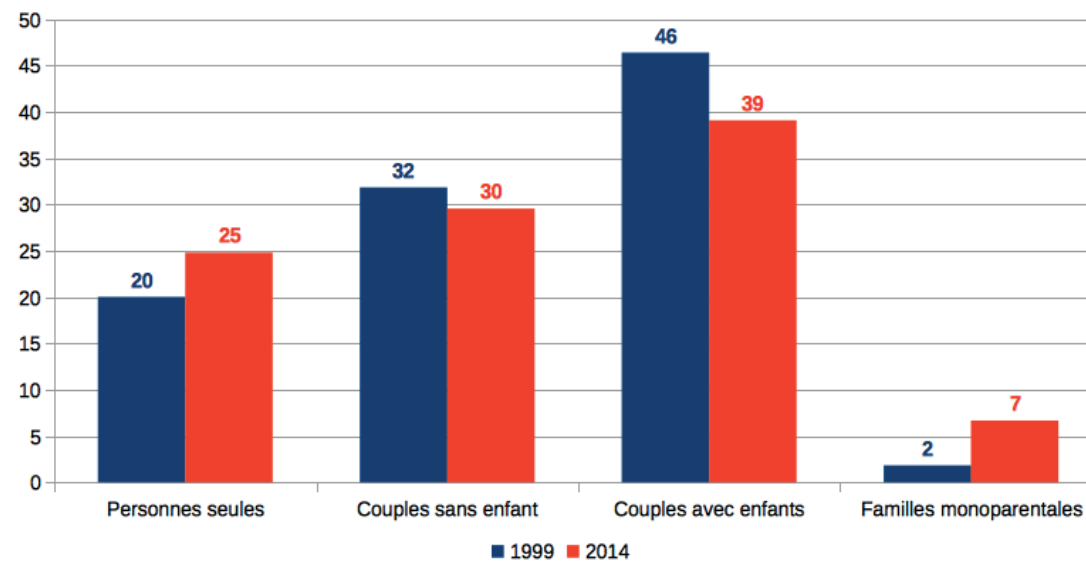


## 2.2.2. La composition des ménages

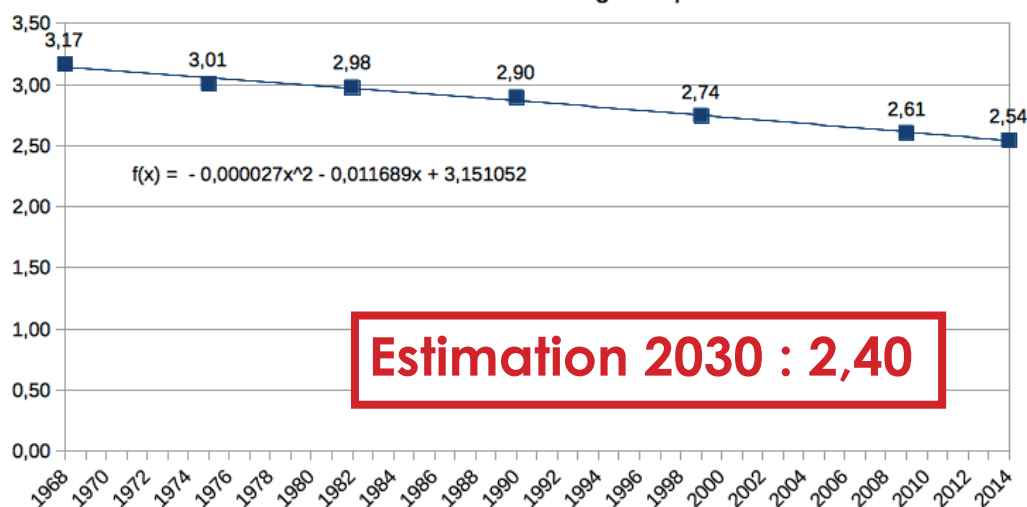
Entre 1999 et 2014, la structure de la population a aussi évolué. Le graphique ci-contre montre que sur cette période, on a connu une diminution de la part des couples avec enfant et une augmentation de celle des personnes seules et des familles monoparentales. Cela illustre bien le vieillissement général de la population.

On retrouve également cette tendance dans l'évolution de la taille des ménages qui passe en moyenne de 3,17 personnes en 1968 à 2,54 en 2014. Il s'agit là d'une tendance nationale qui s'explique par le phénomène de desserrement des ménages qui correspond plus à une évolution de la société qu'à une caractéristique du territoire. En prolongeant cette tendance, on estime à 2,40 la taille moyenne des ménages en 2030.

Évolution de la composition des ménages (en %)



Évolution de la taille des ménages depuis 1968



### Définition : le desserrement des ménages

Deux facteurs principaux influent sur l'évolution du nombre de personnes par ménage : l'évolution de la structure par sexe et âge de la population, et les comportements de cohabitation (à sexe et âge donnés). La structure par âges importe car les ménages de personnes âgées, qui n'ont plus d'enfants à charge, sont des ménages plus petits que la moyenne. Depuis vingt ans, les déformations de la structure par âges expliquent une bonne moitié de l'évolution du nombre de personnes par ménage.

Les générations nombreuses du baby-boom – nées entre 1945 et 1965 – arrivent maintenant aux âges où l'on voit habituellement ses enfants quitter le nid. Sous le simple effet de la croissance de la population et de la poursuite de son vieillissement, il y aurait en moyenne 159 000 ménages supplémentaires chaque année d'ici à 2030.

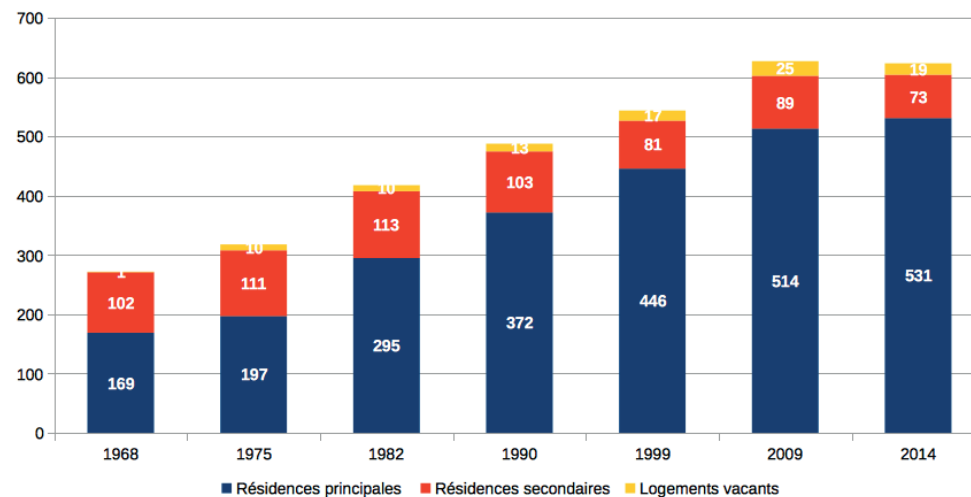
Source : Insee

## 2.3. Un parc de logements qui évolue également

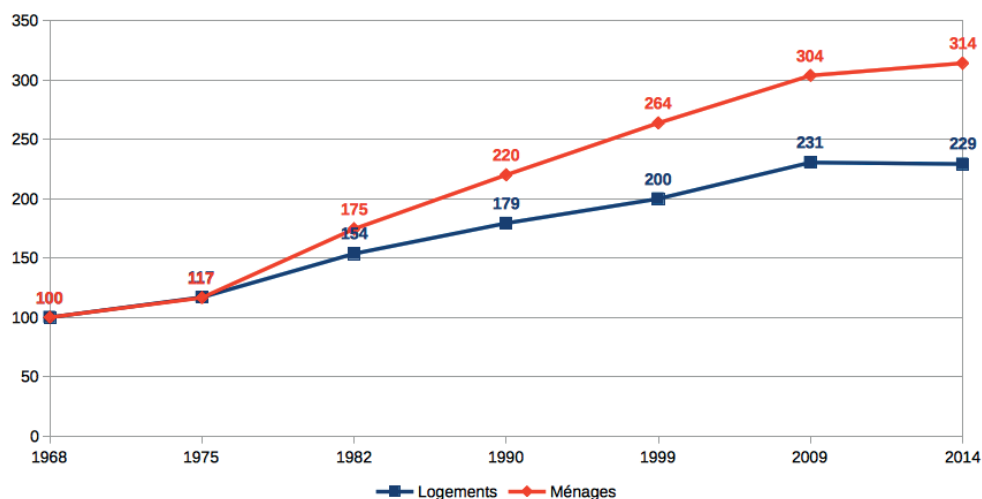
Le parc de logements évolue pour répondre aux besoins de la population. De 1968 à 2013, le nombre de logements a également presque doublé passant de 272 à 624 (**Figure 1**). Les résidences principales représentent plus de 85% des logements en 2014. Quant aux résidences secondaires et aux logements vacants, ils représentent respectivement 12% et 3% des logements.

Si l'on s'intéresse à la corrélation entre l'évolution du nombre de ménages et de celle du nombre de logements, on note un décalage grandissant depuis 1982 (**Figure 2**). Cela s'explique notamment par une augmentation du nombre de logements vacants sur la commune (**Figure 3**). Les résidences secondaires diminuent depuis 1982. Elles représentaient à l'époque près de 27% des logements de la commune.

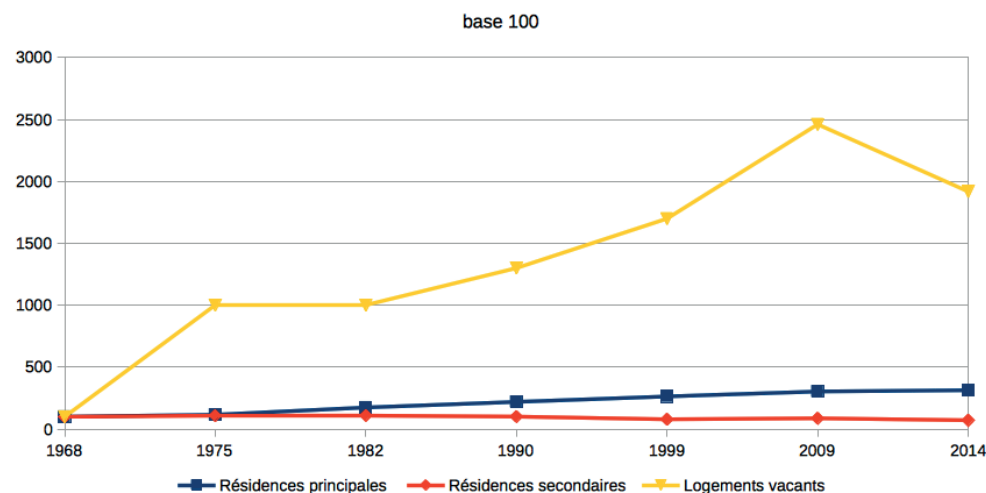
**Figure 1**  
Évolution de la structure du parc de logements



**Figure 2**  
Évolution comparée des logements et des ménages



**Figure 3**  
Évolution du parc de logements depuis 1968





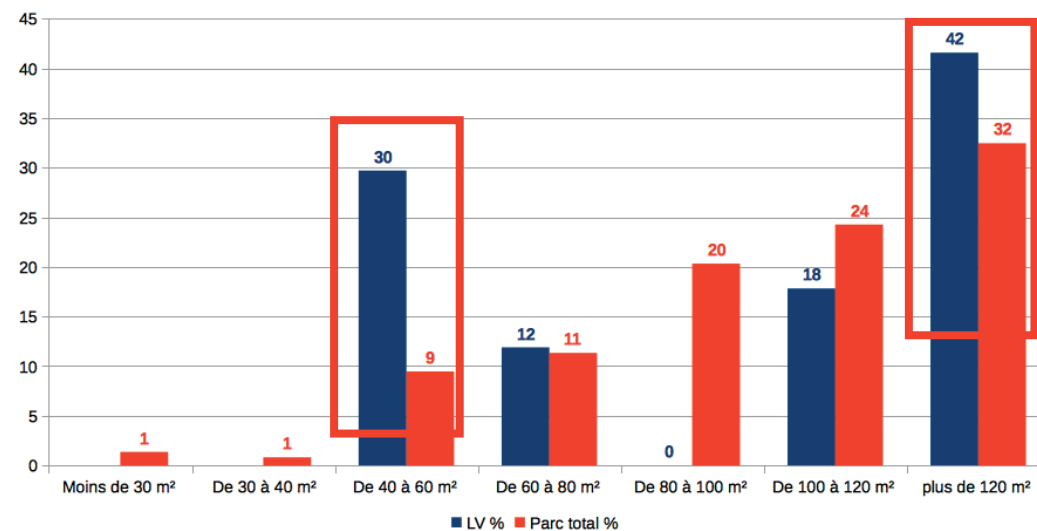
## 2.4. Zoom sur la problématique de la vacance

Le niveau de vacance en 2014 s'élève donc à 3% du parc de logements de la commune. Depuis 1982, le nombre de logements vacants n'a eu de cesse d'augmenter. Notons que le nombre de logements vacants a connu un pic en 2009 avec 25 logements concernés. Depuis, les efforts de la commune ont payé puisqu'on note une légère baisse.

Pour expliquer ce phénomène, on peut s'appuyer sur la caractérisation de ces logements par rapport au reste du parc. La **Figure 1** montre que ces logements ne répondent pas aux attentes des habitants ; il s'agit soit de logements trop petits (moins de 60m<sup>2</sup>) soit trop grands (plus de 120m<sup>2</sup>).

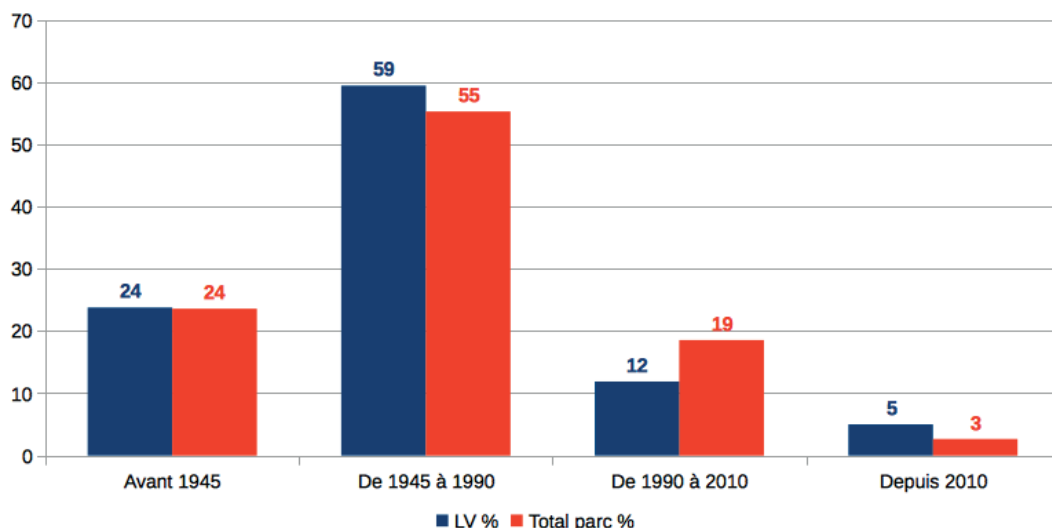
Si l'on s'intéresse à la date de construction des logements, (**Figure 2**), on ne note pas de grandes différences par rapport au parc total.

**Figure 1**  
Répartition des logements vacants selon leur taille (en %)



**Figure 2**

Répartition des logements vacants selon la date d'achèvement (en %)



### Focus : La vacance frictionnelle, une vacance « normale »

« L'adéquation de l'offre à la demande de logement est inobservable. En revanche, un des indicateurs de la qualité de son ajustement est la mesure de la vacance dans le parc de logements et de son évolution. Son interprétation reste toutefois délicate.

À un moment où des milliers de personnes éprouvent des difficultés pour se loger, la vacance des logements apparaît souvent comme un gaspillage, une inefficacité économique.

Pourtant un minimum de vacance est nécessaire pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels, et l'entretien du parc de logements. Cette vacance frictionnelle correspond au temps «normal» nécessaire pour la relocalisation ou la revente du logement. Bien que ce délai dépende aussi des exigences des vendeurs ou bailleurs, cette vacance ne saurait descendre en dessous d'un certain seuil quand bien même la demande serait forte. Elle est nécessaire au fonctionnement du marché du logement ».

Source : Ministère du Développement Durable

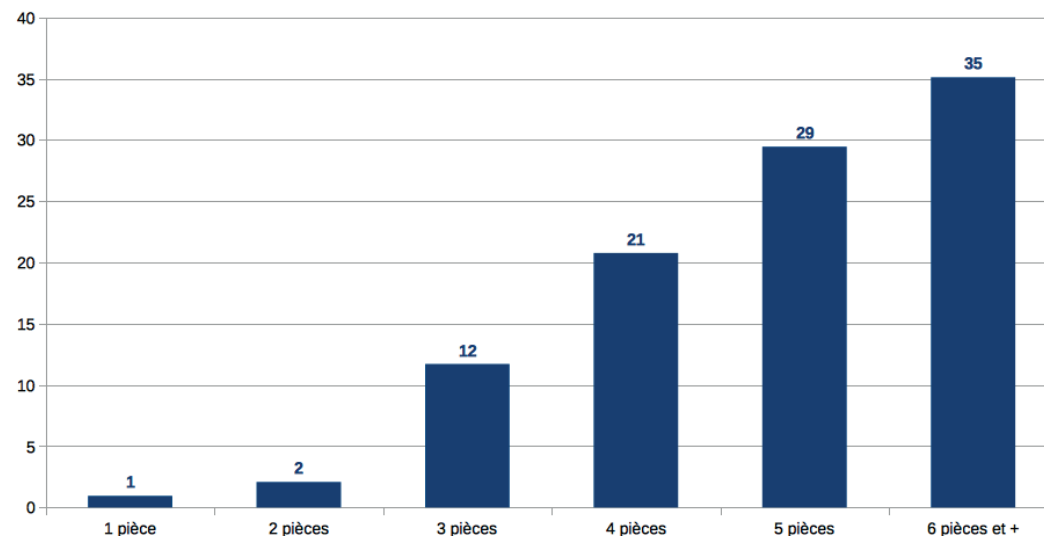
## 2.5. Un parc de résidences principales assez monotypé

Outre la problématique de la vacance, l'un des enjeux des documents d'urbanisme actuels est de faciliter le *parcours résidentiel* des habitants (en gros c'est la possibilité de trouver sur place un logement correspondant à chaque âge de la vie, le jeune décohabitant n'ayant pas les mêmes besoins que le ménage cinquantenaire ou le senior de plus de 80 ans). Le parc de logements de la commune de Villiers-le-Morhier répond déjà en partie à cet objectif.

Plus finement, plus des 80% des résidences principales offrent 4 pièces ou plus (**Figure 1**). La quasi totalité des résidences principales sont des maisons et 92% des maisons individuelles non mitoyennes (**Figure 2**). Enfin, on notera tout de même que la part des locataires, d'environ 7% (**Figure 3**), est relativement élevée pour une commune rurale. Il s'agit d'une caractéristique importante que le Plu devra préserver et renforcer.

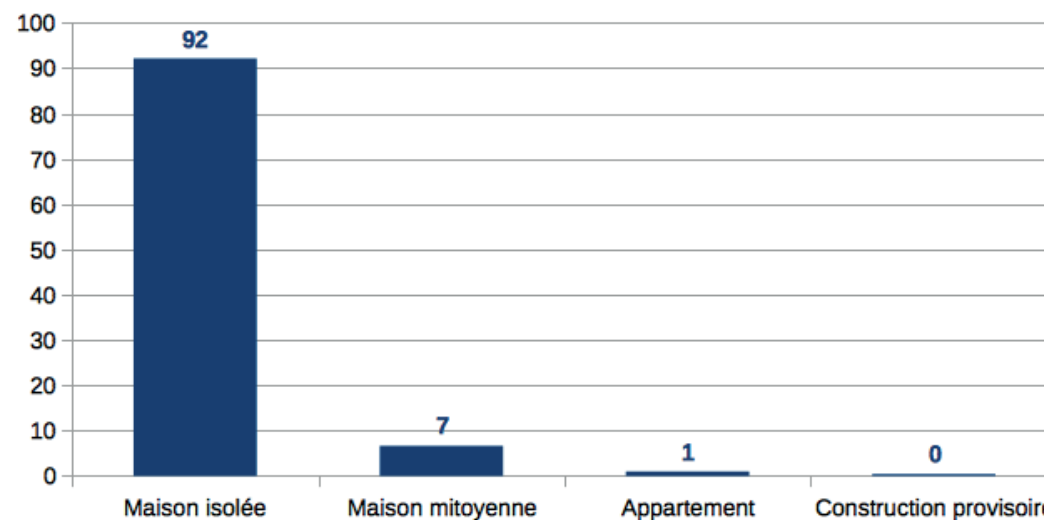
**Figure 1**

Répartition des résidences principales selon le nombre de pièce (en %)



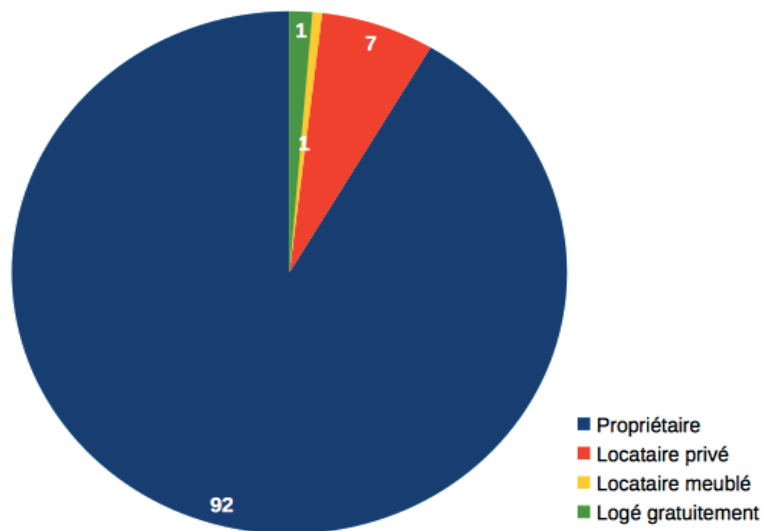
**Figure 2**

Répartition des résidences principales selon le type de bâtiment (en %)



**Figure 3**

Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation (en %)



## 2.6. Les objectifs du Scot en matière de logements

### Objectif 1 : Diversifier la production de logements

Le Scot impose, d'ici 2025, la création de 40 logements dont 12 logements (30%) dans l'enveloppe urbaine existante.

La localisation d'une proportion des nouveaux logements dans les enveloppes urbaines existantes constitue un ordre de grandeur qui pourra être adapté localement sous conditions :

- si plus de potentiel d'accueil mobilisable dans l'enveloppe urbaine existante ou si situations de blocage justifiées (absence de maîtrise foncière...).
- cette adaptation devra être justifiée dans le document d'urbanisme local et permettra d'inscrire une proportion plus importante de logements en extension de l'urbanisation, mais dans le respect du cadastre foncier du Scot.

La part réservée à des typologies bâties moins consommatrices de foncier devra être plus importante dans les opérations d'aménagement.

Cette orientation va dans le sens d'une plus grande densification du tissu urbain afin d'économiser le foncier et de préserver des espaces naturels et agricoles.

Ainsi, des formes intermédiaires d'habitat telles que des logements en collectif, de l'individuel groupé ou des formes d'habitat individuel dense devront être développées dans les opérations d'aménagement pour mieux concilier réponse aux besoins et optimisation du foncier. À ce titre, le Plu devra proposer 20 % en logements intermédiaires

### Objectif 2 : Développer l'offre de logements locatifs sociaux

#### La programmation en logements locatifs sociaux sur 10 ans :

	Situation actuelle			Scénario à + 10 ans			
	Nombre de résidences principales	Nbre de logements sociaux	% de logements sociaux dans le parc	Volume de construction sur 10 ans	% de logements sociaux	Logements sociaux à construire	% de logements sociaux dans parc à + 10 ans
<b>Pôles structurants</b>							
Epéron	2511	662	26,4	250	20	50	25,8
Gallardon	1374	188	13,7	250	25	63	15,4
Maintenon	1906	214	11,2	250	25	63	12,8
<b>Villages</b>							
Bailleau-Armenonville	519	6	1,2	40	5	2	1,4
Stoury-Saint-Symphorien	171	0	0,0	10	5	2	1,2
Villiers-le-Morhiers	516	0	0,0	40	5	2	0,4
Terrenonville	228	0	0,0	20	5	1	0,4

#### Focus : Le logement intermédiaire

A mi chemin entre le logement social et le logement privé, le logement intermédiaire doit permettre de loger les ménages qui sont trop aisés pour être éligibles au logement social, mais aux ressources insuffisantes pour accéder aux logements du parc privé. Les loyers sont plafonnés à 15 ou 20 % en dessous des prix du marché.

Les logements dits « intermédiaires », se caractérisent soit par un niveau de loyers situé entre ceux du parc social et ceux du parc privé, soit par un prix d'acquisition inférieur à celui du marché.

C'est une ordonnance, présentée le 19 février 2014, qui a créé le statut du logement intermédiaire.

Source : Ministère de la cohésion des territoires, 2015



Le Scot impose à la commune la réalisation de 5% de l'ensemble des logements programmés soit 2 logements



### Objectif 3 : Programmer une offre foncière adaptée aux besoins de l'offre de logements

Cette estimation intègre également un coefficient moyen d'aménagement (VRD, espaces communs) de l'ordre de 15 %.

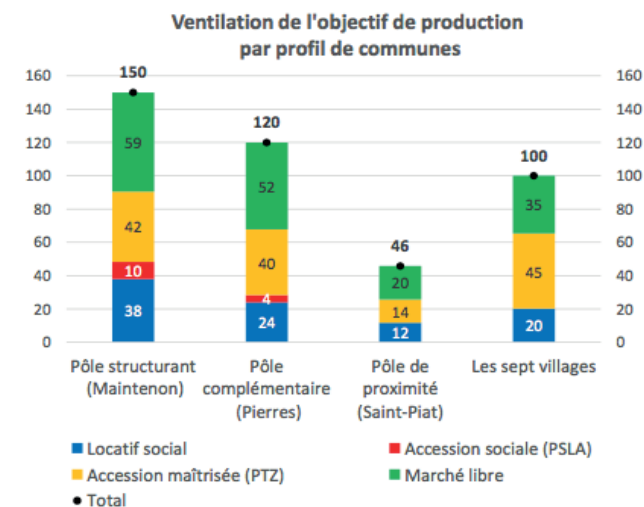
Ces valeurs de cadrage (cf tableau ci-contre) devront être respectées en termes de consommation effective de nouveaux espaces qui correspondent aux extensions de l'urbanisation autorisées par le SCoT sur 10 ans.

La situation de référence pour l'évaluation des extensions urbaines au cours des 10 prochaines années est la date d'arrêt du projet de SCoT.

Scénario sur 10 ans	Besoins en foncier pour les logements en ha	Total besoin en foncier arrondi
Epernon	4,1	4,5
Gallardon	4,1	4,5
Maintenon	4,1	4,5
<b>Total pôles structurants</b>	<b>12,3</b>	<b>13,5</b>
Hanches	6,0	6,0
Pierres	6,0	6,0
<b>Total pôles complémentaires</b>	<b>12,0</b>	<b>12,0</b>
Saint-Piat	2,4	2,5
<b>Total pôle de proximité</b>	<b>2,4</b>	<b>2,5</b>
<b>Villiers-le-Morhier</b>	<b>2,3</b>	<b>2,5</b>
Yermenonville	1,2	1,5
Ymeray	1,2	1,5
<b>Villages</b>	<b>20,5</b>	<b>24,5</b>
<b>Total SCoT</b>	<b>47,2</b>	<b>52,5</b>

## 2.7. Les objectifs du programme local de l'habitat 2015-2020

	Objectifs globaux		Objectifs en locatifs aidés		
	Sur six ans	Soit par an	Sur six ans	Part actuelle de locatif social	Part à horizon 2020
Maintenon	150	25	38	11,5%	12,5%
Pierres	120	20	24	12,6%	13,3%
Saint-Piat	46	8	12	4%	5,8%
Bouglainval	12	2	1 à 2	0%	0,6%
Chartainvilliers	10	2	4	0%	1,4%
Houx	12	2	2	0%	0,7%
Mévoisins	18	3	4	0%	1,5%
Soulaire	18	3	1 à 2	2,7%	3,5%
<b>Villiers-le-Morhier</b>	<b>18</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>0%</b>	<b>0,7%</b>
Yermenonville	12	2	1 à 2	0%	0,8%
Les villages	100	17	20	0,2%	1,2%
CC TVM	416	69	94	7,09%	8%



	Pôle structurant (Maintenon)	Pôle complémentaire (Pierres)	Pôle de proximité (Saint-Piat)	Les sept villages
<b>Locatif social</b>	25%	20%	25%	20%
<b>Accession sociale (PSLA)</b>	7%	3,5%	0%	0%
<b>Accession intermédiaire (PTZ)</b>	30%	35%	33%	45%
<b>Marché libre</b>	38%	41,5%	42%	35%
<b>Total</b>	100%	100%	100%	100%

## 2.8. Un équilibre emploi/actifs qui se maintient sur les dernières années

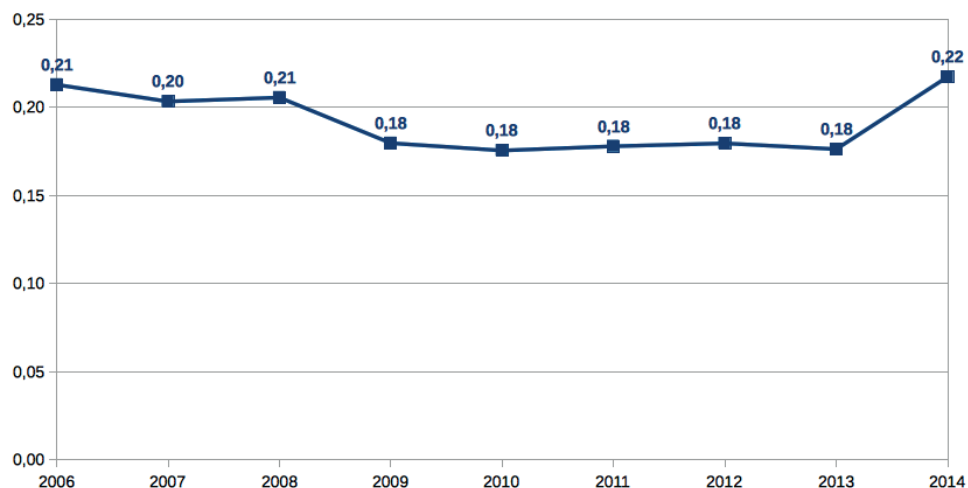
En matière d'emplois, en 2014, la commune de Villiers-le-Morhier offre 133 emplois pour près de 612 actifs occupés (résidents), soit un indicateur de concentration d'emploi de 0,22.

Depuis 1975, l'évolution comparée entre l'emploi et la population (**Figure 1**) met en évidence des dynamiques assez disparates. La population a connu une évolution relativement constante tandis que celle de l'emploi a connu plus de fluctuations. Notons principalement une baisse notable du nombre d'emploi entre 1999 et 2009. Sur les dernières années, on constate une amélioration.

Sur les toutes dernières années (**Figures 2 et 3**), on voit que le rapport entre emplois/actifs occupés a aussi connu des fluctuations avec notamment une baisse du notable de l'emploi entre 2008 et 2009 correspondant à la crise. Ces évolutions posent question notamment quant à l'enjeu de réduction des déplacements domicile-travail, et des émissions de gaz à effet de serre.

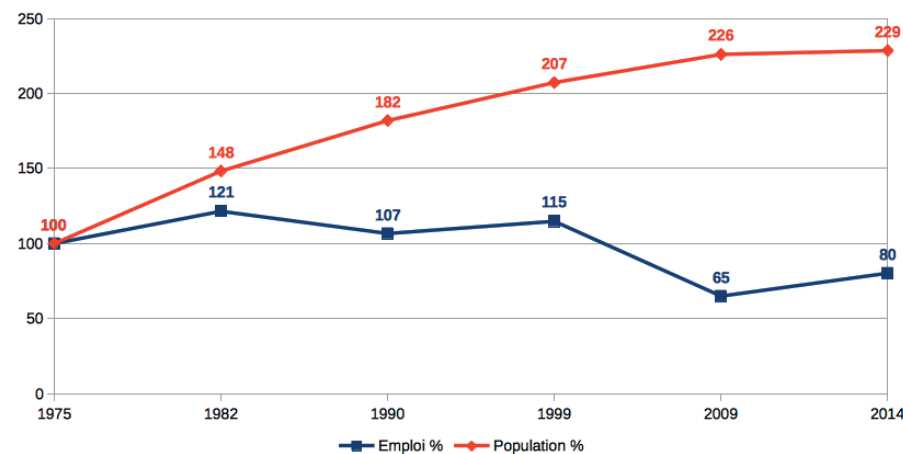
**Figure 3**

Évolution de l'indice de concentration d'emploi depuis 2006



**Figure 1**

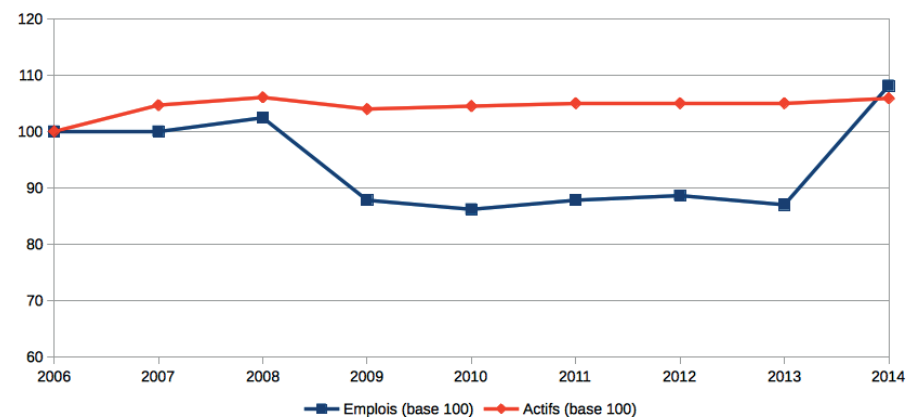
Évolution comparée de la population et de l'emploi (base 100 en 1975)



**Figure 2**

Évolution comparée de l'emploi et des actifs depuis 2006

base 100



### Focus : L'indicateur de concentration d'emploi

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone

Source : INSEE

## 2.9. Une activité économique diversifiée : un atout pour la commune

Du point de vue de la répartition de ces emplois (**Figure 1**), on voit clairement que la très grande majorité d'entre eux appartient à la sphère présentielle (commerces et services) et administrative avec plus des 2/3 des emplois proposés. L'industrie représente quant à elle 32% des emplois du territoire, ce qui n'est pas négligeable pour une commune rurale.

En ce qui concerne les entreprises présentes sur le territoire communal (**Figure 2**), ou établissements pour l'INSEE, on s'aperçoit qu'il existe une certaine diversité : 20% de services aux ménages, 38% de services aux entreprises, 13% de commerces et 16% d'entreprises du bâtiment. L'industrie regroupe quant à elle 13% des établissements du territoire.

Cette diversité est une force pour la commune. Le Plu devra permettre le maintien et le développement de ce tissu économique.

### Focus : Les sphères de l'économie selon l'INSEE

La partition de l'économie en deux sphères, présentielle et productive permet de mieux comprendre les logiques de spatialisation des activités et de mettre en évidence le degré d'ouverture des systèmes productifs locaux. Elle permet aussi de fournir une grille d'analyse des processus d'externalisation et autres mutations économiques à l'œuvre dans les territoires.

**Les activités présentielles** sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

**Les activités productives** sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

Source : INSEE

### Définition d'établissement selon l'INSEE

L'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. Un établissement produit des biens ou des services.

Source : INSEE

Figure 1

Répartition des emplois selon le secteur d'activités

en 2014 (en %)

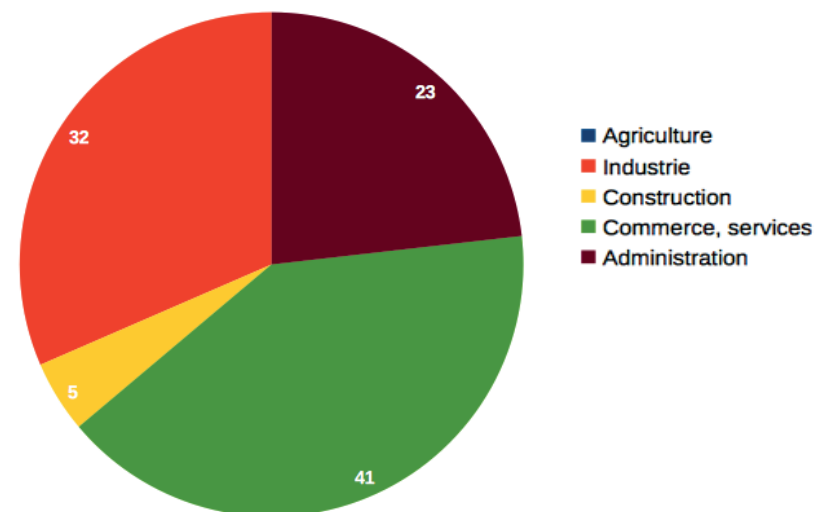
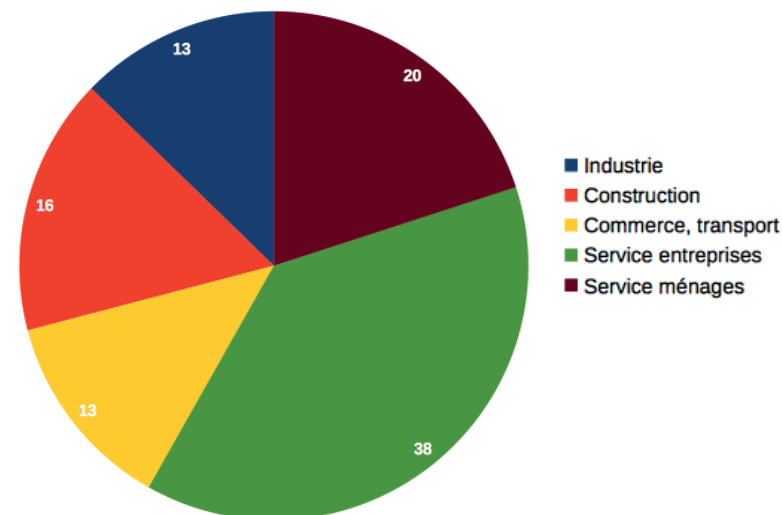


Figure 2

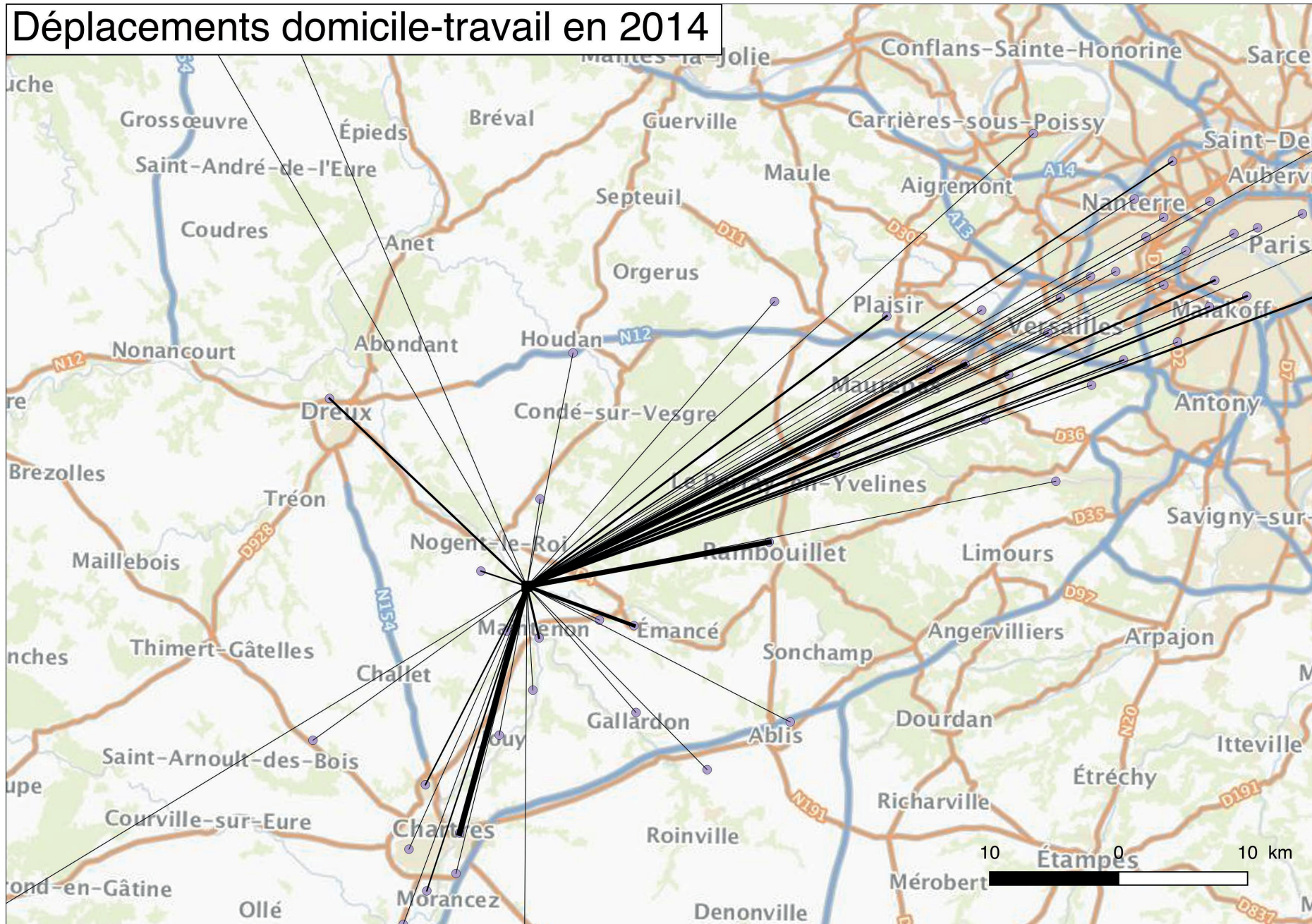
Répartition des établissements selon le secteur d'activités

en 2015 (en %)





## 2.10. Une forte attraction de l'Île-de-France et des pôles locaux voisins



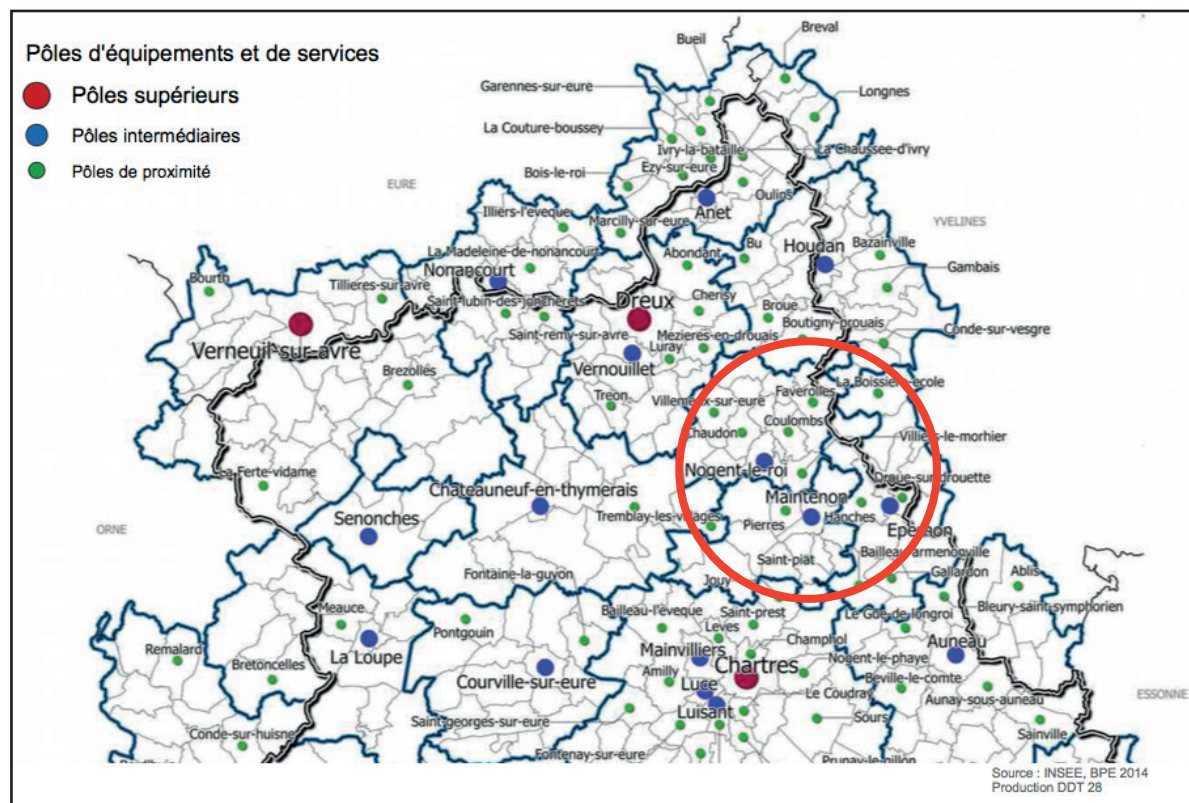


## 2.11. Un pôle de proximité à préserver

Selon l'étude d'accessibilité aux services réalisée par la DDT 28, la commune de Villiers-le-Morhier est considérée comme un pôle de proximité. Cela signifie que la commune offre des commerces et des services que l'on retrouve dans le panier « vie courante » (cf. tableau ci-dessous).

La commune s'intègre également dans un territoire relativement bien maillé puisqu'à proximité immédiate (5 à 10 kilomètre) de pôles intermédiaires : Épernon, Maintenon, Nogent-le-Roi.

À une échelle plus large, on retrouve se situe également à mi chemin entre les agglomérations de Rambouillet, Chartres et Dreux. La carte des temps de parcours de la page suivante illustre bien la situation particulière de la commune à la confluence de ces différentes zones d'influence.



### Panier « vie courante »

Banques, caisse d'épargne, écoles de conduite, coiffure, restaurant, police, gendarmerie, poste, supermarché, boulangerie, librairie, station service, épicerie, collège, école maternelle/primaire, médecin généraliste, dentiste, infirmier, pharmacie, laboratoire d'analyses médicales, services d'aides aux personnes âgées, garde d'enfants, salle ou terrain multisports

### Panier « seniors »

Magasin d'optique, urgences, médecin généraliste, spécialiste en cardiologie, infirmier, masseur-kinésithérapeute, pharmacie, laboratoires d'analyses médicales, hébergement pour personnes âgées, soins à domicile pour personnes âgées, services d'aide aux personnes âgées, bassin de natation, boulodrome, tennis, salle ou terrain omnisports, cinéma.

### Panier « parents »

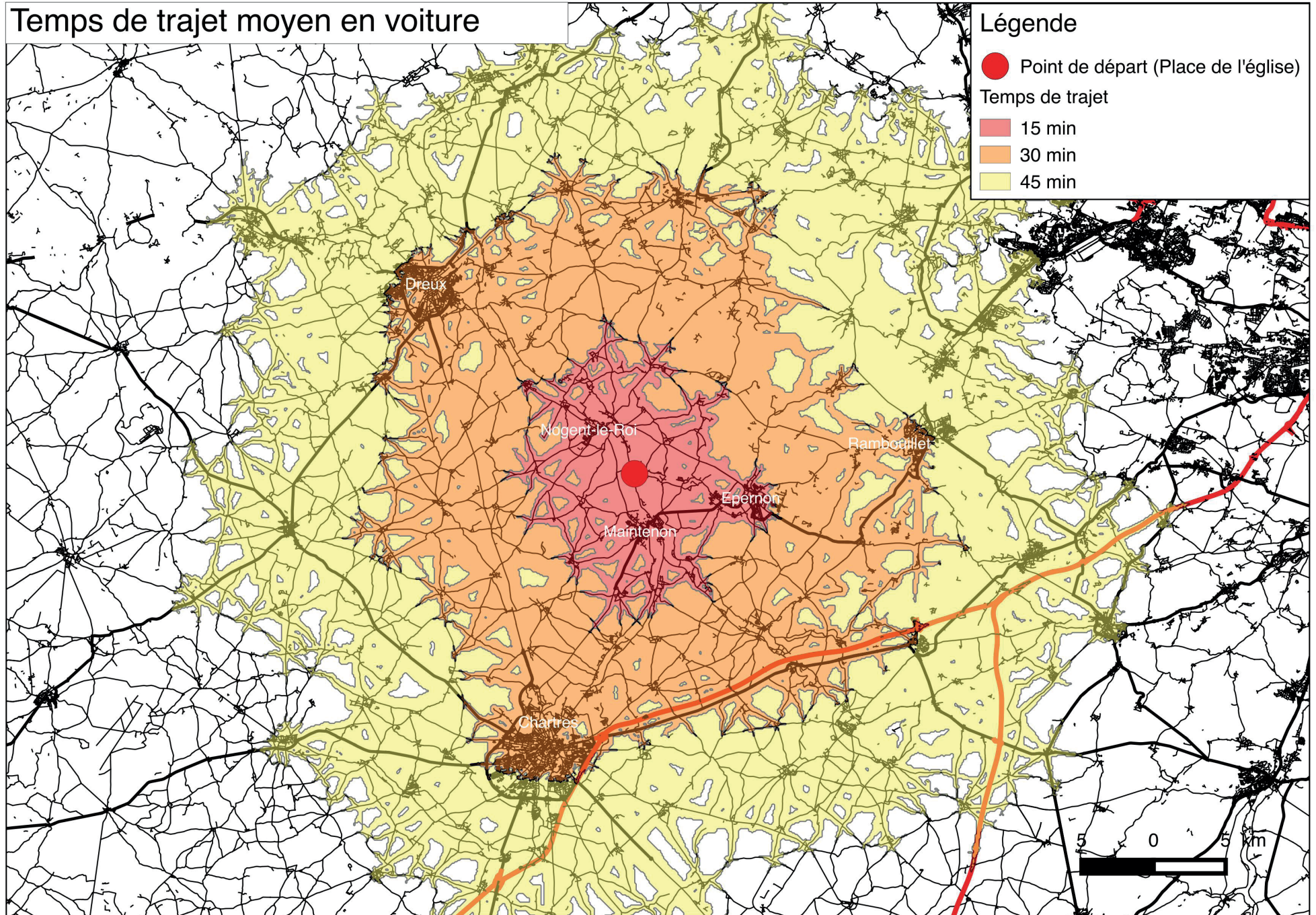
Agence pôle emploi; collège, lycée général ou professionnel, école maternelle et primaire, urgences, maternité, spécialiste en gynécologie médicale, spécialiste en pédiatrie, sage-femme, orthophoniste, orthoptiste, garde d'enfants, soins à domicile pour enfants handicapés, gare, bassin de natation, tennis, athlétisme, salle ou terrain omnisports, terrain de jeux, cinéma

### Panier « jeunes »

Agence pôle emploi, écoles de conduite, agence de travail temporaire, centre de formation d'apprentis, maternité, spécialiste en gynécologie médicale, gare, bassin de natation, tennis, athlétisme, salle ou terrain omnisports, cinéma



# Temps de trajet moyen en voiture



## 2.12. L'offre de stationnement

Nom de rue	Place	Place PMR	Borne pour re-charge électrique	TOTAL
Place de l'Église	30	2	1	33
Rue de la Mairie	10			10
Rue de la Barronnerie	20			20
Grande rue	20			20
Rue de l'Espérance	5			5
Salle des fêtes/Maison des associations	27	3		30
Total de Places	100			100



## 2.13. La consommation d'espace et le potentiel foncier dans le tissu bâti existant

### Évolutions entre 2009 et 2014



Évolution de la population : + 1,1%  
(+ 15 habitants par rapport aux 1338 de 2009)

Évolution des surfaces urbanisées pour  
l'habitat : + 1,8%  
(+ 1,9 ha sur les 106 ha déjà urbanisés pour l'habitat en  
2009)

**Évolution urbanisation = évolution population  
= équilibre**

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2003 et 2013 montre que le territoire, par ces évolutions, a connu une augmentation des surfaces urbanisées de l'ordre de **3,6 ha** pour la construction de logements.

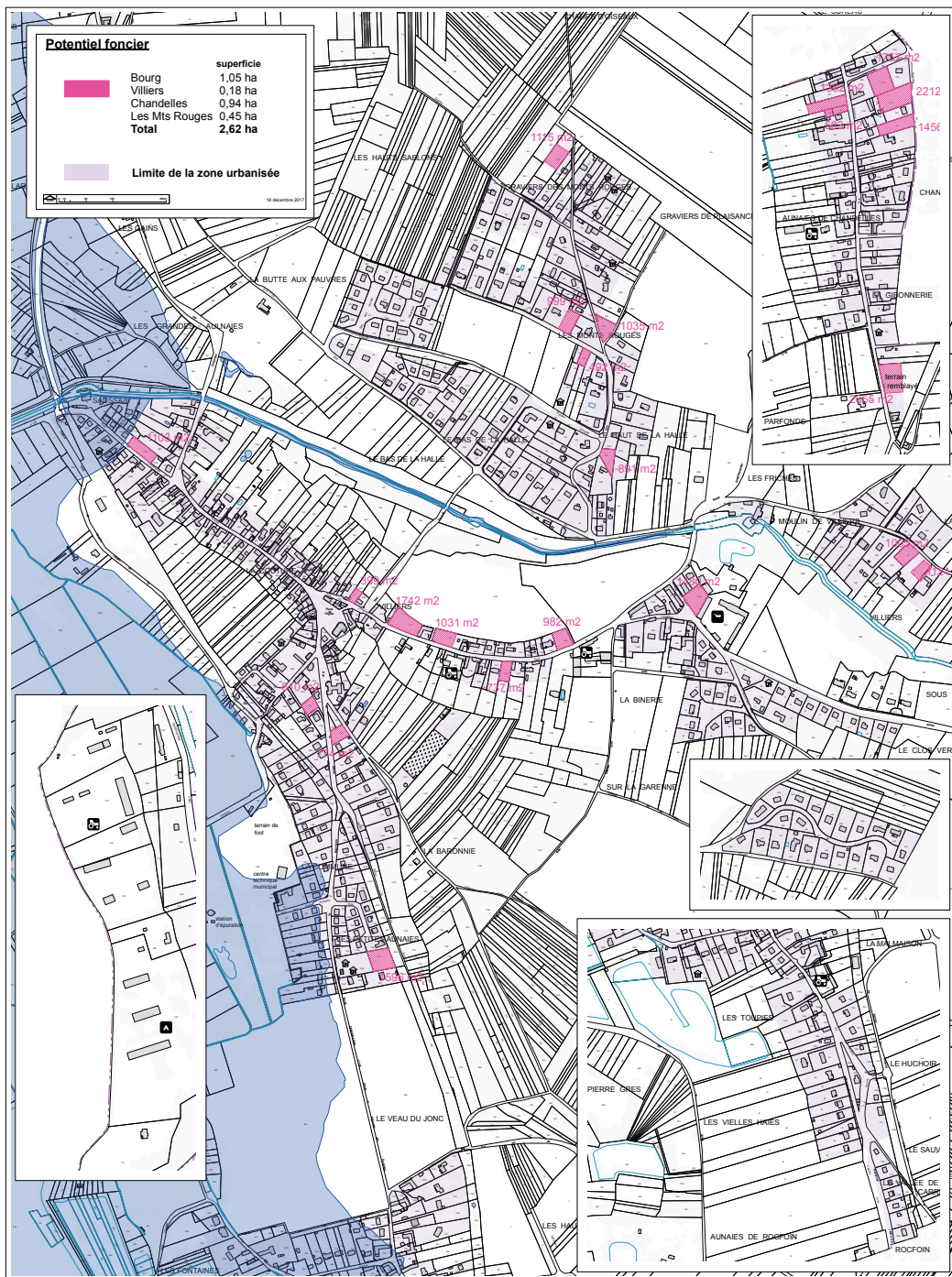
Pour juger de l'efficacité de cette consommation d'espace, on peut rapporter l'évolution des superficies urbanisées aux évolutions de la population et de l'emploi (illustration ci-contre). Cet exercice montre, qu'entre 2009 et 2014, **l'évolution des superficies urbanisées pour l'habitat a été relativement équivalente à l'évolution de la population**. Cela illustre les efforts réalisés par la commune pour rendre la consommation d'espace plus efficace et initier une dynamique de densification du tissu urbain.

#### Définition : l'étalement urbain

« L'étalement urbain intervient dans une zone donnée lorsque le taux d'occupation des terres et la consommation de celles-ci à des fins d'urbanisation sont plus rapides que la croissance de la population sur une période de temps déterminée. ».

Source : Agence Européenne de l'Environnement





### Potentialités résiduelles du tissu bâti

Des terrains sont actuellement disponibles dans le tissu bâti existant. Ces terrains mutables représentent aujourd'hui 2,62 ha soit une petite quarantaine de logements. Le marché étant incertain, un taux de rétention de 70% a été appliqué sur ces 37 logements. 26 logements en dents creuses sont ainsi retenus à l'horizon du Plu.

### Bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination (renouvellement urbain)

18 logements en renouvellement urbain pourront être mobilisés sur le territoire communal à l'horizon du Plu.

Ces logements proviendront essentiellement de la réhabilitation du moulin de Bourray, ancienne meunerie en cessation d'activité.

### Les logements vacants

Villiers-le-Morhier comptait en 2014 19 logements vacants (source : Insee). Au total de logements des logements vacants un taux de rétention de 50% est appliqué soit 10 logements vacants mobilisables à l'horizon du Plu.

## A retenir

A l'horizon du Plu

- **26 logements** en dents creuses
- **10 logements** vacants mobilisables
- **18 logements** en renouvellement urbain



# **3. TROISIÈME PARTIE**

## **Diagnostic environnemental et paysager**



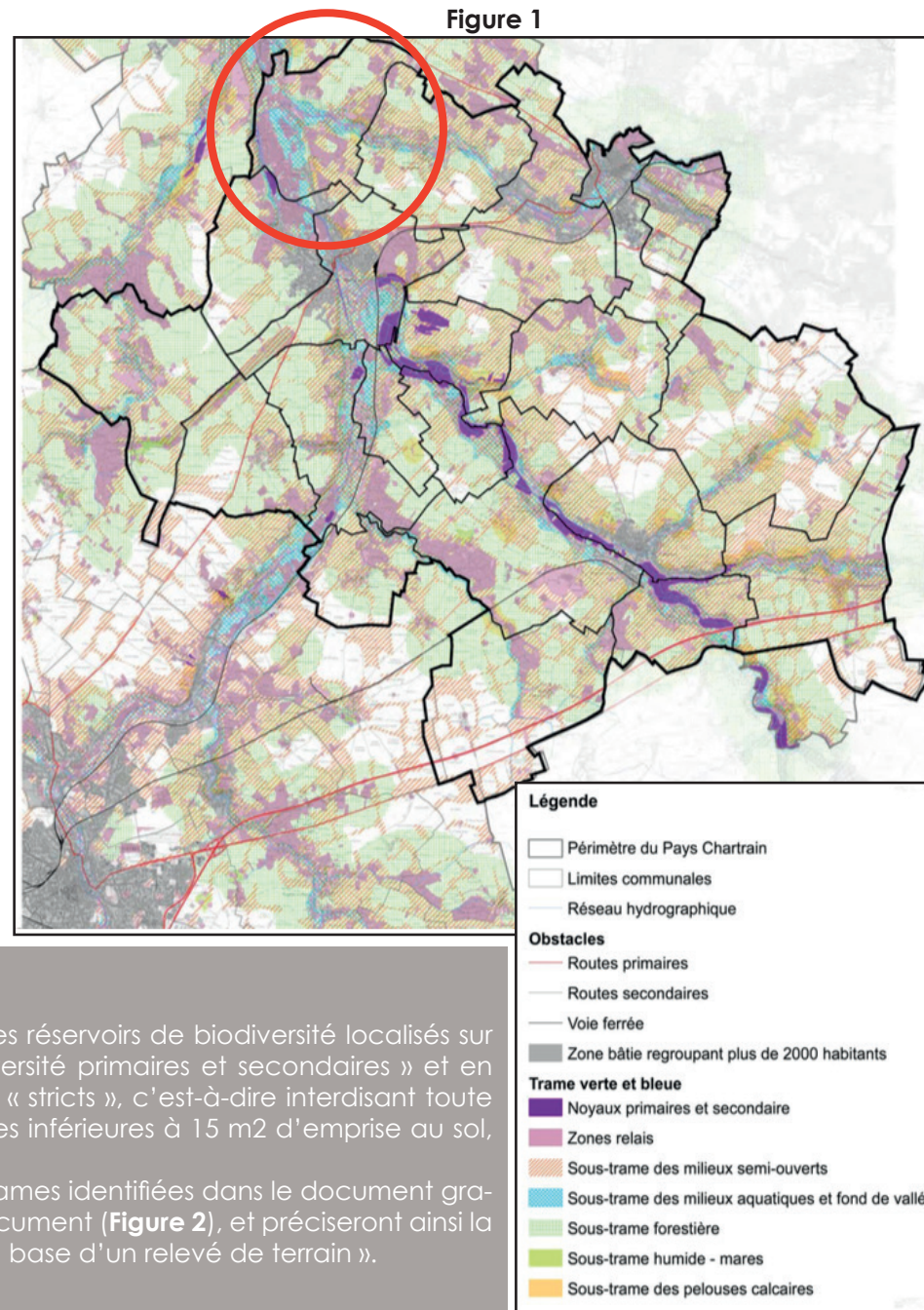
### 3.1. Le patrimoine naturel et les continuités écologiques

La commune de Villiers-le-Morhier accueille une partie du site natura 2000 dit « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents » (FR2400552).

La vallée de l'Eure et ses affluents constituent un ensemble écologique et paysager remarquable faisant une transition entre la Beauce et la basse vallée de la Seine. L'essentiel du bassin se localise sur des argiles à silex mais comporte de nombreuses enclaves de formations tertiaires : calcaires de Beauce, grès et sables stampiens. L'intérêt principal du site repose sur des pelouses calcicoles originales riches en orchidées, liées aux affleurements calcaires à flanc de coteau. Elles sont souvent associées à des chênaies-charmaies neutrophiles à neutro-calcicoles à flore diversifiée. Quelques boisements alluviaux de fond de vallon en mosaïque avec des mégaphorbiaies sont disséminés le long du site. Certaines de ces zones humides présentent un fort intérêt, même si cet ensemble d'habitats occupe un second plan dans l'ensemble.

L'intérêt du site réside principalement dans des pelouses calcicoles abritant des espèces protégées au niveau régional et en limite d'aire de répartition, avec de nombreuses orchidées, dont l'Epipactis brun-rouge, mais aussi la Gentianelle d'Allemagne, la Koelérie du valais, le Fumana vulgaire et des papillons particuliers (Zygènes et Lycènes). Sur ces pentes en exposition chaude, les

Figure 1



#### Ce que dit le SCOT en la matière ...

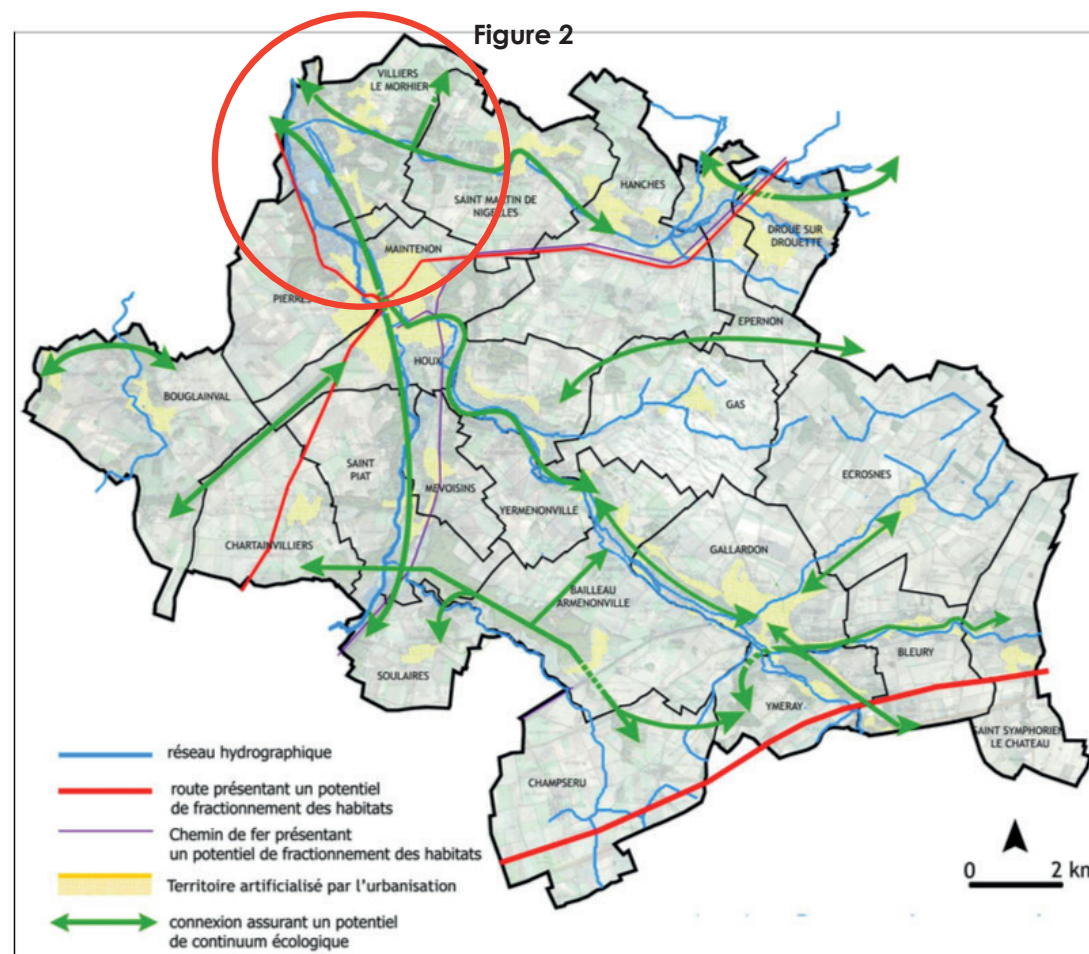
Pour les réservoirs de biodiversité : « Les documents d'urbanisme identifieront les réservoirs de biodiversité localisés sur le document graphique (carte ci-dessus) sous le nom de « noyaux de biodiversité primaires et secondaires » et en définiront les modes de préservation adaptés (...) à savoir, les zonages N ou A « stricts », c'est-à-dire interdisant toute constructibilité à l'exception d'équipements publics ou de constructions légères inférieures à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, permettront de protéger ces réservoirs ».

Pour les corridors : « Les PLU veilleront à préserver les continuités entre les sous-trames identifiées dans le document graphique (**Figure 1**) afin de respecter les principes de corridors indiqués dans le document (**Figure 2**), et préciseront ainsi la trame verte et bleue du territoire, en lien avec les milieux naturels existants sur la base d'un relevé de terrain ».

pelouses évoluent en des formations à Genévriers dont le Cornouiller mâle et le Chêne pubescent marquent l'évolution lente vers le pré-bois. Localement des formations à Buis persistent.

Sur les coteaux en exposition Nord, des boisements neutres à calcaires trouvent leur maturité sous forme de la chênaie-charmaie. Ils abritent une végétation printanière riche. Les espèces les plus caractéristiques appartiennent à des cortèges biogéographiques différents souvent en limite d'aire de répartition comme la Scille à deux feuilles et la Doronic à feuilles de plantain.

En fond de vallon, les forêts alluviales sont assez variées. Elles présentent régulièrement un cortège floristique riche en laïches (dont la Laïche paradoxale) et en Fougère des marais, protégée au niveau régional. Le site comporte un cortège riche en mousses dont une très rare, *Plagiomnium elatum*. Elles sont connexes à des prairies et des mégaphorbiaies eutrophes, bien que devenues rares, qui abritent l'Orchis incarnat ou la Laïche à épis épars.



En somme, la commune de Villiers-le-Morhier accueille un réservoir de biodiversité repéré par un site natura 2000 le long de la vallée de l'Eure (**Figure 1**). Il conviendra de le préserver de manière stricte dans le cadre du Plu (zonage N ou A selon le Scot).

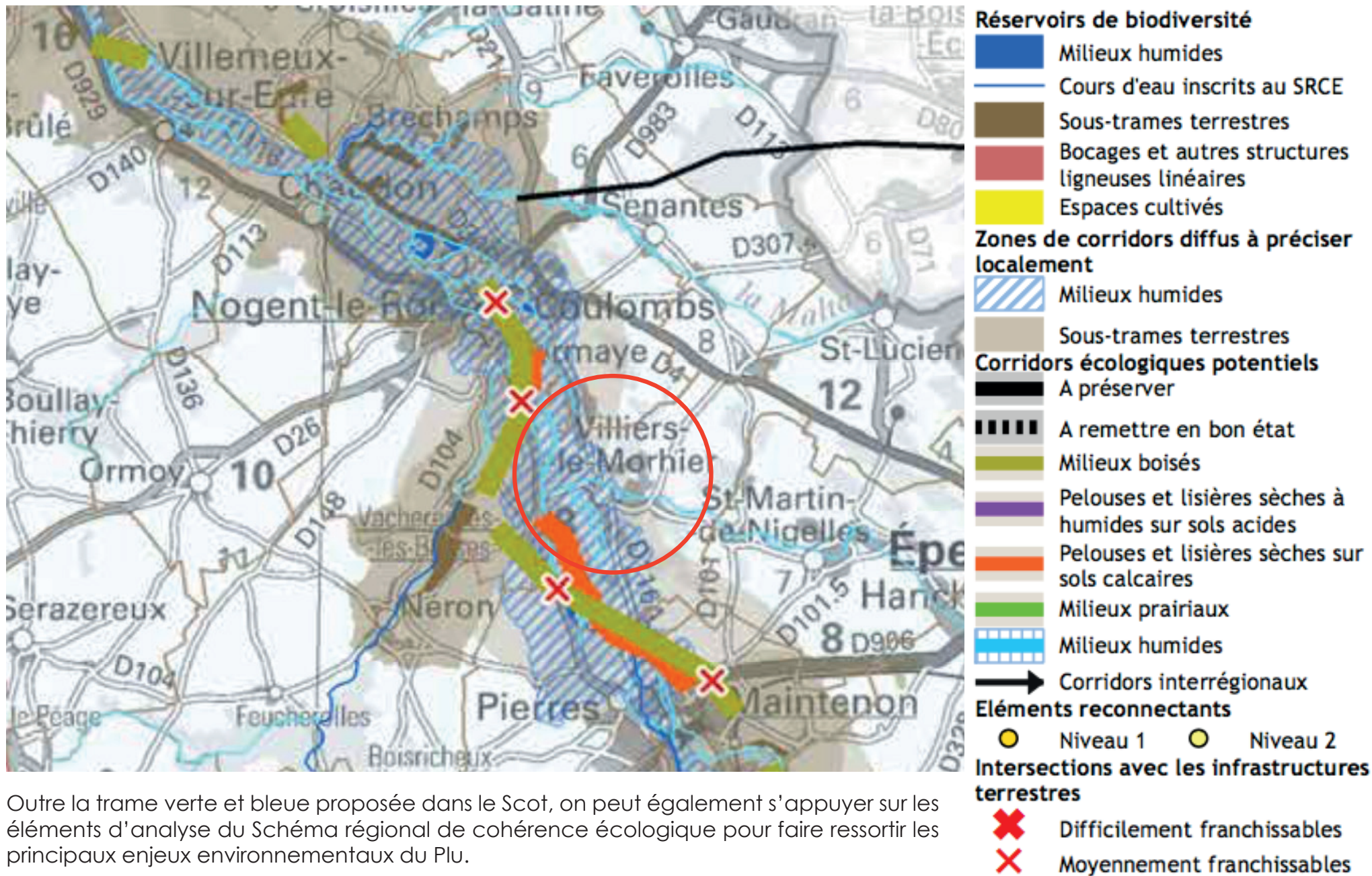
La cartographie fonctionnelle de la trame verte et bleue (**Figure 2**) montre que la vallée de l'Eure est un corridor de premier ordre qu'il convient également de préserver et de mettre en valeur pour « assurer le potentiel du continuum écologique ».

#### Focus ... La trame verte et bleue

La trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de planification de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements.

La Trame verte et bleue contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau. Elle s'applique à l'ensemble du territoire national à l'exception du milieu marin.





Outre la trame verte et bleue proposée dans le Scot, on peut également s'appuyer sur les éléments d'analyse du Schéma régional de cohérence écologique pour faire ressortir les principaux enjeux environnementaux du Plu.

La carte de synthèse ci-dessus met en exergue l'importance des zones humides et des corridors de types milieux boisés et pelouses et lisières sèches sur sols calcaires.

Extrait du Schéma régional de cohérence écologique de la région Centre Val-de-Loire





Zone à dominante  
humide selon le SDAGE  
Seine-Normandie

Source : SIG Réseau zone  
humide

Les zones humides sont importantes sur le territoire. La carte ci-dessus présente les zones à dominante humide selon le SDAGE Seine Normandie. On distingue assez aisément les vallées de l'Eure et de la Drouette.



## 3.2. L'activité agricole

L'activité agricole de Villiers-le-Morhier a connu d'importantes transformations mais reste dynamique depuis le début des années 90.

### Recensements agricoles

	1988	2000	2010
Nombre d'exploitations	15	6	5
Nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants	/	6	5
Nombre d'actifs hors famille sur les exploitations	/	s	0
Nombre total d'actifs sur les exploitations (en UTA, équivalent temps plein)	17	6	4
Superficie agricole utilisée des exploitations (ha)	595	553	561
Terres labourables (ha)	561	534	548
dont céréales	/	533	561
Nombre total cheptel	132	37	2

s = donnée confidentielle, en application des règles du secret statistique.

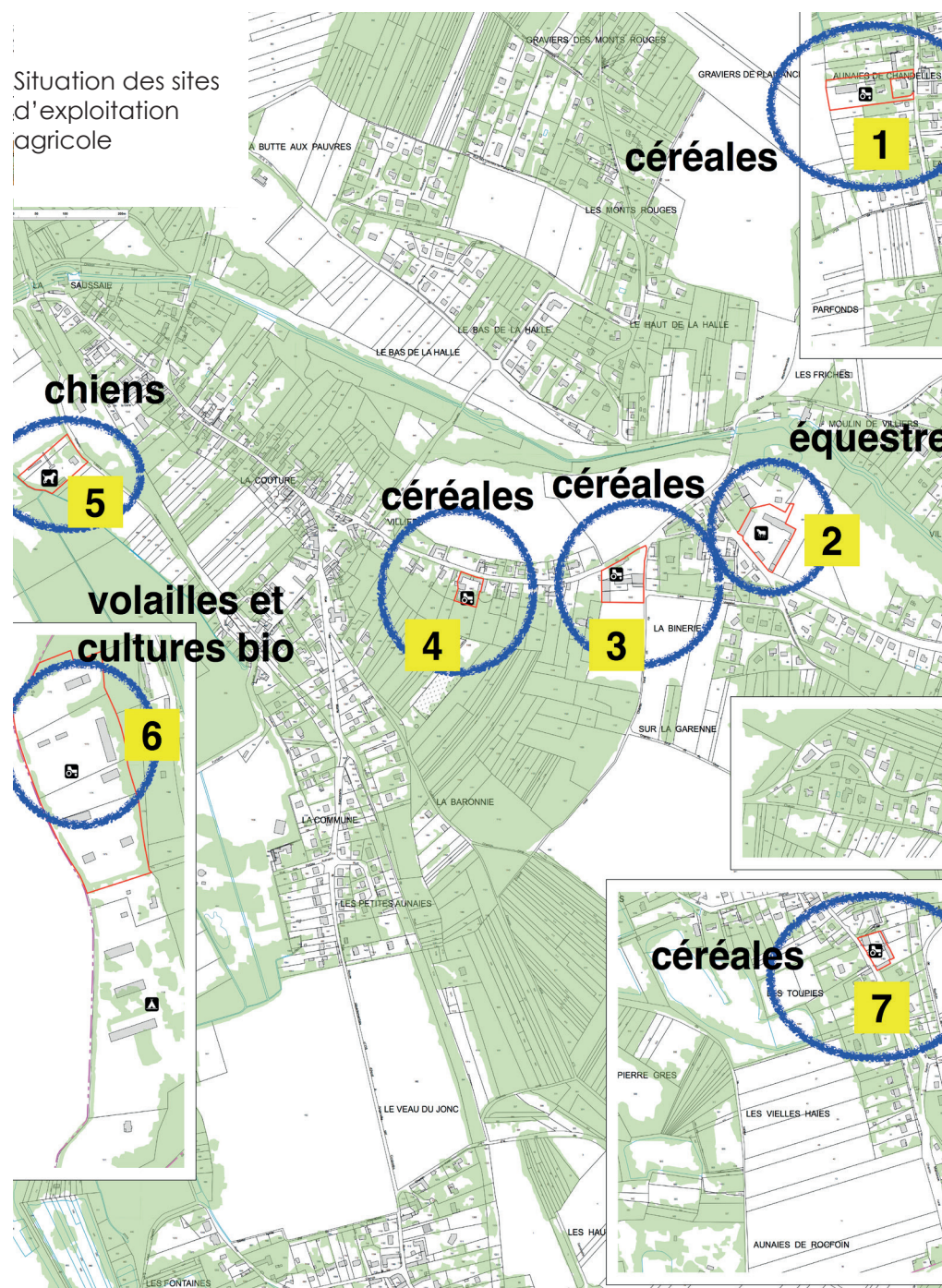
Les données ci-dessus sont extraites du site Agreste du Ministère de l'Agriculture.

La commune comptait en 2010 cinq exploitations agricoles dont les sièges sont situés sur le territoire communal contre 15 en 1988. Si le nombre d'exploitation a chuté d'environ 65% entre 1988 et 2010 la superficie agricole utilisée (SAU) reste assez stable avec une baisse de 6% sur la même période.

Deux phénomènes peuvent expliquer ce résultat :

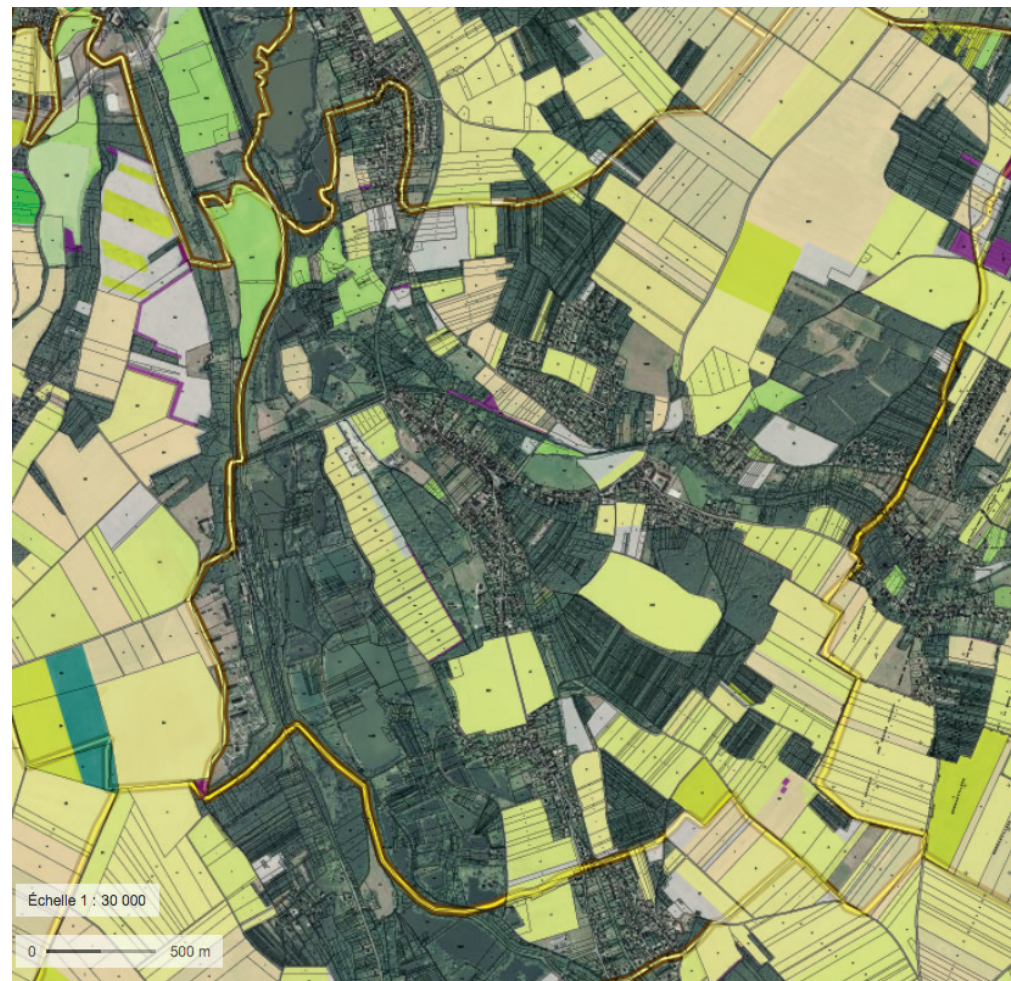
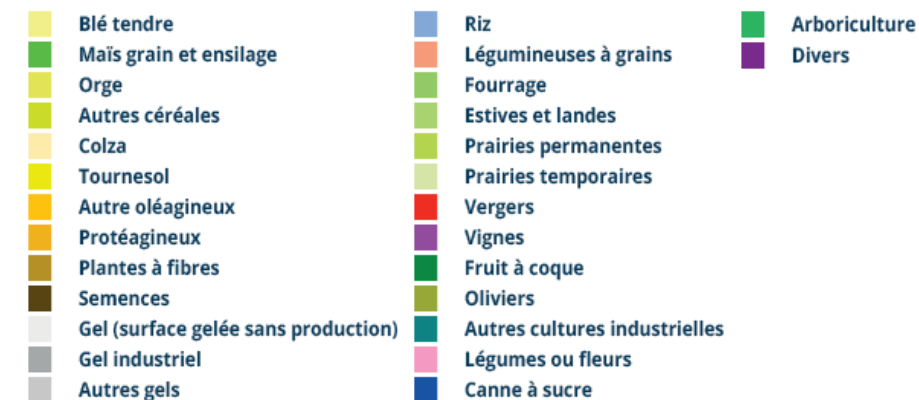
- L'évolution des méthodes agricoles face à une demande croissante et à l'arrivée des nouvelles technologies dans l'agriculture amenant certains exploitants à mutualiser leurs activités.
- La disparition de l'activité d'élevage. Dans les années 90, cette activité était bien représentée puisque le cheptel représentait 132 unité de gros bétail. Le cheptel a chuté de 98% depuis les années 90 laissant en 2010 deux unités.

Vraisemblablement l'élevage de chiens et le centre équestre n'étaient pas comptés à l'époque du recensement de 2010.





Si l'agriculture est toujours centrale pour l'économie locale, le paysage agricole a quant à lui connu d'importantes transformations. Les exploitations sont plus grandes, ont délaissé l'élevage et se sont tournées depuis les années 2000 dans la culture de céréales et oléo-protéagineux. Trois exploitations concernent l'élevage, volailles aux Îlots de Saint-Val, chiens derrière l'ancienne gare et chevaux dans la ferme Marie rue du Coudray ; les autres exploitations s'adonnent à la céréaliculture.



Un diagnostic agricole a été réalisé dans le cadre de l'étude du Plu. Un questionnaire a été distribué aux agriculteurs ; une réunion de concertation spécifique -en compagnie de la représentante de la chambre d'agriculture- pour connaître besoins et projets des exploitants. Aucun questionnaire complété en retour n'a été reçu, vraisemblablement car le devenir agricole est assuré pour la grande majorité des exploitations : selon le recensement agricole, 4 des 6 exploitants indiquent en effet que la pérennité de leur exploitation est assurée et parce que les éléments présentés aux réunions publiques ont semblé convenir.



### 3.3. Paysage rural et urbain

#### Guide des paysages d'Eure-et-Loir

En 2004, la collaboration entre le Caue d'Eure-et-Loir et un bureau d'études spécialisé en paysage a permis la publication du *Guide des paysages d'Eure-et-Loir*. Il s'agit bien ici d'un guide de référence proposant une trame d'orientations pouvant être prises en compte dans les politiques d'aménagement locales.

#### Les unités paysagères

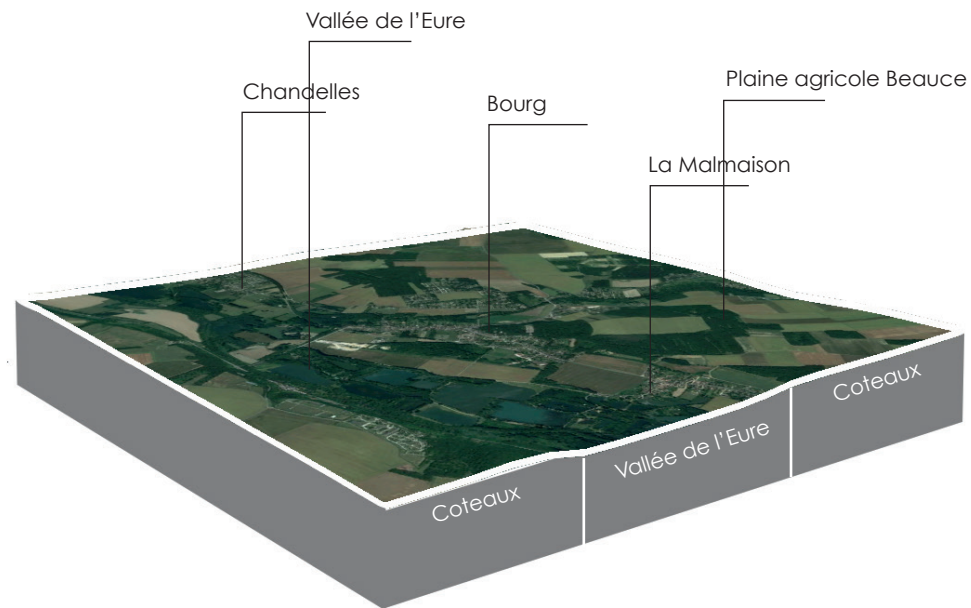
La commune de Villiers-le-Morhier se situe principalement sur l'entité paysagère dite de la Vallée de l'Eure. Les espaces cultivés au nord-est et au sud-est de la commune rognent sur l'entité paysagère de la Beauce.

- **La Vallée de l'Eure**

La vallée de l'Eure à Villiers constitue un écrin verdoyant entouré par les plaines agricoles de Beauce. Ce secteur de transition est un espace sensible en matière de paysage cadencé entre prairies humides, boisements et secteurs de cultures, une partie est même concernée par la servitude de site inscrit.

Le fond de vallée, plat, fut propice à l'installation du village qui se développa dans le prolongement de la vallée.

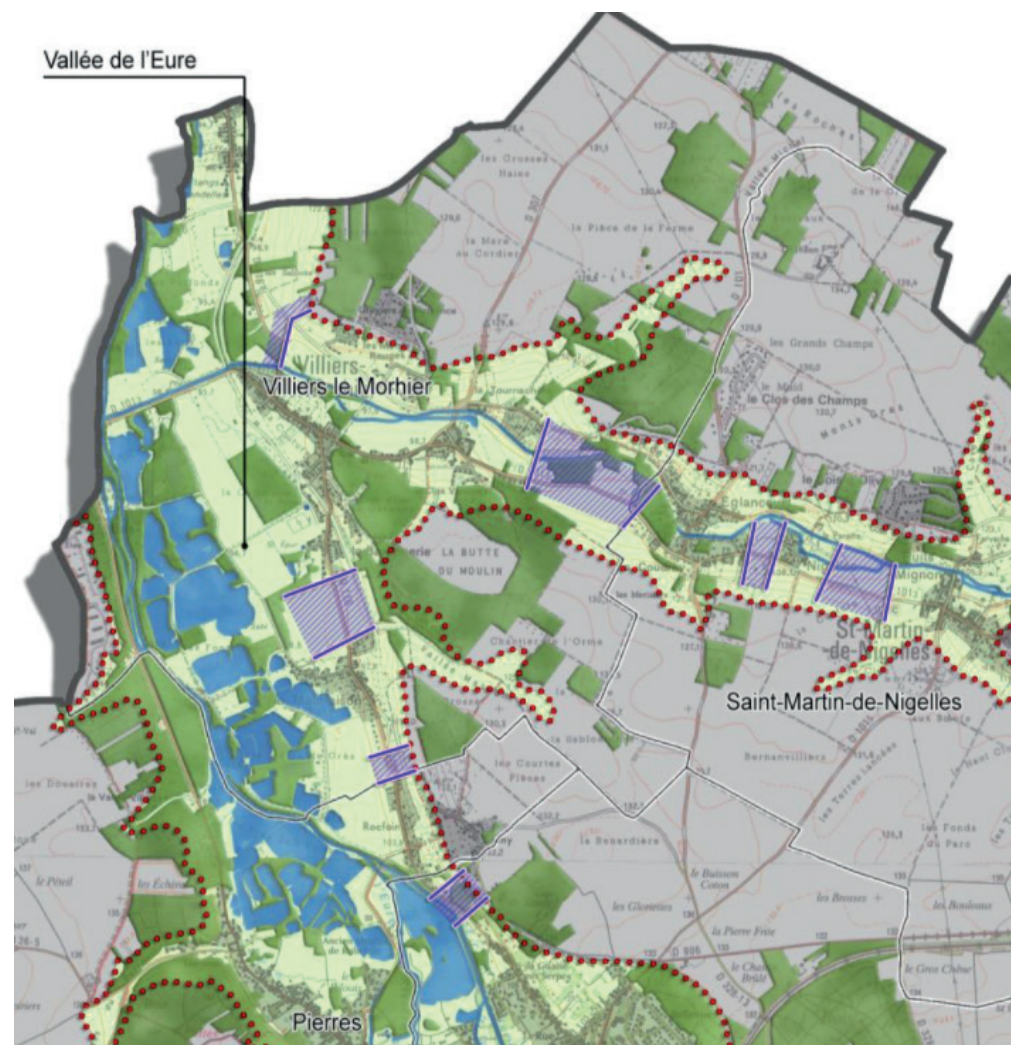
À Villiers-le-Morhier, l'Eure est discrète, protégée par les boisements et les constructions. Elle est cependant plus que présente grâce aux vastes étangs localisés sur la frange ouest du territoire communal. La Drouette affluent de l'Eure scinde les parties urbanisées du bourg en deux entités distinctes. Le tracé des cours d'eau est sinueux cadrant le développement urbain en cœur de vallée. Les entrées de bourg sont par conséquent peu larges et le bâti totalement intégré au paysage. La confluence toute proche donne au site de Villiers-le-Morhier tout son caractère.



- **Les plaines de Beauce**

Cette vallée encaissée s'ouvre sur les paysages de Beauce, non pas plats comme une analyse sommaire pourrait le faire croire, mais aux lignes tendues. Il faut remonter sur les coteaux et traverser les boisements pour pouvoir entrevoir les marques d'urbanisation édifiées en fond de vallée.

Le plateau agricole de Villiers-le-Morhier est typique des paysages beaucerons. Accueillant principalement des cultures de céréales, cette vaste plaine s'ouvre sur un paysage horizontal entrecoupé par quelques bosquets.





## Le paysage urbain

### • Les formes urbaines

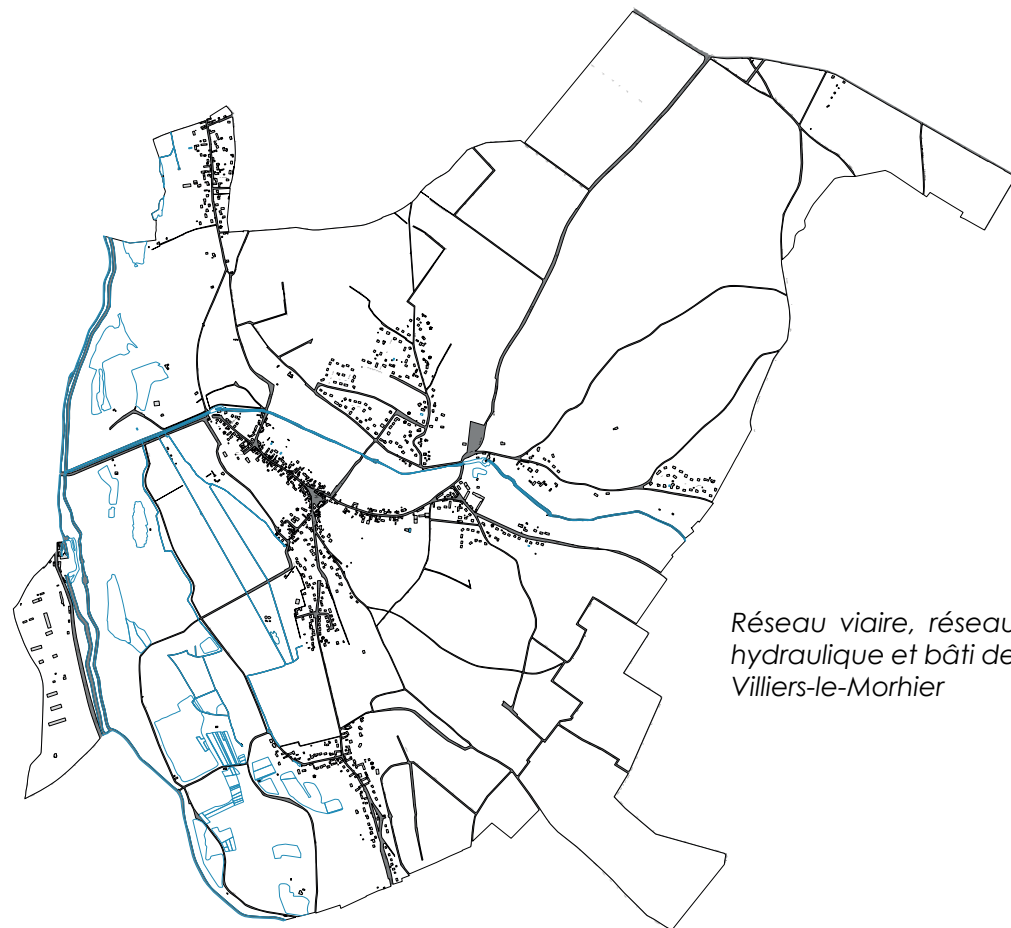
La structure urbaine de Villiers-le-Morhier s'est développée en fond de vallée permettant au village d'être abrité du vent et de disposer d'un réseau hydraulique essentiel pour l'énergie et les cultures situées sur les extérieurs. Il s'agit d'un «village rue» en pied de coteau où le parcellaire s'est développé en lanière le long de la voirie pour rejoindre les routes ou les rives.

Les contraintes paysagères ainsi que la pression foncière exercée sur le territoire ont formé un tissu urbain totalement étiré. Ce dernier se confond aujourd'hui entre les différentes unités administratives comme le hameau de La Malmaison qui s'étend à Pierres et ce jusqu'à Maintenon.

Comme de nombreux village de la vallée de l'Eure, l'église représente le point central du bourg historique qui s'est développé en s'éloignant peu à peu de ce dernier.



Bourg de Villiers le Morhier (1820-1866)  
Carte de l'état major



Réseau viaire, réseau hydraulique et bâti de Villiers-le-Morhier

- **Consommation d'espace et typologie du bâti**

L'analyse ci-contre permet de comprendre comment à superficie égale le tissu bâti a évolué avec le temps.

Le tissu ancien de centre-ville montre une trame parcellaire serrée avec une forte densité de bâtis implantés de part et d'autre de la voirie. La majorité des constructions dispose d'un étage et sont mitoyennes. La façade principale est alignée à la rue. Il est intéressant de constater une véritable diversité aussi bien dans les styles architecturaux que dans les matériaux de construction utilisés : maison calcaire comme en Beauce, colombage, silex des plateaux, brique notamment pour les encadrements d'ouverture, etc. Les exploitations agricoles sont moins visibles qu'en Beauce. Elles sont insérées au tissu bâti ancien du bourg et sont composées d'une cour fermée traditionnelle.

Le bâti récent peu dense accueille une architecture aux formes et



Habitations Grande Rue

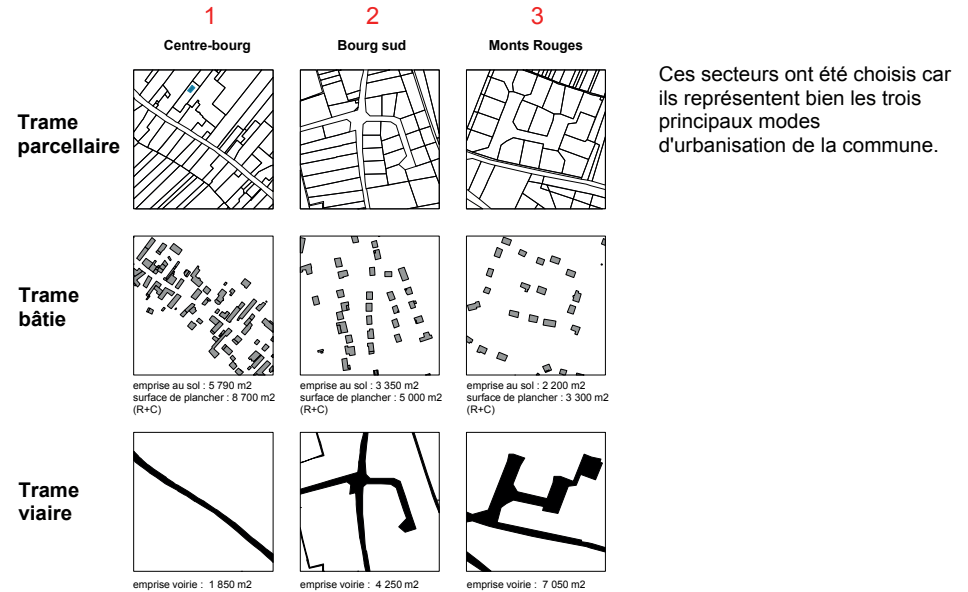
styles urbains plus homogène. L'implantation en milieu de parcelle y est privilégié. Les constructions des années 1950 ont façonné de nouvelles entités urbaines éloignées du tracé historique en fond de vallée. Les extensions et hameaux de Monts-Rouges, Gobiene ou encore Chandelles par exemple se sont implantés sur les co-teaux et accueillent principalement de l'habitat pavillonnaire.

Il existe ainsi un clivage à la fois physique et architectural entre les entités bâties de Villiers-le-Morhier.

## Formes urbaines et consommation d'espace

La colonne n° 1 analyse le centre-ville (bâti ancien), alors que les n° 2 et 3 correspondent aux extensions récentes au sud du bourg (bâti récent) et aux Monts Rouges (bâti ancien et récent). Les extraits de plans correspondent dans la réalité à des carrés de quatre hectares.

La comparaison de ces trois types d'urbanisation distincts montre les différences d'emprise au sol, d'implantation, de forme urbaine, en un mot d'ambiance.



La surface approximative des carrés de référence est de 40 000 m<sup>2</sup>.

	1	2	3
Emprise au sol	5 790 m <sup>2</sup>	3 350 m <sup>2</sup>	2 200 m <sup>2</sup>
% surface emprise au sol / espaces privés (à titre indicatif)	15 %	9 %	7 %
Espaces privés (jardin, parc, ...)	38 150 m <sup>2</sup>	35 750 m <sup>2</sup>	32 950 m <sup>2</sup>
Surface de plancher estimée	8 700 m <sup>2</sup>	5 000 m <sup>2</sup>	3 300 m <sup>2</sup>
Espaces publics (voirie, espace libre, ...)	1 850 m <sup>2</sup>	4 250 m <sup>2</sup>	7 050 m <sup>2</sup>
% surface espaces publics / surface de plancher (à titre indicatif)	21 %	85 %	214 %







## Patrimoine remarquable

Il n'y a pas de bâti repéré ou classé au titre des monuments historiques à Villiers-le-Morhier, cependant l'urbanisation de la vallée de l'Eure a conduit à l'implantation d'une typologie architecturale particulière et remarquable liée à l'eau. Les moulins à eau tels que les moulins de Bourray et de la Tournachère édifiés entre le XVI<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècle en sont le premier exemple. Il existe d'autres



Moulins de Bourray et de la Tournachère à Villiers-le-Morhier

moulins qu'il conviendra de repérer au titre de la loi paysage, tous ces édifices étant une composante du patrimoine. D'autres éléments plus discrets mais tout aussi remarquables tels

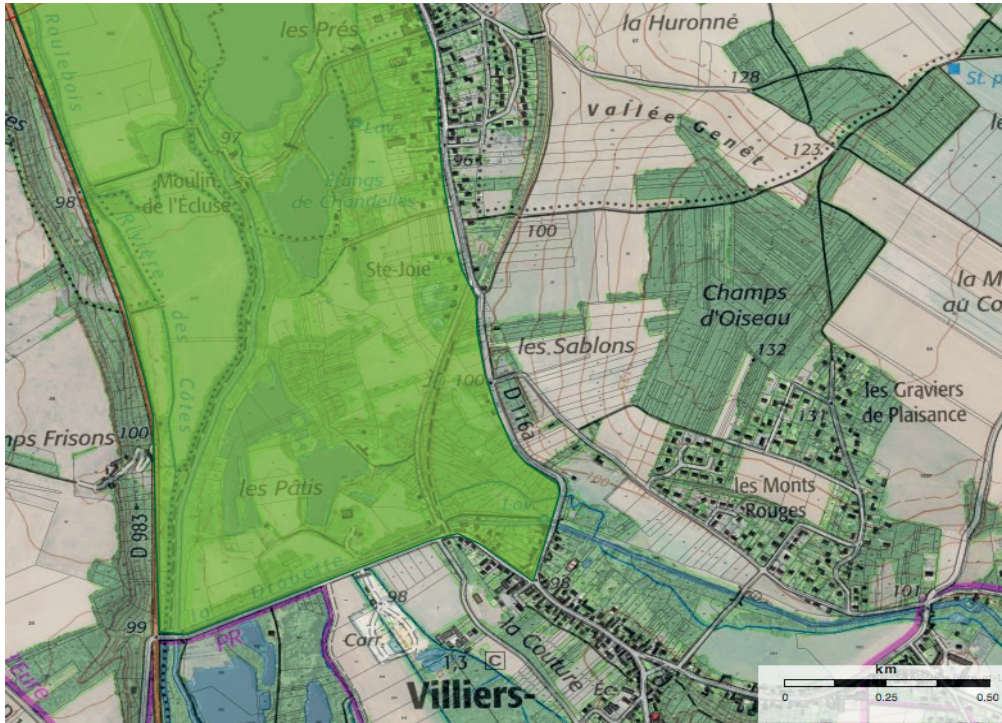
que ponts, lavoirs ou maisons en bord de rive nourrissent le patrimoine architectural de la commune.

L'église Saint-Étienne et sa cloche datant du 2<sup>e</sup> quart du XVIII<sup>e</sup> siècle inscrite aux objets protégés au titre des monuments historiques font également partie des édifices remarquables de Villiers.

Enfin, le front bâti ancien du bourg évoqué précédemment pour la diversité de ses architectures et des matériaux utilisés typiques de la vallée de l'Eure alimentent également le patrimoine de la commune.







[...]

La seconde section, comprise entre Villiers-le-Morhier et Lormaye, est plus restreinte, elle est délimitée en rive gauche par la RD.983 et en rive droite par la RD.116. Les parties les plus humides subsistent en prairie avec une trame d'arbres et de haies. Les secteurs aux sols plus sains sont en général cultivés. Deux plans d'eau occupent la partie centrale du périmètre protégé. [...]

**Enjeux :** On peut constater une disparition progressive de la trame bocagère. Les ballastières, dans l'éventualité de nouvelles créations, doivent être surveillées, et l'extension des peupleraies est à maîtriser. Il existe une forte pression de l'urbanisation due à la proximité de l'agglomération parisienne, l'enjeu en terme d'urbanisme est donc d'accompagner le développement urbain. Rappelons que ce site inscrit est le plus vaste du département.

In Fiche technique - Diren Centre, fiches descriptives des sites classés et inscrits.

### **Le site inscrit de la vallée de l'Eure par arrêté du 10 mai 1972**

**Description :** La vallée de l'Eure présente également un grand intérêt écologique, reconnu par la délimitation de nombreuses Zones Naturelles d'Intérêt écologique, Faunistique et Floristique. Les peuplements forestiers les plus riches correspondent à la chênaie-charmaie en condition mésophile, à la forêt alluviale sur les sols les plus humides et à la chênaie thermophile des coteaux du Nord de Dreux. Bien que leur surface ait été réduite de diverses façons (ballastières, peupleraies), il subsiste dans cette vallée des zones humides ouvertes remarquables : marais alcalins, roselières, formations nitrophiles à hautes herbes, prairies marécageuses et aulnaies à fougère aquatique. Certains plans d'eau, bien qu'artificialisés, hébergent quelques plantes intéressantes de rives et accueillent une avifaune diversifiée. On peut enfin souligner les radeaux à renoncules aquatiques et les peuplements piscicoles qui confèrent un intérêt écologique certain au lit mineur de l'Eure.



## 3.4. Risques et nuisances

### Les risques

#### Risques naturels

##### - Inondation

Le risque d'inondation est important sur le territoire communal partagé entre la Vallée de l'Eure et la Drouette. Villiers-le-Morhier est concernée par le PPRi de l'Eure approuvé en septembre 2015.

Il détermine les mesures de prévention voire de prescription à mettre en œuvre pour le risque d'inondation. Le PPRi vaut servitude d'utilité publique. À ce titre, il est annexé au document communal d'urbanisme, conformément à l'article R 126-1 du Code de l'urbanisme. De plus, fin mai 2016, la Drouette est sortie de son lit en inondant fortement les terrains à proximité et le PLU devra tenir compte de ce risque déjà intégré au POS mais devenu plus important (voir extraits du site *Vigicrue* pages suivantes).

##### - Mouvements de terrains dus au retrait gonflement des argiles

Le territoire communal est concernée par un risque faible à moyen de mouvement de terrain. Il faut noter que la partie nord du bourg est exposé à un aléa moyen (cf. carte page suivante)

- **Risque sismique** Le Brgm n'a pas recensé d'épicentre en Eure-et-Loir.

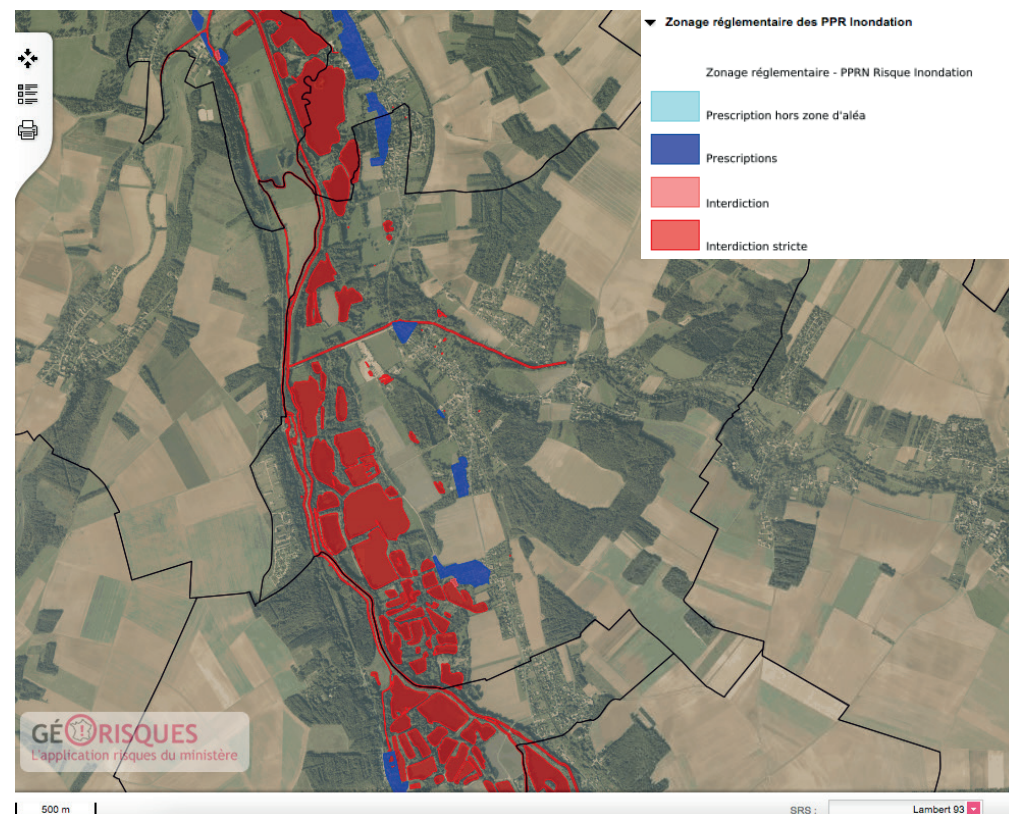
#### Risques technologiques

##### - Sites pollués

Aucun site pollué recensé dans la base *Basol* (base de données des sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics) n'est présent. Il existe 3 sites recensés dans la base *Basias* (base des anciens sites industriels et activités de service). L'exhaustivité de ces bases n'étant pas assurée, l'on se référera aux données documentaires et historiques de la commune pour s'assurer de l'état des sols. Une installation classée pour la protection de l'environnement est recensée, il s'agit d'une activité d'élevage de chiens.

### Les nuisances

Il n'a pas été recensé de nuisance particulière à Villiers-Le-Morhier.



Site Basias

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance
CEN2800810	Sté Transports GALLAS		Chemin départemental 101-3 La Commune	VILLIERS-LE-MORHIER	V89.03Z	En activité	Inventorié
CEN2801072	Ets ETIMOLOS		Bas-Bourray Le	VILLIERS-LE-MORHIER	C16.10B	Activité terminée	Inventorié
CEN2801887			116 Chemin départemental 116 -3	VILLIERS-LE-MORHIER	E38.11Z	Activité terminée	Inventorié



Pilier du n°18 bis rue de l'Espérance (photo SPC SACN)

## En face du n°18 bis rue de l'Espérance

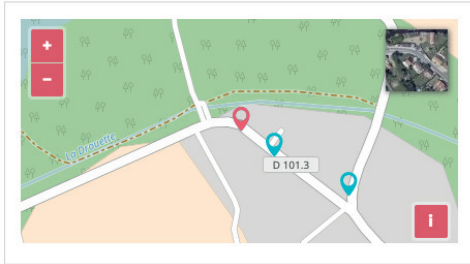
Vérifié par eraimbault le 19/01/2017

**Code :** SACN\_DR16\_S\_0009  
**Unité de gestion :** Seine aval-Côtiers Normands  
**Commune :** VILLIERS-LE-MORHIER  
**Hydrographie :** La Drouette  
**Date de mise à jour :** 19/01/2017  
**Auteur :** SPC.SACN

### GÉOLOCALISATION

**Source de repérage :** Visite terrain DDT 28 - Date : 01/06/2016

**Expertise de géolocalisation :** Valable  
**Coordonnées WGS84 :** X: 1.5583210 / Y: 48.6229630  
**Coordonnées Lambert 93 :** X: 593750.24 / Y: 6836833.65 (calcul automatique)



En face du n°9 rue de l'Espérance (photo SPC SACN)

## En face du n°9 rue de l'Espérance

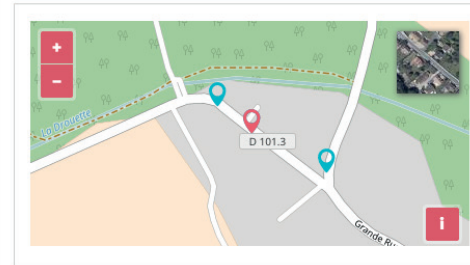
Vérifié par eraimbault le 19/01/2017

**Code :** SACN\_DR16\_S\_0008  
**Unité de gestion :** Seine aval-Côtiers Normands  
**Commune :** VILLIERS-LE-MORHIER  
**Hydrographie :** La Drouette  
**Date de mise à jour :** 19/01/2017  
**Auteur :** SPC.SACN

### GÉOLOCALISATION

**Source de repérage :** Visite terrain DDT 28 - Date : 01/06/2016

**Expertise de géolocalisation :** Valable  
**Coordonnées WGS84 :** X: 1.5590290 / Y: 48.6226080  
**Coordonnées Lambert 93 :** X: 593801.70 / Y: 6836793.23 (calcul automatique)



En face du n°9 rue de l'Espérance (photo SPC SACN)

## En face du n°9 rue de l'Espérance

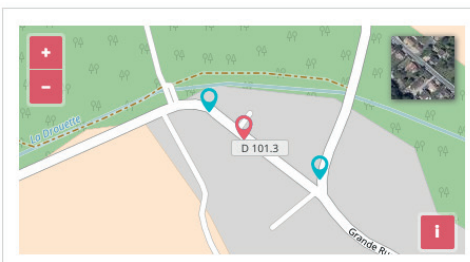
Vérifié par eraimbault le 19/01/2017

**Code :** SACN\_DR16\_S\_0008  
**Unité de gestion :** Seine aval-Côtiers Normands  
**Commune :** VILLIERS-LE-MORHIER  
**Hydrographie :** La Drouette  
**Date de mise à jour :** 19/01/2017  
**Auteur :** SPC.SACN

### GÉOLOCALISATION

**Source de repérage :** Visite terrain DDT 28 - Date : 01/06/2016

**Expertise de géolocalisation :** Valable  
**Coordonnées WGS84 :** X: 1.5590290 / Y: 48.6226080  
**Coordonnées Lambert 93 :** X: 593801.70 / Y: 6836793.23 (calcul automatique)



des sites et repères de crues

ACTUALITÉS
RECHERCHE
CONTRIBUER
GLOSSAIRE
REPÈRES DE CRUES ?
CONNEXION

← Précédent
Suivant →

Au milieu du carrefour (photo SPC SACN)

## Au milieu du carrefour

Vérifié par eraimbault le 19/01/2017

**Code :** SACN\_DR16\_S\_0007  
**Unité de gestion :** Seine aval-Côtiers Normands  
**Commune :** VILLIERS-LE-MORHIER  
**Hydrographie :** La Drouette  
**Date de mise à jour :** 19/01/2017  
**Auteur :** SPC.SACN

### GÉOLOCALISATION

**Source de repérage :** Visite terrain DDT 28 - Date : 01/06/2016

**Expertise de géolocalisation :** Valable  
**Coordonnées WGS84 :** X: 1.5605740 / Y: 48.6220630



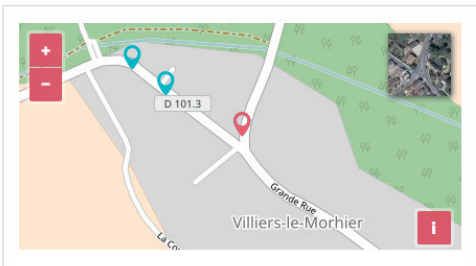


Au milieu du carrefour (photo SPC SACN)

### Au milieu du carrefour

Vérifié par eraimbault le 19/01/2017

**Code :** SACN\_DR16\_S\_0007  
**Unité de gestion :** Seine aval-Côtiers Normands  
**Commune :** VILLIERS-LE-MORHIER  
**Hydrographie :** La Drouette  
**Date de mise à jour :** 19/01/2017  
**Auteur :** SPC.SACN



#### GÉOLOCALISATION

**Source de repérage :** Visite terrain DDT 28 - **Date :** 01/06/2016

**Expertise de géolocalisation :** Valable  
**Coordonnées WGS84 :** X: 1.5605740 / Y: 48.6220630  
**Coordonnées Lambert 93 :** X: 593914.44 / Y: 6836730.58 (calcul automatique)

#### SUPPORT

**Accès site :** Oui

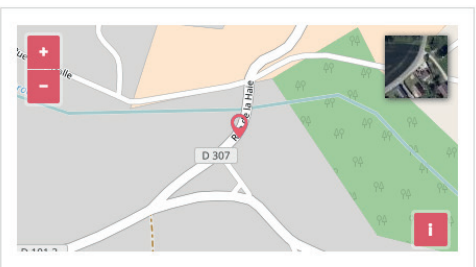


A proximité du transformateur de la Tournachère (photo SPC SACN)

### Entre le portail et le portillon du n°3 à proximité du transformateur de la Tournachère

Vérifié par eraimbault le 19/01/2017

**Code :** SACN\_DR16\_S\_0006  
**Unité de gestion :** Seine aval-Côtiers Normands  
**Commune :** VILLIERS-LE-MORHIER  
**Hydrographie :** La Drouette  
**Date de mise à jour :** 19/01/2017  
**Auteur :** SPC.SACN



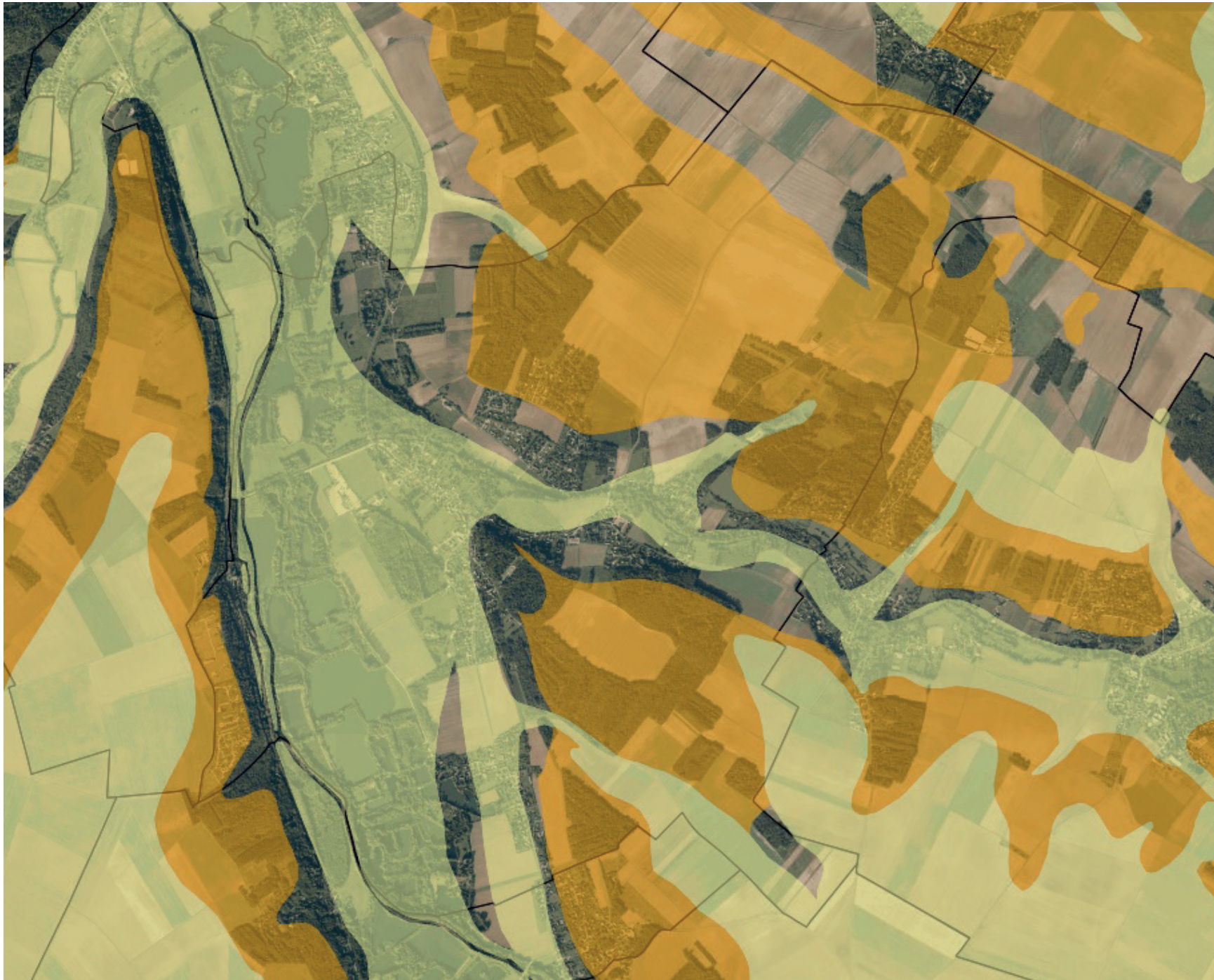
#### GÉOLOCALISATION

**Source de repérage :** Visite terrain DDT 28 - **Date :** 01/06/2016

**Expertise de géolocalisation :** Valable  
**Coordonnées WGS84 :** X: 1.5735130 / Y: 48.6206020  
**Coordonnées Lambert 93 :** X: 594865.01 / Y: 6836550.88 (calcul automatique)







-  Aléa fort
-  Aléa moyen
-  Aléa faible
-  A priori nul

*Cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles sur la commune de Villiers-le-Morhier*



# 4. QUATRIÈME PARTIE

## Justifications



## 4.1. Le projet de la commune

### 4.1.1. Les perspectives démographiques

#### Hypothèses de développement urbain.

Villiers-le-Morhier comptait 1 338 habitants au recensement de 2009 et a très peu crû jusqu'en 2014 puisqu'elle atteint 1 353 habitants soit 15 habitants supplémentaires en 5 ans.

L'objectif est d'atteindre une population d'environ 1 436 habitants à l'horizon 2026 soit 83 habitants supplémentaires, correspondant à une croissance modérée d'environ 6% entre 2016 et 2026.

***Afin de maintenir ses équipements scolaires et pérenniser ses activités économiques la commune doit permettre une certaine croissance sans pour autant troubler l'organisation spatiale du tissu urbain.***

***Il s'agira de conserver un dynamisme communal et d'enrayer le vieillissement de la population.***

#### Rappel des principales données démographiques

Population au dernier recensement (2014)	1 353
Nombre total de logements au dernier recensement	624
Nombre total de résidences principales au dernier recensement	531
Nombre logements vacants et proportion par rapport au nombre total	19 (3,04%)
Superficie terrains potentiellement constructibles dans tissu existant ou dents creuses	Environ 26 200 m <sup>2</sup>

#### Le « point mort démographique » à Villiers-le-Morhier

Le « point mort démographique » se décompose en trois postes :

- le renouvellement du parc (le remplacement des logements détruits ou désaffectés) ;
- la compensation du desserrement, c'est-à-dire l'impact de la variation du nombre moyen d'occupant par résidence principale (diminution de la taille des ménages et recherche d'un plus grand confort) ;
- et la compensation de la variation du nombre de logements vacants et des résidences secondaires.

Villiers-le-Morhier a connu un faible renouvellement de sa population ces dernières années. Cela est principalement dû à un rythme de construction totalement ralenti entre 2009 et 2014 répondant à peine au point mort démographique. Si l'on considère que la taille devrait décroître (de 2,54 à 2,4) d'ici quelques années (de part le phénomène de décohabitation corrélé à la tendance nationale du desserrement des ménages) il faudra à Villiers-le-Morhier pour conserver la même population construire environ **33** logements en 10 ans.

#### L'augmentation de population voulue par la commune et sa traduction en nombre de logements

La croissance démographique d'environ 83 personnes en 10 ans nécessitera la réalisation de **35 logements** en comptant 2,4 personnes par ménage.

#### Les potentialités résiduelles du tissu bâti

Ces potentialités ont été recensées, c'est ce qu'on appelle les terrains potentiellement constructibles ou « dents creuses ». De ces « dents creuses », il faut notamment soustraire les jardins coeurs d'îlots que la commune souhaite préserver et considérer qu'une partie seulement (30% de rétention) de ces « dents creuses » sera construite. Environ 26 logements sont possibles en « dents creuses » (1 logement pour 700m<sup>2</sup>).

## Pour les dix années à venir (horizon 2030) il faut ainsi prévoir :

Logements nécessaires au maintien du point mort démographique :	33
Logements nécessaires à la croissance	35
<b>TOTAL LOGEMENTS POUR 2026</b>	<b>68</b>
À déduire logements vacants (50% du potentiel):	- 10
À déduire logements possibles en renouvellement urbain :	- 16
À déduire logements possibles en dents creuses (avec une rétention foncière de 30%):	- 26
<b>Total des logements à prévoir en zone à urbaniser :</b>	<b>16</b>

Ce sont donc environ 68 logements que la commune doit accueillir d'ici 2026, correspondant à 33 logements pour le maintien du «point mort» et 35 logements pour l'augmentation de population souhaitée.

De ces 68 logements, il faut déduire les 52 logements possibles dans le tissu bâti existant ainsi 16 logements devront être réalisés en zone à urbaniser sur une superficie d'environ 1,13 ha soit en comptant l'espace public une superficie moyenne des parcelles de 549m<sup>2</sup>.

Villiers-le-Morhier	
Population totale au dernier recensement (Insee 2014)	1 353
Population des ménages au dernier recensement (Insee 2014)	1 353
Nombre d' <b>occupants moyen</b> par logement dans les 10 prochaines années*	2,40
Nombre total de <b>logements</b> au dernier recensement	624
Nombre total de <b>résidences principales</b> au dernier recensement	531
Nombre de <b>logements vacants</b> en 2014 et proportion par rapport au nombre total (source: INSEE)	19 3,04%
Terrains constructibles dans le tissu existant ou <i>dents creuses</i>	26 200 m <sup>2</sup>
Nombre de logements possibles en <b>renouvellement urbain</b> ( <i>moulin de Bourray et centre bourg</i> )	16
Nombre logements possibles en <b>dents creuses</b> (1 logement pour 700 m <sup>2</sup> ) :	37
<small>*Si on prolonge la courbe d'évolution de la taille des ménages établie par l'Insee entre 1999 (2,7 occupants) et 2012 (2,6) on voit une diminution de la taille des ménages de 0,08 occupant en moyenne pour dix ans.</small>	

	2016	2026	Résidences principales supplémentaires :
nombre total de résidences principales permettant le maintien du <b>point mort démographique</b> à l'horizon 10 ans	-	564	33
Nombre total de résidences principales au dernier recensement	531	-	
Population des ménages	1 353	1 353	baisse nombre moyen :
nombre d'occupants moyen par ménage	2,60	2,40	8%

### Hypothèse 1, taux d'augmentation annuel moyen : **0,60%**

	Population totale	Habitants supplémentaires
2016	1 353	
2017	1 361	8
2018	1 369	16
2019	1 378	25
2020	1 386	33
2021	1 394	41
2022	1 402	49
2023	1 411	58
2024	1 419	66
2025	1 428	75
<b>2026</b>	<b>1 436</b>	<b>83</b>
	soit une	<b>6,2%</b>
	augmentation de :	

### Pour les dix années à venir il faut prévoir :

Logements nécessaires au maintien du <b>point mort démographique</b> :	33
Logements nécessaires à la <b>croissance</b> : habitants supplémentaires / nombre moyen d'occupants par logement envisagé :	35
À <b>déduire</b> une part (50 %) de <b>logements vacants</b> réaffectés :	10
À <b>déduire</b> logements possibles en <b>renouvellement urbain</b> :	16
À <b>déduire</b> une bonne part (70 %) de <b>logements possibles en dents creuses</b> :	26
<b>Total des logements à prévoir en zone à urbaniser :</b>	<b>16</b>
<b>superficie à prévoir en zone à urbaniser</b> pour une densité moyenne de <b>14</b> logements à l'hectare :	<b>1,13 hectare</b>
Soit, en tenant compte de 30% d'espaces collectifs, une superficie moyenne des parcelles nouvelles par logement de :	549 m <sup>2</sup>

#### 4.1.2. La politique d'équipement

La politique d'équipement de la commune consiste d'abord à répondre aux besoins des habitants par le maintien des services de proximité. En secteur **Ue**, la collectivité souhaite valoriser les équipements scolaires et associés afin de poursuivre l'accueil de jeunes ménages avec enfants et de participer ainsi au renouvellement de sa population ; la commune souhaite aussi se laisser la possibilité de mettre aux normes ou d'étendre de façon mesurée certains équipements disposés en secteur **Ne**.

Ces dispositions répondent en tous points à l'objectif 1a – *Préserver les atouts de Villiers-le-Morhier, l'école et les équipements associés* ainsi qu'à l'objectif 2c – *Améliorer certains espaces publics* du Padd

Le Plu prévoit deux secteurs réservés aux équipements publics :

- le secteur **Ue** qui correspond aux équipements publics et collectifs actuels et permet leur évolution. Il s'agit par exemple de la mairie et des classes qui lui sont associées, de l'école et la cantine située un peu plus loin, du cimetière et du château d'eau, de la salle des fêtes et de la salle des associations.

-Le secteur **Ne** à dominante largement naturelle, où les parties arborées et engazonnées permettent promenade et détente et qui accueille aujourd'hui les équipements sportifs de la commune (terrain de foot, par exemple, l'atelier communal, la station d'épuration) et des éléments de paysage naturel ou bâti que la commune souhaite préserver : une belle et grande mare, un lavoir, la halle de marchandises de l'ancienne gare.

La politique d'équipements consiste aussi à réaliser des logements locatifs sociaux ce qui permet de répondre à l'objectif 1d – *Permettre une mixité sociale et générationnelle* du Padd.

Cette politique s'appuie sur l'instauration d'un emplacement réservé :

n°...	Destination	Justification
1	Construction de logements locatifs sociaux	L'emplacement réservé est situé tout à côté des services principaux du centre bourg, mairie, école et commerces notamment et cette situation le rend apte à recevoir des logements locatifs qui pourront accueillir autant des jeunes ménages attirés par les services liés à l'école que des personnes âgées désireuses de rester sur leur commune tout en intégrant un logement plus facile à entretenir et adapté à leur âge.



## Justifications de l'orientation d'aménagement et de programmation n° 1 « Rue des Graviers de Plaisance »

Enjeux et objectifs : situé dans le quartier nommé Les Monts-Rouges, il s'agit d'un secteur de 1,1 hectare destiné à accueillir au minimum 16 nouveaux logements. Cette orientation vise notamment à proposer une urbanisation qualitative prenant en compte les formes urbaines environnantes et respectant intimité et qualité de vie.

Justifications : Le maintien du caractère vivant de la commune passe aussi par le maintien des commerces existants. Pour cela, il est proposé d'accroître la population de 0,6% par an, ce qui correspond à un besoin de zone à urbaniser de 1,1 ha (déduction faite du potentiel mobilisable dans le tissu bâti). Cette accroissement de la population permettra aussi de garantir *a minima* le maintien de l'école.



Localisation de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1

## Justifications de l'orientation d'aménagement et de programmation n° 2 « Moulin le Haut Bourray »

Enjeux et objectifs : Il s'agit du site d'un ancien moulin d'une superficie d'environ 7 000 m<sup>2</sup>. L'orientation encadre le projet de réhabilitation de l'ensemble dont les objectifs sont multiples : accueillir de nouveaux logements, permettre l'installation d'un équipement de tourisme et de connaissance du milieu aquatique, de préserver la qualité architecturale et environnementale du site.

Justifications : La réhabilitation de cet ancien moulin permet tout d'abord de limiter la consommation d'espace en privilégiant une opération de renouvellement urbain (le Padd prévoit d'y accueillir 8 logements). Le projet vise également à intégrer un équipement touristique répond aux souhaits de la commune de renforcer cet axe de développement. L'intégration du projet dans son environnement proche est aussi pris en compte, ce qui renvoie aux objectifs du Padd sur le maintien et la valorisation du cadre paysager et bâti.



Localisation de l'orientation d'aménagement et de programmation n°2

### 4.1.3. L'organisation spatiale retenue et la justification des orientations d'aménagement et de programmation

Le Plu de Villiers privilégie une densification raisonnable et réaliste du tissu bâti existant en prenant en compte les potentialités dans les zones urbaines.

#### Les secteurs de développement urbain

Une zone en extension a cependant été retenue sur le site des Monts-Rouges, pour une superficie d'environ 1,1 ha ce secteur enclavé dans le tissu urbain permettra l'aménagement d'environ 16 nouveaux logements.

#### Les secteurs de renouvellement urbain

Une bonne partie du développement de la commune sera réalisé dans le tissu bâti. Sur les 68 logements nécessaires pour atteindre les objectifs de la commune, 26 logements seront réalisés dans les « dents creuses ». Cela correspond à mobiliser 70% du potentiel global.

A également été pris en compte le potentiel de résidences secondaires se transformant en résidences principales. Vu le rythme de transformation observé sur les dernières années, on estime que 8 résidences secondaires se transformeront en résidences principales. Sur les logements vacants, on considère que 50% du potentiel existant pourra être mobilisé d'ici 10 ans. Cela correspondrait à retrouver la situation d'équilibre des années 80.

#### La politique d'équipements

Comme vu plus haut, la politique d'équipement de la commune consiste essentiellement dans le maintien de l'offre existante. Il s'agit en effet de « maintenir et de développer une commune vivante » (orientation 1 du Padd). Pour cela, la commune entend :

- 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...
- 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...

Le Plu prévoit une zone Ue (à dominante d'équipements) prenant en compte la mairie, l'école, la cantine et l'accueil périscolaire, la salle des fêtes, la maison des associations, le château d'eau, le cimetière et son extension).

Cette politique se traduit aussi par l'instauration d'un emplacement réservé permettant de construire dans le centre bourg des logements locatifs

## 4.2. Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols

### 4.2.1. Découpage du territoire

Suivant les objectifs et les actions définis dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durables, le plan local d'urbanisme comporte désormais des zones urbaines désignées par l'indice « **U** », une zone à urbaniser désignée par l'indice « **AU** », une zone agricole désignée par l'indice « **A** » et des zones naturelles désignées par l'indice « **N** ».

**Le territoire communal est ainsi couvert par :**

**- les zones urbaines qui comprennent :**

la zone **Ua** : zone urbaine correspondant principalement au bâti ancien. Le secteur **Uaa** correspond à des parties de la zone qu'il convient de maintenir moins denses pour préserver biodiversité et intimité.

la zone **Ub** : zone urbaine correspondant principalement au bâti postérieur aux années 1950. Le secteur **Uba** correspond à des parties de la zone qu'il convient de maintenir moins denses pour préserver biodiversité et intimité.

la zone **Ue** : zone urbaine destinée principalement aux équipements d'intérêt collectif et publics liées aux activités sportives de loisirs et culturelles.

la zone **Uh** : zone urbaine correspondant aux hameaux. Le secteur **Uha** correspond à des parties de la zone qu'il convient de maintenir moins denses pour préserver biodiversité et intimité).

la zone **Ui** : zone urbaine correspondant aux terrains particulièrement inondables et inondés suite aux débordements de l'Eure et de la Drouette ; le secteur **Uia** correspond à des parties de la zone qu'il convient de maintenir moins denses pour préserver biodiversité et intimité).

**- la zone à urbaniser**, soit la zone **1AU** d'urbanisation à court terme à dominante d'habitat.

**- la zone agricole,**

la zone **A** : zone réservée à l'activité agricole

**- la zone naturelle**, comprend :

la zone **N** : zone de protection du paysage et de l'environnement

le secteur **Ne** : secteur d'équipements collectifs

le secteur **Nj** : secteur de jardins

le secteur **Nl** : une partie de la zone agricole où les campings et leurs activités annexes sont autorisés

## **4.2.2. Évolution du document d'urbanisme, du plan d'occupation des sols au plan local d'urbanisme**

### **Découpage du territoire en zones : comparaison entre le zonage du Pos actuel et celui du projet de Plu**

Les principes qui ont présidé à l'élaboration du projet ont été :

- d'assurer les possibilités de renouvellement urbain, tant à destination de l'habitat que de l'activité, et de limiter au maximum mitage et étalement urbain, afin de préserver l'intégrité des espaces naturels et agricoles ;
- de prendre en compte les risques naturels dont le risque inondation PPRI pour l'Eure, zone inondable pour la Drouette, la construction étant interdite en zone de grand écoulement et fortement réglementée en zone d'expansion des crues. Cela a justifié le fait que le tracé délimitant les secteurs constructibles soit défini au plus près des limites du tissu urbain existant ; de plus, les événements pluviaux de la fin mai et début juin 2016 ont montré que certains secteurs urbanisés notamment entre la Drouette et la Rd 101<sup>3</sup> (sortie est du bourg) ont été fortement touchés par le débordement de la Drouette et ces secteurs ont bien évidemment été disposés en zone non constructible, ne permettant qu'une évolution mesurée du bâti existant afin de ne pas aggraver les atteintes aux personnes, aux biens et à l'environnement.
- d'être le plus cohérent possible entre les différentes procédures et réglementations affectant le territoire : ainsi le Plu intègre-t-il, dans les règlements graphique et écrit, les recommandations des personnes publiques associées, les recommandations du Scot, tout cela en vue d'assurer une qualité optimale.

D'une façon générale le fait d'avoir réduit le nombre de terrains constructibles entre Pos et Plu est justifié comme suit :

Des justifications générales :

- la loi fait obligation de modérer la consommation d'espace, de ne pas créer de réserve foncière, de densifier (un plan local d'urbanisme qui s'oppose à un principe de loi, la densification



en l'espèce, est un Plu **illégal**) ;

- à côté de cela, la loi a supprimé les coefficients d'occupation des sols et les superficies minimales pour qu'un terrain soit constructible ce qui donne sensiblement plus de droits à construire, on ne peut pas comparer la situation avant la loi *Alur* et celle d'aujourd'hui car les bases ne sont plus les mêmes ;
- auparavant des constructions situées en zones naturelle ou agricole ne pouvaient pas évoluer (véranda, garage...) et maintenant c'est permis ;
- la commune a un projet de développement de tant d'habitants supplémentaires et il ne sera pas admis de rendre plus de terrains constructibles que nécessaire sachant que la durée de projection dans le temps d'un Plu est d'une dizaine d'années,
- le Scot prescrit de développer les bourgs et non les hameaux, ce que le Plu doit traduire sur le territoire communal.

Des justifications particulières :

- certains terrains constructibles au défunt Pos sont situés à moins de 30 m de la berge de la rivière et maintenant ce n'est plus autorisé,
- certains terrains ne sont pas desservis suffisamment par les



Évolution de la zone à urbaniser sur le secteur des Monts Rouges

réseaux (ex la zone N au-dessus de la rue de la Halle),

- des terrains sont trop impactés par le plan de prévention du risque naturel inondation (Ppri) de l'Eure ou ont été inondés en mai 2016 par la Drouette et il y a va de l'intérêt collectif que de

préservé du risque.

## Les zones urbaines

La zone **UA** du Pos regroupant l'habitat ancien de la commune a été en partie reprise par la nouvelle zone **Ua**. De manière globale, la zone correspondante du Plu a été tracée plus finement afin de mieux correspondre à l'image du territoire. Quelques espaces ont été basculés dans des zonages plus adaptés tels que le secteur **Uaa** (parties moins denses) ou du **Ui/Uia** pour prendre en compte la présence de terrains particulièrement inondables. Le droit à construire dans ces secteurs indicés « a » est réduit de façon à limiter les constructions en deuxième rideau (ou *en drapeau*) car cette forme d'urbanisation a pour conséquence des nombreux dysfonctionnements outre son caractère totalement opportuniste : difficultés de stationnement engendrant des difficultés de circulation des engins agricoles (oui, Villiers-le-Morhier est à la campagne !), difficultés de raccordement aux réseaux collectifs, banalisation du patrimoine, imperméabilisation forte et néfaste vis-à-vis du caractère inondable des deux rivières. De plus, il a été estimé qu'il est d'intérêt collectif de préserver l'intimité et la qualité de vie en préservant des espaces à dominante jardinée en arrière des constructions, sans non plus y limiter de façon



La zone 1NAx du Pos actuel non retenue dans le Plu

exorbitante le droit à construire. Enfin, ces *respirations* dans le tissu bâti sont propices à préserver des corridors en pas japonais, permettant une circulation de la faune en particulier l'avifaune entre différents milieux tels les vallées, les coteaux boisés et la plaine agricole.

La **zone UB** du Pos regroupant l'habitat plus récent de la commune a été en partie également reprise par la zone **Ub**. Ici encore, le Plu procède à quelques ajustements pour *coller* au maximum à la réalité du terrain ce qui a abouti à introduire en cœur d'îlot des secteurs **Uba** moins denses pour les mêmes raisons qu'exposées pour le secteur **Uaa**.

Une zone **Uh** et son secteur **Uha** correspond aux hameaux et en toute logique y donne moins de droit à construire d'une part pour préserver la forme urbaine actuelle et d'autre part pour marquer la priorité donnée au centre bourg (à la fois pour traduire le projet communal et pour respecter la loi et le Scot).

Une zone **Ui** et son secteur **Uia** ont été instaurés de façon à prendre en compte le caractère inondable et les attendus du plan de prévention du risque inondation.

Précisons aussi que les zones urbaines du POS ont toujours été retranchées des parcelles cultivées et déclarées à la politique agricole commune cela parce que la loi impose la préservation du potentiel agronomique des terres en parallèle d'une modération de la consommation d'espace et de respect de l'environnement : ces parcelles qui étaient constructibles sont passées en zone agricole ou naturelle suivant les cas. Certaines parcelles enclavées, d'autres desservies par des chemins non revêtus et où tous les réseaux ne sont pas présents ont été également retirées de l'enveloppe constructible.

### **Les zones à urbaniser**

La zone **1NAx** du Pos actuel (zone à vocation d'activités artisanales et industrielles) n'a pas été reprise dans le Plu : la compétence activité économique est passée à la communauté de communes

laquelle a depuis plusieurs années entamé d'autres projets mieux situés et mieux desservis par les réseaux, plus proches des transports en commun.

La zone **2NA** du Pos actuel correspondant à différents secteurs de développement de l'urbanisation a été réduite de manière significative dans le Plu et la partie maintenue est classée en **1AU** correspond à un morceau de la zone 2NA du secteur des Monts Rouges (un tiers par rapport au Pos). Le reste de cette zone est disposé en zone agricole ou en zone naturelle selon le classement au registre parcellaire agricole de 2016. La zone 2NA en bordure sud-ouest du centre bourg (au niveau du lieu-dit « La Couture ») n'a pas été retenue et basculée en zone naturelle tout cela pour ces mêmes raisons de nécessaire économie de l'espace, de respect de l'activité agricole et de préservation du milieu naturel sans oublier la traduction du projet de la commune.

### **La zone agricole**

La **zone NC** du Pos actuel correspond aux parties du territoire affectées aux activités agricoles. Elle concerne une grande partie du territoire. Elle devient la zone **A** du Plu. Son tracé a été réajusté pour correspondre aux terrains déclarés au registre parcellaire graphique (Rpg) 2016 c'est-à-dire aux terrains mis en valeur par l'agriculture y compris les terres en jachère.

Le secteur **NCi** du Pos correspondant aux parties agricoles affectées par la zone inondable. Il a été ajusté par rapport au RPG 2016 et aux éléments du Plan de prévention du risque naturel inondation (Ppri) de l'Eure.

### **La zone naturelle**

La **zone ND** du Pos actuel devient la zone **N** du Plu. Tout comme la zone NC son tracé a été réajusté pour correspondre au mieux à l'usage du sol actuel, d'une part, et d'autre part pour limiter toute extension des hameaux, toute atteinte à la terre agricole ou naturelle même si au passage des terrains qui étaient constructibles au plan d'occupation des sols passent en zone N inconstructible. Il s'est agi pour la collectivité d'intégrer les principes de modération

de consommation d'espace issus de la loi, les principes de limitation de la construction des hameaux prescrits par le Scot, les principes de respect de l'environnement eu égard à la richesse biologique de la commune, la traduction du projet communal qui doit indiquer quelle croissance démographique la collectivité souhaite, projet évidemment cadré par l'ensemble législatif et auquel les personnes publiques associées telles l'État et la chambre d'agriculture pour n'en citer que deux, ont porté une attention constante. Une des grosses différences entre les défunts POS et les actuels PLU est le fait qu'aujourd'hui il est indispensable -c'est la loi qui en fait obligation- de chercher d'abord les potentialités résiduelles du tissu bâti existant avant d'aller urbaniser des terrains aujourd'hui vierges : c'est ce travail qui a montré les possibilités et par voie de conséquence a limité le grignotage des terres.

La zone N a été disposée en arrière de certaines parcelles bâties comme par exemple celles situées rue de la Halle (bas des Monts-Rouges) de façon à tenir compte du fait que le chemin qui les borde au nord n'est pas revêtu, qu'il y a un talus sensible et que l'accès n'est pas aisé, la commune n'ayant pas pour l'instant le projet d'améliorer ces voiries.

Ont été disposés en zone N certains terrains supportant des constructions isolées telles le lieu-dit La Roche : tout autre zonage eut été vain, ces constructions sont éloignées de tout et constituent du mitage, il n'est donc pas cohérent d'envisager une autre solution d'autant plus que situées le long de la RD 4, les accès à ces parcelles constituent un danger pour les usagers de la voie (en plus accès situé dans la partie concave du virage) au contraire de celles situées sur la commune de Senantes, en face, car leur accès s'opère par une voie interne qui ensuite débouche sur la route d'Épernon.

### **Les espaces boisés classés**

La trame « espaces boisés classés » du Pos actuel disparaît. Un sol boisé n'est pas le plus favorable à la richesse des milieux, la servitude d'espaces boisés classés est incompatible avec une

gestion respectueuse de la diversité biologique et empêche des actions comme l'ouverture de coteaux calcaires enfrichés nécessaire pour favoriser flore et faune, la mise en œuvre de techniques douces pour la réhabilitation des berges (amélioration du profil et fascinage), la création de clairières pour augmenter le linéaire de lisières, le défrichement de peupleraies au profit de prairies permanentes, le dégagement ponctuel aux carrefours pour permettre une meilleure visibilité, l'aménagement d'un réseau de liaisons douces et de chemins de promenade... Ne pas encombrer un règlement graphique par une trame espaces boisés classés disposée par (mauvaise) habitude permet ainsi une meilleure prise en compte d'actions en faveur du maintien et de la connaissance de la biodiversité : chemins de promenade, gestion écologique des milieux, ouvrage hydraulique pour la défense incendie, pare-feu, remise en lumière de milieux fermés par une strate arborescente... De plus, la zone naturelle N est inconstructible et en parallèle, l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2005 fixe deux seuils en-dessous desquels le défrichement ne nécessite pas d'autorisation administrative. En l'occurrence à Villiers-le-Morhier tout défrichement de bois faisant partie d'un domaine forestier de plus de 0,5 hectare ne peut être effectué qu'après l'obtention d'une autorisation délivrée par le préfet ; les sous-ensembles de parcelles boisées présentent tous une superficie supérieure à 0,5 hectare ; la multiplicité étonnante du nombre de parcelles (une bonne part d'entre elles ne présentent qu'une largeur de 3 à 4 m!) a pour conséquence qu'il ne sera matériellement pas possible de procéder à un défrichement, d'une part, et d'autre part il apparaît clairement que la nature boisée des parcelles arborées aujourd'hui n'est que le fait d'un mauvais entretien et d'une déprise agricole ayant pour conséquence l'appauvrissement de l'intérêt écologique des parcelles concernées qu'elles soient en coteau ou en vallée. Il n'est donc pas apparu pertinent de maintenir une trame inadaptée, la trame espace boisé classé, pour éviter ou limiter les atteintes à la richesse des milieux.



### **Les protections au titre de la loi paysage**

Une des évolutions importantes entre le Pos et le Plu est une meilleure prise en compte du paysage et de l'environnement. Ainsi le Plu permet-il de repérer quelques-uns des éléments paysagers et architecturaux les plus remarquables notamment du bâti intéressant non protégé au titre des monuments historiques, des arbres isolés ou encore des secteurs de points de vue.

## **4.2.3. Consommation d'espace et objectif de modération**

### **Consommation entre 2003 et 2013**

La consommation d'espace entre 2003 et 2013 s'élève à 3,6 ha.

### **Bilan par rapport au plan d'occupation des sols**

Des zones 2NA totalisant environ 7 ha situés en proximité immédiate du centre bourg et du secteur des Monts Rouges, rien n'a été consommé sur la période d'exercice du Pos. Ces terrains sont en grande majorité des terrains agricoles recensés au registre parcellaire graphique de 2016.

S'agissant de la zone 1NAX, rien n'a été consommé également. Il s'agit là aussi d'espaces agricoles pour cette raison rendu à la zone agricole.

Le diagnostic montre que les espaces consommés de 2003 à 2013 ont été de 3,6 hectares en totalité pour de l'habitat. La totalité des espaces consommés l'ont été dans le tissu bâti, soit en dents creuses, soit en second rideau de l'urbanisation existante.

### **Objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace**

Le plan local d'urbanisme optimisera la consommation de terrain en rendant constructible en priorité le périmètre actuellement urbanisé dans lequel le potentiel foncier est d'environ 2,6 hectares pour le bourg (dont on retient environ 70% soit 1,8 hectare),



Exemple de constructions isolées le long d'une route départementale qui sont disposées en zone naturelle (source Géoportail)

terrains situés en dents creuses. Le projet de la commune s'appuie également sur la mobilisation d'une dizaine de logements vacants, et de 16 logements en renouvellement urbain (8 dans le projet de réhabilitation de l'ancien moulin et 8 transformation de résidences secondaires).

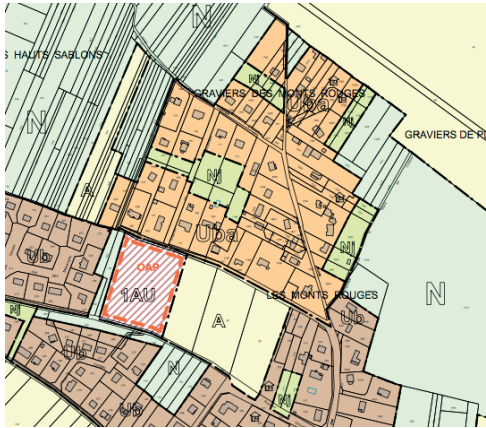
Le plan local d'urbanisme prévoit la réduction de zones urbaines. On retient uniquement une zone à urbaniser de 1,1 ha dans l'ancienne zone 2NA dans le secteur des Monts Rouges. Ainsi on réduit l'ensemble des zones à urbaniser de près de 85% par rapport au Pos actuel.

La densité de construction des terrains qui seront dévolus à l'habitat sera compatible avec le Scot et avec le projet communal. Les superficies de ces terrains devront permettre l'accueil de la population nouvelle attendue.

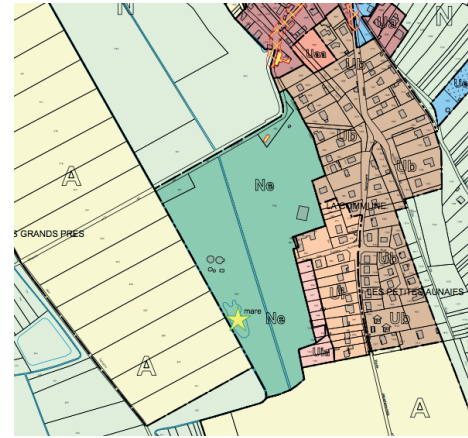
Pour le maintien du point mort démographique, les besoins en logements nouveaux sont en moyenne de 1 à 2 logements par an. S'agissant de la zone d'activités 1NAX du Pos, située entre le bourg centre les le hameau de Chandelles, il a été décidé de ne pas la retenir.

## 4.2.4. Justifications des prescriptions figurant au plan de zonage

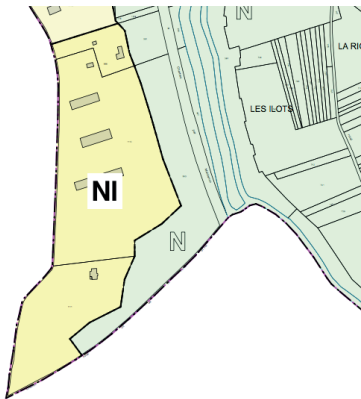
### Justifications des zones Ne, Nj et Ni



Exemple de zone Nj sur le secteur des Monts Rouges



Exemples de zone Ne en bordure sud-ouest du centre-bourg



Zone Ni correspondant au secteur d'implantation du camping

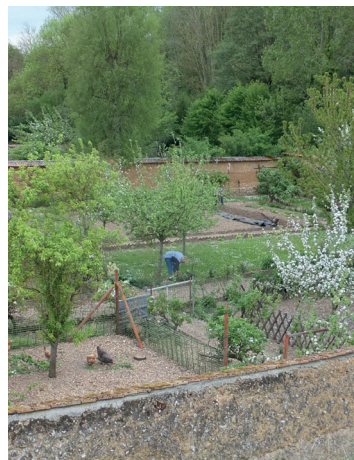


Les zones Nj correspondent aux espaces de jardin en arrière des habitations les plus récentes au niveau du lieu-dit les « Gravier de plaisance ». Cette zone renvoie à la volonté de la commune de préserver le cadre de vie et maîtriser l'aspect extérieur des constructions dans ces secteurs particuliers ; il s'agit aussi de préserver une vue sur un coteau certes habité mais verdoyant et arboré aussi bien vu de loin (de la rue du Château dans le bourg par exemple) que les vues internes dans le lotissement.

Les zones Ne correspondent à des secteurs d'équipements collectifs en zone naturelle. Il s'agit en particulier des abords de la salle des fêtes et des associations, et de la station d'épuration



pour la partie au sud du centre-bourg.  
Le secteur NI correspond à une partie de la zone où les campings et leurs activités annexes sont autorisés pour permettre à cette activité de perdurer et, de manière générale, de développer la capacité d'accueil de la commune (objectif 3b – Développer les structures d'accueil touristiques du Padd).



*Ci-dessus, la rue du Château vue des Monts-Rouges, la vallée de la Drouette et en arrière la colline boisée ; à droite l'un des jardins dont le Plu préserve l'existence en lien avec la Drouette.*

*Ci-dessous, à gauche un édicule de l'ancienne gare admirablement restauré et à droite la gare elle-même devenue maison des associations.*

*Tout à droite : une chaumière et une maison de style anglo-normand.*



## **Le repérage des éléments au titre des articles L.151-19 et L.151- 23**

Le code de l'urbanisme permet de repérer les éléments paysagers et architecturaux les plus remarquables. Des prescriptions particulières les concernant figurent au règlement pour en assurer la sauvegarde. Il précise quelles conditions générales s'appliquent pour porter des modifications à ces éléments repérés qu'ils soient bâtis ou végétaux.

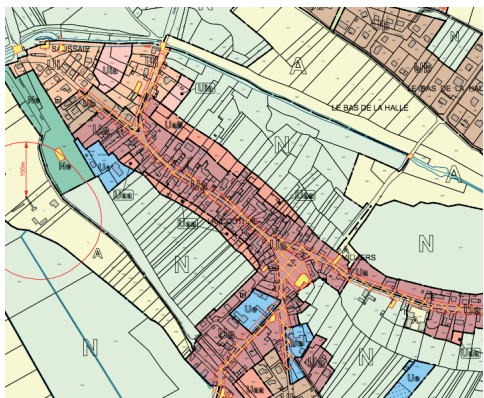
### Éléments repérés au titre de l'article L.151-19:

Il s'agit du repérage d'éléments bâtis remarquables (quartiers ou rues, constructions, murs de clôture...). Ont notamment été repéré les murs de clôtures, les entourages en brique et les porches des principales rues de la commune (Grande Rue, rue du Château, rue de la Mairie, de l'Espérance ...).

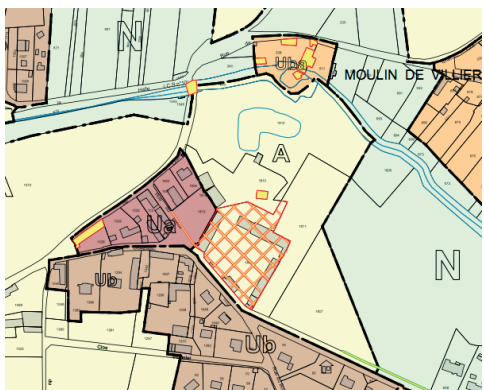
Ce repérage au titre de l'article L.151-19 prend également en compte des bâtiments remarquables tels que l'église ou des maisons de maître. Le corps de ferme situé rue du Coudray -la ferme Marie- en limite est du centre bourg a également été repéré en tant qu'ensemble architectural remarquable.



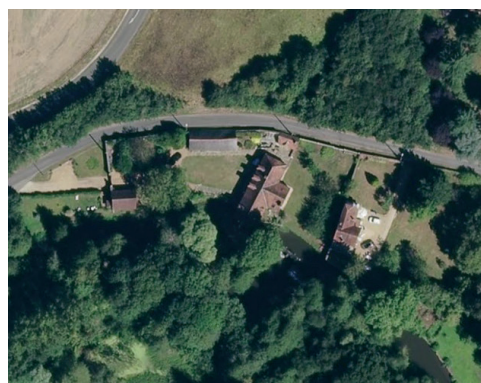
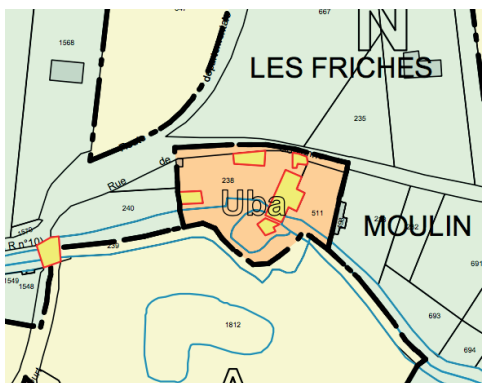




Repérage des murs de clôtures, entourage brique et porches de la grande rue



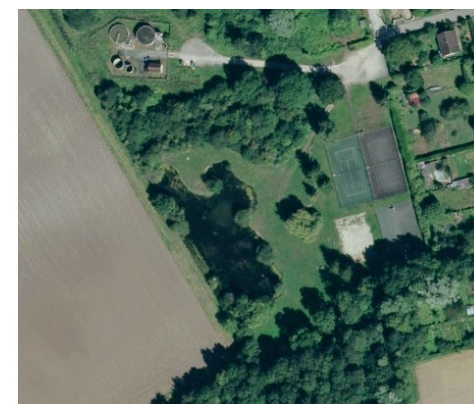
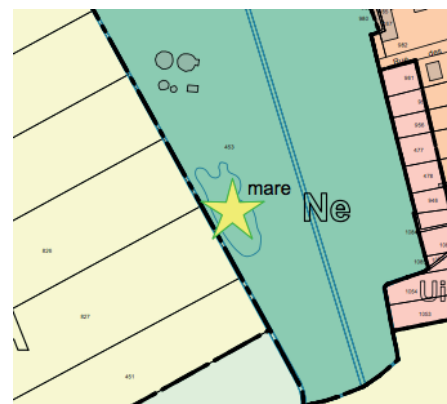
Repérage de l'ensemble architecturale de la rue du Coudray



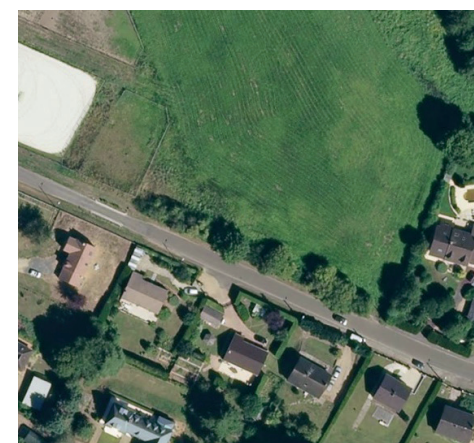
Exemples de repérage de bâtiments remarquables

## Éléments repérés au titre de l'article L.151-23:

Il s'agit du repérage d'éléments de paysage et de sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique. En l'espèce, ont été repérés les mares présentes sur la commune ainsi qu'une haie le long de la route du Coudray.



Exemple d'une mare repérée



Exemple d'une haie bocagère protégée

## 4.2.5. Motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols

### Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions

#### • Dispositions générales

Sont édictées des prescriptions générales concernant la sécurité, les nuisances notamment sonores, le maintien d'espaces verts, le raccordement aux réseaux... tout cela motivé par le maintien de sécurité et salubrité publiques, par la volonté communale d'assurer les dessertes en toute sécurité, de protéger les usagers faibles (piétons et cyclistes par exemple), de préserver un cadre de vie harmonieux et de préserver la qualité de vie, ces notions sous-tendant l'ensemble du Padd.

Les précisions liées à l'application de l'article R151-21 ont pour objectif de mieux maîtriser l'implantation des constructions sur chaque lot en cas de division traduisant les orientations 1 . *Maintenir et développer une commune vivante*, 2 . *Maintenir et valoriser le cadre paysager et bâti* 4 - *Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain* et 5 - *Protéger les espaces naturels, préserver les continuités écologiques* du Padd. Cela permettra en effet de limiter l'imperméabilisation, d'assurer l'infiltration des eaux de ruissellement dans de bonnes conditions et d'offrir plus de parties plantées et arborées dans le village limitant ainsi l'effet de coupure entre les réservoirs de biodiversité – corridors des milieux humides liés à l'Eure et à la Drouette, corridors diffus de milieux boisés en particulier à l'ouest de la commune, et certains éléments de lisières sèches sur sols calcaires – et eu égard notamment à la présence de zones humides et d'une zone natura 2000. Ces mêmes raisons ont présidé à prescrire des règles concernant les zones humides aux dispositions générales et dans chacune des zones concernées les affouillements et exhaussements du sol sont conditionnés au respect de ces zones humides ce qui traduit on ne peut mieux l'orientation 5 - *Protéger les espaces naturels, préserver les continuités écologiques* du Padd.

Différents rappels ou prescriptions figurent de façon à traduire le Padd. Il en va ainsi des éléments de patrimoine identifiés (notamment selon les articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme) qui nécessitent une protection (déclaration préalable en cas de modification) cela afin de conserver ces éléments patrimoniaux qui font le caractère particulier et l'ambiance de la commune en intégrant les orientations 2 . *Maintenir et valoriser le cadre paysager et bâti* 4 - *Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain* et 5 - *Protéger les espaces naturels, préserver les continuités écologiques* du Padd. Il s'agit aussi d'une façon générale d'intégrer au plan local d'urbanisme la notion de paysage telle que définie par la convention de Florence où l'on est passé d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, ces derniers faisant la richesse de la commune : le diagnostic a montré que Villiers-le-Morhier jouit d'une situation particulière dans son unité paysagère à la confluence Eure et Drouette en offrant des sites diversifiés, des points de vue, des coupures d'urbanisation, des éléments écologiques remarquables y compris au niveau national, des éléments patrimoniaux, des ensembles agricoles. Il s'agit par exemple des «secteurs de point de vue»

Les risques liés à l'inondation, au ruissellement, à l'argile par exemple sont mentionnés : il s'agit d'en limiter les effets et de traduire l'orientation 6 - *Prendre en compte les risques* du Padd.

Les dispositions générales donnent de la souplesse aux règles lors d'évolution du bâti existant cela pour répondre à l'orientation du Padd 4 - *Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain*. De même, des règles sont imposées pour le traitement environnemental et paysager, l'isolation thermique par l'extérieur et la desserte par les réseaux, ces prescriptions traduisant les orientations 1 . *Maintenir et développer une commune vivante*, 2 . *Maintenir et valoriser le cadre paysager et bâti* 4 - *Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain* et 5 - *Protéger les espaces naturels, préserver les continuités écologiques* du Padd et cadrant l'utilisation d'énergie renou-



velable et les mesures d'économie d'énergie. Ces prescriptions concernent aussi les équipements techniques, auxquels sont imposés des règles destinées à en faciliter l'intégration dans un paysage urbain et naturel qualitatif qu'il convient de préserver pour traduire le Padd.

Pour intégrer les notions issues du Sdage et du Sage de limitation de l'imperméabilisation des sols, pour tenir compte des difficultés liées au ruissellement et à l'inondation, pour favoriser une meilleure emprise de la biodiversité, pour favoriser par voie de conséquence la végétation au détriment de surfaces minérales, pour limiter les risques sur les fonds voisins, il est demandé de limiter au maximum les rejets d'eau de ruissellement, exigence traduisant intelligemment l'orientation 5 - *Protéger les espaces naturels, préserver les continuités écologiques et les corridors écologiques* du Padd.

Dans les zones concernées, pour maîtriser l'aspect qualitatif du paysage urbain, cet article rend également obligatoire l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunications tout cela concourt à traduire l'orientation 2 . *Maintenir et valoriser le cadre paysager et bâti* du Padd ; il s'agit aussi de traduire l'orientation 1 . *Maintenir et développer une commune vivante* du Padd plus particulièrement pour les réseaux numériques.

L'imposition d'une largeur minimale pour les accès nouveaux (et non pour les voiries) est édictée de façon à en permettre l'intégration, cette largeur minimale imposée permettant la plantation de haies de nature à améliorer l'insertion paysage de ces chemins dans le paysage urbain, dans le droit fil de la prise en compte du paysage exprimée au Padd.

Les conditions émises pour la réalisation de stationnement sont édictées de façon à éviter le stationnement en dehors des parcelles pour préserver la sécurité publique mais aussi pour faciliter la circulation des engins agricoles sur tout le territoire communal, concourant ainsi à prendre en compte l'activité agricole en cohérence avec le Padd. En cas d'opération d'une certaine importance, il est demandé pour les mêmes raisons de prévoir des emplacements pour les visiteurs, cela facilitant de plus la vie col-

lective et évitant les conflits d'usage. Il s'agit aussi de pallier au manque de stationnement montré du doigt par le diagnostic et régulièrement évoqué par les administrés.

Des dispositions différant des règles communes pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, constructions qui par nature ne peuvent être assimilées à des constructions «ordinaires», afin que leur caractère spécifique –usage purement technique, usage officiel, usage collectif– puisse être affirmé. Il en va ainsi d'un transformateur électrique, d'un équipement scolaire ou sportif, cette souplesse traduisant notamment l'orientation 1 . *Maintenir et développer une commune vivante* du Padd.

Des **rappels** sont faits concernant par exemple les espaces boisés classés afin que ces boisements participant au corridor boisé mentionné au schéma régional de cohérence écologique puissent être protégés et maintenus.

Un rappel est fait aussi des autres législations s'appliquant sur le territoire communal, un *pétitionnaire averti en valant deux*. Dans le même ordre d'idée la législation concernant les personnes à mobilité réduite est rappelée de façon que la commune puisse accueillir tous sans discrimination.

Des **annexes** sont ajoutées au règlement un lexique pour le préciser, pour lever au mieux toute ambiguïté lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme et pour éclairer autant le pétitionnaire que l'instructeur. Un «Guide des couleurs et des matériaux du bâti» permet que les constructions, travaux, installations et aménagements s'inscrivent avec intelligence dans la démarche de qualité de l'urbanisme, de l'architecture et du paysage mise en place par les orientations générales du Padd régulièrement rappelées ci-avant et ci-après.

Enfin rappel est fait de l'existence des zones humides de façon à prendre en compte au mieux la biodiversité et le rôle écologique de ces espaces : les dispositions générales régissent la façon de procéder pour éviter toute atteinte à ces milieux.



### Articles 1 et 2 - constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et occupations et utilisations du sol soumises à conditions

En **Ua, Ub** et **Uh**, ces articles limitent -en les modulant en fonction du caractère central ou non de la zone concernée- les occupations et utilisations du sol pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec la proximité des zones habitées ou qui sont prévues dans d'autres parties de la commune voire du territoire intercommunal telles les « grosses » activités économiques et industrielles... Sont également soumises à conditions afin de préserver le cadre de vie (préserver les vues du village vers les coteaux boisés et des coteaux vers le village, tenir compte du patrimoine bâti) et de tenir compte de la richesse paysagère du territoire, tout ce qui est lié à des occupations et utilisations du sol incompatibles avec la mise en valeur paysagère affichée au Plu ; l'interdiction des terrains de camping est tout simplement du bon sens, les équipements et services dans le bourg ne pouvant justifier la création et la vie de ce genre d'installations alors qu'il en existe une à l'ouest du territoire. L'interdiction de dépôts de véhicules procède des mêmes préoccupations environnementales et paysagères. Toutes ces interdictions et conditions découlent en droite ligne des orientations 2 . *Maintenir et valoriser le cadre paysager et bâti* 4 - *Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain* et 5 - *Protéger les espaces naturels, préserver les continuités écologiques* du Padd. Les conditions énoncées pour certaines occupations et utilisations du sol, en particulier l'activité économique, le sont de façon que ces constructions s'insèrent à la fois en termes d'aspect et de nuisance, cela d'une part pour préserver la tranquillité du village et d'autre part pour traduire les orientations 2 . *Maintenir et valoriser le cadre paysager et bâti* 4 - *Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain* et 5 - *Protéger les espaces naturels, préserver les continuités écologiques* du Padd.

Les caravanes sont autorisées cela pour satisfaire à l'article L 101-2 du code de l'urbanisme.

En **Ue**, ces articles limitent les occupations et utilisations du sol qui

ne sont pas collectives au sens large, cette zone étant vouée aux équipements collectifs ainsi qu'au logement locatif. Sont donc interdites afin de préserver le projet communal toutes les occupations et utilisations du sol commerciales, artisanales etc. L'interdiction de dépôts de véhicules procède des mêmes préoccupations environnementales et paysagères. Toutes ces interdictions découlent en droite ligne de l'objectif 1d - *Permettre une mixité sociale et générationnelle* du Padd en donnant la priorité au logement locatif. Certaines occupations et utilisations du sol sont assorties de conditions pour préserver la qualité paysagère et architecturale du village comme les caravanes, les abris de jardin... ces conditions traduisant l'orientation 2 - *Maintenir et valoriser le cadre paysager et bâti* du Padd.

En **Ui** ces articles limitent très fortement toutes occupations et utilisations du sol de façon à prendre en compte le risque inondation, pour préserver la sécurité des personnes, des biens et de l'environnement, dans le droit fil de l'orientation 6 - *Prendre en compte les risques* du Padd.

En **1AU**, ces articles limitent les occupations et utilisations du sol pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec la proximité des zones habitées ou qui sont prévues dans d'autres parties de la commune voire du territoire intercommunal telles les « grosses » activités économiques et industrielles... Ces interdictions découlent en droite ligne de l'orientation 2 . *Maintenir et valoriser le cadre paysager et bâti* du Padd. Les constructions sont soumises à deux conditions essentielles que sont le respect des principes des orientations d'aménagement et de programmation ainsi que l'exigence d'une opération d'aménagement d'ensemble, conditions édictées pour s'inscrire dans les objectifs de densité et de mixité sociale prescrits autant par le Padd que par le Scot ; ces conditions sont également édictées pour traduire le projet de la commune exprimé par l'orientation 1 . *Maintenir et développer une commune vivante* du Padd.

En **A**, ces articles transcrivent les seules occupations et utilisations du sol autorisées par la loi et soumises à condition de façon à préserver l'activité agricole en traduction de l'orientation 1 . *Maintenir et développer une commune vivante* du Padd. Certaines constructions et installations sont autorisées si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous les réserves imposées par la loi, cela afin de traduire notamment l'objectif 1f - *Soutenir le déploiement des communications numériques* du Padd. Les affouillements et exhaussements du sol sont soumis à conditions, pour d'évidentes raisons de maintien d'un paysage de qualité, tout cela concourant à traduire les orientations 2 . *Maintenir et valoriser le cadre paysager et bâti* 4 - *Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain* et 5 - *Protéger les espaces naturels, préserver les continuités écologiques* du Padd sans compter que ces conditions permette une meilleure prise en compte de la biodiversité et de la présence de la zone natura 2000.

L'évolution du bâti existant non agricole (suivant les dispositions de l'article L151-12) est assortie de conditions pour limiter le mitage et préserver l'exploitation agricole en général, il l'est aussi pour préserver le patrimoine cela traduisant l'orientation 1 . *Maintenir et développer une commune vivante* du Padd.

En **N** ces articles n'autorisent que certaines occupations et utilisations du sol, de façon restreinte, afin de préserver le caractère naturel du site. Ainsi ne sont autorisées sous conditions que, et cela afin de préserver la qualité de ce paysage formant transition entre plaine céréalière, coteaux boisés et zone humide parcourue par deux rivières, recelant des richesses naturelles (zone natura 2000), offrant un magnifique corridor biologique constitué par les vallées de l'Eure et de la Drouette, les constructions, installations et aménagement liées à l'agriculture (essentiellement le pâturage), à la forêt, à l'évolution du bâti existant limitée bien évidemment, cette limitation concernant les rares constructions existant en zone naturelle traduisant l'orientation 2 du Padd. *Maintenir et valoriser le cadre paysager et bâti*, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

tout cela afin de préserver le cadre de vie (préserver les vues lointaines des coteaux vers le village et du village vers les coteaux et surtout préserver la mosaïque de milieux tels parcelles agricoles, parcelles boisées, pelouses calcicoles potentielles car ils ont un rôle de liaison entre réservoirs de biodiversité humides, forestiers et calcicoles, préserver le patrimoine paysager comme les jardins faisant la transition entre urbanisation et nature), ces restrictions découlant en droite ligne les orientations 2 . *Maintenir et valoriser le cadre paysager et bâti* 4 - *Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain* et 5 - *Protéger les espaces naturels, préserver les continuités écologiques* du Padd. Les abris pour animaux, les systèmes d'assainissement autonomes, les affouillements et exhaussements du sol, etc. sont eux aussi soumis à conditions pour ces mêmes raisons de préservation du paysage découlant du Padd. Des conditions strictes sont édictées pour l'évolution de Bourray : rappel de l'orientation d'aménagement et de programmation, limitation des destinations... tout cela traduisant l'objectif 4b – *Mobiliser le potentiel du tissu bâti existant* du Padd.

En secteur **Ne**, les seules occupations et utilisations du sol admises sont les équipements collectifs techniques où existe déjà une infrastructure de sports. Il s'agit par l'instauration de ce secteur et par ses restrictions très fortes de traduire l'orientation 1 . *Maintenir et développer une commune vivante* du Padd complétant l'existant : équipements sportifs, station d'épuration etc. qui ne peuvent trouver d'emplacement ailleurs et qui sont par essence et définition peu consommateurs d'espace, qui ne s'apparentent pas forcément à des constructions au sens strict comme un terrain de sport engazonné ou l'extension d'une station d'épuration.

En secteur **Nj**, ces articles n'autorisent que certaines occupations et utilisations du sol, de façon extrêmement restreinte, très limitées en emprise cela afin de préserver la tranquillité et le caractère verdoyant de ces franges de parties d'îlots urbanisés ou ces cœurs d'îlots et de respecter le mieux possible la biodiversité

qu'ils accueillent. Il s'agit aussi de prévoir des espaces de transition entre ville et campagne, il s'agit aussi de traduire l'orientation 2 du Padd . *Maintenir et valoriser le cadre paysager et bâti* sans oublier la réalisation du projet communal en terme démographique, car il n'est pas apparu possible de proposer un nombre de terrains constructibles trop important, la superficie totale des terrains constructibles devant correspondre peu ou prou au projet communal d'une part et aux contraintes supra communales déjà citées d'autre part. Le projet communal est la traduction de l'orientation 1 . *Maintenir et développer une commune vivante* du Padd, il y va de la cohérence globale du document d'urbanisme. En secteur **NI**, seules les occupations et utilisations du sol liées aux camping sont autorisées en plus des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, tout cela traduisant l'orientation 3 . *Valoriser le cadre touristique* du Padd.

### **Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Il n'est apparu pertinent de ne réglementer cet article que dans la zone **Ue**, majoritairement propriété de la collectivité qui y maîtrisera les opérations, à la différence des autres zones, et dans la zone **1AU**, cela afin de traduire l'objectif 1d – *Permettre une mixité sociale et générationnelle* du Padd.

## **Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Articles 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Article 4-1 (implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques)**

En zones **Ua, Uh, Ui** cet article exprime l'obligation d'implanter les constructions nouvelles à l'alignement tout en offrant des possibilités d'implantation en recul par rapport à l'alignement de façon à conserver le caractère des parties bâties intégrant ainsi l'orientation 2 . *Maintenir et valoriser le cadre paysager et bâti* du Padd, aujourd'hui dans cette zone les constructions sont assez généralement implantées à l'alignement, pignon ou façade sur rue sui-

vant l'exposition au soleil ; les parties anciennes sont donc bien marquées par ces constructions, il n'est pas paru utile d'imposer l'implantation à l'alignement pour tous, cela dit l'implantation en recul est conditionnée à l'érection d'un mur de clôture afin de préserver le caractère rural du bourg et pour préserver l'intimité et la qualité de vie des habitants.

En **Ub**, cet article exprime l'obligation d'implanter les constructions nouvelles en recul minimal dont la valeur est fixée, de façon à conserver le caractère de ces terrains bâtis sous forme pavillonnaire intégrant ainsi l'orientation 2 . *Maintenir et valoriser le cadre paysager et bâti* du Padd, les marges de recul étant plantées et arborées ce qui permet de maintenir cet aspect jardiné au bourg, ce qui permet de favoriser l'infiltration des eaux en écho au schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) et au schéma d'aménagement et de gestion des eaux Nappe de Beauce. La règle est modulée en fonction de la situation existante et du parcellaire, plus dense en **Ub** et moins dense en **Uc** traduisant ainsi particulièrement bien l'objectif 4a - *limiter la consommation d'espace* du Padd.

Les secteurs **Uaa, Uba, Uha, Uia** correspondant par principe et définition aux fonds de parcelles, il ne leur est pas imposé d'implantation à l'alignement ou en recul cela n'aurait pas eu de sens.

En **Ue** et en **1AU**, cet article n'est pas réglementé : cette zone étant l'une spécialisée pour les équipements collectifs, le caractère spécifique de ces occupations et utilisations du sol ne nécessite pas de règles particulières, l'autre objet d'une OAP, support possible d'une urbanisation qui devra s'adapter au relief relativement fort, adaptation qui nécessite une grande prudence conduisant à ne pas édicter de règle systématique.

En **A** et **N**, cet article exprime l'obligation d'implanter les constructions nouvelles en recul des routes départementale afin de prendre en compte la sécurité des usagers, les constructions reculées permettant à priori une meilleure visibilité pour ces voies support d'un trafic plus ou moins élevé. Ces obligations permettent de faciliter à terme la circulation des engins agricoles et sont garanties d'une



meilleure sécurité routière. Ces dispositions satisfont en cela à l'orientation 1 . *Maintenir et développer une commune vivante* du Padd.

- **Article 4-2 (implantation par rapport aux limites séparatives)**

En zones **Ua, Ub, Uh, Ui** cet article impose d'édifier les constructions soit en limites séparatives soit en retrait, l'objectif étant de conserver le caractère de ce village qui tient à offrir dans le périmètre actuellement urbanisé des possibilités de construire relativement peu contraintes traduisant ainsi Orientation 4 - *Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain* du Padd. Un retrait moindre est autorisé dans certains cas (par exemple hauteur de la construction à édifier contenue, emprise réduite), ce qui permet de mieux occuper le foncier disponible. Une contrainte, à savoir un retrait supplémentaire, est ajoutée lorsque la construction comporte des vues droites en limite, cette contrainte étant justifiée par la préservation de l'intimité et de la qualité de vie, par le fait qu'elle réduit l'ombre portée sur les constructions voisines optimisant les apports solaires directs, disposition traduisant la préoccupation légitime de favoriser les énergies renouvelables et enfin par la traduction de l'orientation 2 . *Maintenir et valoriser le cadre paysager et bâti* du Padd.

Notons que les zones **Ub et Uh** imposent un retrait plus important de façon à tenir compte de la spécificité du bâti résidentiel et non rural qui compose cette zone.

Les secteurs **Uaa, Uba, Uha, Uia** correspondant par principe et définition aux fonds de parcelles, et support d'un droit à construire moindre, se voient imposés des règles beaucoup plus souples.

En **Ue**, cet article n'est pas réglementé : cette zone étant spécialisée pour les équipements collectifs, le caractère spécifique de ces occupations et utilisations du sol ne nécessite pas de règles particulières.

En **A**, cet article exprime l'obligation d'implanter la construction en retrait modulé suivant sa hauteur, exigence permettant de réduire l'ombre portée sur les constructions voisines –en vue de ne pas limiter les apports solaires directs, disposition traduisant une préoccupation légitime de favoriser les énergies renouvelables.

Cette exigence est exprimée en fonction de la situation de la limite, en contact ou non avec une zone urbaine ou à urbaniser.

- **Articles 4-3 (implantation des constructions sur une même parcelle)**

Cet article est réglementé en zones **Uh** et **Ui**, cette exigence permettant de réduire l'ombre portée sur les constructions voisines –limitant moins les apports solaires directs, disposition traduisant une légitime préoccupation de favoriser les énergies renouvelables ; cette exigence n'étant formulée que pour les constructions d'une certaine emprise au sol, permettant ainsi une densification raisonnable et raisonnée, adaptée au caractère des hameaux concernés et compatible avec le Scot. Ces dispositions traduisent également l'orientation 2 . *Maintenir et valoriser le cadre paysager et bâti* du Padd. Ces dispositions sont prises également pour préserver la biodiversité et limiter l'imperméabilisation des sols suivant en cela les objectifs du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) et du schéma d'aménagement et de gestion des eaux nappe de Beauce. Cette limitation des prospects découle aussi de la volonté de tenir compte des risques d'inondation spécifiques au secteur **Ui** et traduisant ainsi le Padd.

- **Article 4-4 (emprise au sol)**

En zones **Ua, Ub, Uh, Ui** et **1AU** cet article est réglementé de façon à maîtriser la densification des terrains en préservant des espaces non imperméabilisés, maintenant un aspect arboré au bourg, préservant par là même la «nature en ville», ces exigences traduisent les orientations 2 . *Maintenir et valoriser le cadre paysager et bâti* 4 - *Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain* et 5 - *Protéger les espaces naturels, préserver les continuités écologiques* du Padd. Cette limitation de l'emprise découle aussi de la volonté de préserver le caractère naturel et planté de la commune, de préserver la biodiversité (refuge pour l'avifaune) et de limiter l'imperméabilisation des sols suivant en cela les objectifs du schéma directeur d'aménagement et de

gestion des eaux (Sdage) et du schéma d'aménagement et de gestion des eaux nappe de Beauce et prenant en compte les risques d'inondation. Un « bonus » est rendu possible dans une limite précise ; ce bonus ne peut s'appliquer que jusqu'à la limite imposée, qu'il soit ou non réalisé en une seule fois. Une gradation est établie entre **Ua, Ub Uh** et **Ui – 1AU** de façon à intégrer l'objectif 4a- *limiter la consommation d'espace* du Padd.

Les secteurs **Uaa, Uba, Uha** et **Uia** se voient imposer une valeur absolue exprimée en mètres carrés de façon à tenir compte de leur position en fond de parcelle, cette règle limitant les constructions en deuxième rideau ce qui concourt à traduire l'orientation 2 . *Maintenir et valoriser le cadre paysager et bâti* du Padd.

En zone **N**, cet article est réglementé suivant les secteurs pour traduire le projet communal, pour tenir compte des contraintes supra communales (la loi, le Scot, la prise en compte du paysage et de l'environnement principalement). En zone N les rares constructions autorisées (annexes et extensions, abris pour animaux) se voient imposer une valeur absolue exprimée en mètres carrés afin de limiter le plus possible les constructions dans une zone par définition excessivement peu constructible.

Secteur **Ne** : l'emprise au sol des constructions est limitée car il s'agit de permettre une évolution des constructions existantes mesurée, tout en tenant compte de la nécessité de prévoir l'évolution de ces installations collectives.

Secteur **Nj** : l'emprise au sol des constructions est limitée en valeur absolue exprimée en mètres carrés de façon à préserver le caractère naturel et planté de cette partie de la commune en traduisant Orientation 5 - *Protéger les espaces naturels, préserver les continuités écologiques et les corridors écologiques* du Padd. Il s'agit en effet d'assurer des transitions paysagères entre parties urbanisées et campagne, entre le village et les parties cultivées, de préserver des cœurs d'îlots, de maintenir des espaces où subsistent de vieux arbres et de vieux vergers, lieux particulièrement propices à l'accueil de la « nature en ville » dont la gent ailée.

#### • **Article 4-5 (hauteur des constructions)**

En zones **Ua, Ub, 1AU, Uh, Ui**, l'objectif est que les nouvelles constructions s'insèrent dans les gabarits actuels pour respecter le caractère des lieux. L'expression de la règle en niveaux et en hauteur absolue, permet de respecter l'allure des constructions traditionnelles et prend en compte la présence d'un patrimoine ancien, pour éviter tout hiatus et toute discordance dans un secteur qui s'y prête peu (volonté de la commune de préserver l'aspect villageois). Ces règles sont la traduction de l'orientation 2 . *Maintenir et valoriser le cadre paysager et bâti* du Padd ; elles intègrent aussi les prescriptions du Scot quant à l'augmentation de la densité en offrant un nombre de niveaux permettant cette densification intelligente et proportionnée au village et aux hameaux, rendant ainsi possible un meilleur accueil d'habitants et d'emplois nouveaux sans consommer de terrain non encore desservi par les réseaux. La limitation plus stricte de la hauteur pour les locaux accessoires permet de traduire l'orientation 2 . *Maintenir et valoriser le cadre paysager et bâti* du Padd ; la limitation plus stricte des constructions couvertes en terrasse permet de traduire le nécessaire respect des volumes bâtis ruraux exprimé par la même orientation du Padd, ces volumes ruraux ne devant pas être dominés par des volumes « cubiques » qui ne sont pas en accord avec des constructions couvertes par des toitures à pentes, ces dernières étant d'aspect rural.

Bien évidemment une gradation a été mise en place, une hauteur plus importante étant admise dans les parties centrales et plus contenue au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre bourg vers les hameaux, ce qui traduit l'orientation 2 . *Maintenir et valoriser le cadre paysager et bâti* du Padd.

Les secteurs **Uaa, Uba, Uha** et **Uia** se voient pour leur part imposer une hauteur plus contenue de façon à tenir compte de leur position en fond de parcelle, cette règle limitant les constructions en deuxième rideau ce qui concourt à traduire l'orientation 2 . *Maintenir et valoriser le cadre paysager et bâti* du Padd.

En zone **Ue**, l'objectif est que les nouvelles constructions s'insèrent dans le site, d'où une règle souple qui traduit l'orientation 2 . *Main-*

*tenir et valoriser le cadre paysager et bâti du Padd.*

En **A**, cet article est réglementé pour respecter l'orientation 2 . *Maintenir et valoriser le cadre paysager et bâti du Padd.* Il s'agit de tenir compte de la qualité de ce paysage patrimonial et ordinaire tout à la fois tel que défini par la convention de Florence, la logique de protection des paysages remarquables étant maintenant remplacée par une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires. Pour les constructions à destination agricole, la règle exprimée est souple, le pétitionnaire ayant à montrer comment son projet s'intègre dans l'environnement, au sens large, de la commune, cela pour les mêmes raisons que ci-dessus, cette souplesse traduisant l'orientation 3 du Padd, *Préserver l'activité agricole.* Enfin une hauteur absolue est définie pour les constructions à destination de logements toujours pour ces raisons d'insertion paysagère et de compatibilité avec les documents supra communaux tels le Scot. La hauteur limitée en secteur **NI** tient compte du fait qu'il est situé sur un point haut et qu'il est préférable que les constructions ne s'imposent pas trop, respectant ainsi l'orientation 2 . *Maintenir et valoriser le cadre paysager et bâti du Padd.*

En zone **N**, en secteurs **Ne** et **Nj** , cet article est réglementé, et la règle modulée suivant les secteurs, pour traduire le projet communal, pour tenir compte des contraintes supra communales (la loi, le Scot, la prise en compte du paysage et de l'environnement principalement, les rares constructions autorisées se voyant imposer une valeur absolue exprimée en mètres afin de limiter le plus possible les constructions dans une zone par définition excessivement peu constructible.

#### **Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- **Articles 5-1 (aspect extérieur constructions nouvelles et bâti existant) et 5-2 (élément repéré au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme)**

Préambule : *«La qualité des paysages urbains et ruraux constitue un élément déterminant de l'harmonie de notre cadre de vie.*

*Chaque projet, important ou modeste, façonne par sa nature et son impact propre, mais aussi par ses éléments d'accompagnement (clôtures, plantations, voies d'accès...), l'évolution de notre environnement».* (in Fiche conseil sur le volet paysager, publiée sur le site du ministère de la Culture).

Rajoutons aux éléments d'accompagnement cités les mouvements de terrain, les déblais et remblais, tout ce qui concourt à ce que la construction et ses prolongements tels que terrasses, accès, stationnements... s'adaptent au terrain naturel. Les règles édictées par les articles 5 traduisent cette volonté de préservation de la qualité des paysages même ordinaires, d'harmonie du bâti et du naturel.

Il s'agit aussi d'une façon générale d'intégrer au plan local d'urbanisme la notion de paysage telle que définie par la convention de Florence où l'on est passé d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, ces derniers faisant la richesse de la commune : le diagnostic préalable a montré que l'entité paysagère où se situe Villiers-le-Morhier, mérite considération et protection. Enfin, il s'agit de s'insérer dans le contexte législatif actuel en particulier la loi n° 2016-1087 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, promulguée le 8 août 2016. Dans **toutes les zones**, cet article édicte des prescriptions générales qui découlent directement de l'appartenance à un paysage qu'il convient de respecter, de la présence d'un *genius loci*, de la présence de bâti ancien. Ces prescriptions générales traduisent l'orientation 2 . *Maintenir et valoriser le cadre paysager et bâti du Padd.* Ces prescriptions mentionnent le respect des principes figurant dans un guide mis en annexe, de façon à améliorer la qualité des constructions sans pour autant les rendre plus coûteuses ; la présence de ce guide revêt aussi une fonction pédagogique pour éclairer le pétitionnaire sur des façons de construire et de restaurer son bâtiment de façon raisonnée avec l'environnement et en vue de préserver une qualité qui n'exclut pas le recours à l'architecture contemporaine.



En zones **Ua, Ub, Uh, Ui** et **1AU** cet article précise des exigences pour les panneaux solaires et photovoltaïques, régleme nte les façades des constructions, les pentes et les matériaux des couvertures... Notons que les toitures terrasses sont autorisées de façon cadrée afin de produire des volumes bâtis qui s'insèrent dans le tissu villageois et qui respectent l'orientation 2 . *Maintenir et valoriser le cadre paysager et bâti* du Padd. Toutes ces exigences, distinguant ou non suivant les cas le bâti existant et le bâti futur, outre le fait qu'elles soient motivées par la volonté des élus de préserver le paysage et le caractère des parties construites ou non et de préserver les différents points de vue sur les parties urbanisées de la commune, traduisent l'orientation 2 . *Maintenir et valoriser le cadre paysager et bâti* du Padd. Notons que les exigences sont modulées en fonction du caractère de la zone concernée, cela afin de préserver le caractère spécifique des zones et à y favoriser le maintien d'un caractère rural ou résidentiel selon les cas.

En **A**, cet article s'adapte au caractère de la zone traduisant l'orientation 1 . *Maintenir et développer une commune vivante* du Padd : cet article tient compte bien évidemment, en adaptant les règles, des spécificités du bâti à destination agricole pour lequel une réflexion est demandée afin d'en assurer l'intégration paysagère. C'est pour les mêmes raisons que les abris pour animaux se voient imposer des règles destinées à permettre une bonne insertion dans le site.

En **N**, cet article s'adapte au caractère de la zone distinguant le bâti existant du bâti futur, les exigences traduisant l'orientation 2 . *Maintenir et valoriser le cadre paysager et bâti* du Padd.

Dans **l'ensemble des zones concernées**, les spécificités du bâti repéré au titre de la loi paysage (article L. 151-19 du code de l'urbanisme) sont prises en compte, le cas échéant, de façon à préserver ce patrimoine ce qui est la transcription de l'orientation 2 . *Maintenir et valoriser le cadre paysager et bâti* du Padd. Un point plus marqué en zone **Ua** concerne l'une des caractéristiques du

bâti en particulier de la Grande Rue et d'autres voies, à savoir les portails, les piliers en brique ou en grès ainsi tous les entourages d'ouverture (porte ou fenêtre) en brique ou en grès : ces éléments devront être préservés voire restitués en cas de travaux, ces exigences permettant elle aussi de traduire l'orientation 2 . *Maintenir et valoriser le cadre paysager et bâti* du Padd.

#### **Article 6- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Dans **toutes les zones**, l'objectif de cet article est de conserver le caractère et l'identité du paysage tant urbain que paysager de la commune, patrimoine mis en exergue par le diagnostic. Les murs et autres clôtures sont réglementés, exigences formulées afin d'éviter la banalisation des lieux et de renforcer les micro milieux favorables à la biodiversité. Toutes ces exigences sont motivées également par la traduction de l'orientation 5 - *Protéger les espaces naturels, préserver les continuités écologiques et les corridors écologiques* du Padd. De plus, les exigences portées sur les clôtures, les haies et les portails sont motivées par le fait que cette limite entre domaines public et privé est importante, définit la qualité de l'espace collectif, exigences sous-tendues par les mêmes motivations que celles concernant le bâti, l'orientation 2 . *Maintenir et valoriser le cadre paysager et bâti* du Padd.

En zones **Ua, Ub, Uh, Ui** et **1AU** cet article impose que les aires de stationnement présentent des proportions plus ou moins imperméables suivant les zones (et bien sûr plus élevées en zone inondable) de façon à tenir compte du Sdage prescrivant la recharge des nappes phréatiques et à traduire l'orientation 5 - *Protéger les espaces naturels, préserver les continuités écologiques et les corridors écologiques* du Padd. De la même façon, il est exigé qu'une portion de la parcelle, plus ou moins importante en fonction des zones, soit maintenue perméable, plantée ou engazonnée, pour ces mêmes raisons à la fois d'environnement, de recharge des nappes phréatiques, d'aspect paysager exigences traduisant l'orientation 5 - *Protéger les espaces naturels, préserver*

*les continuités écologiques et les corridors écologiques* du Padd.

Dans **les zones A** et **N**, cet article exige que certaines clôtures soient perméables à la petite faune, cela pour traduire les objectifs notamment de continuité des corridors calcicoles ou arborés affichés au schéma régional de cohérence écologique et pour tenir compte des perméabilités à assurer entre les différents micro milieux qui constituent le territoire communal tels que co-teaux calcicoles, corridors des milieux aquatiques, massifs boisés, bosquets et jardins en pas japonais... l'exigence d'utilisation d'essence locale à feuillage caduc, en cas de plantation de haie ni agricole ni forestière, est motivée toujours par ces principes à la fois de préservation d'un paysage de qualité et de recherche de micro-milieux favorables à la biodiversité.

#### **Article 7- Stationnement**

En zones **Ua, Ub, Uh, Ui** et **1AU**, un nombre de places de stationnement, différent selon les types de construction (neuves, en réhabilitation ou en changement de destination...) et modulé suivant de la zone et la destination de la construction (moindre s'il s'agit d'activité économique pour traduire l'objectif 1b – *Développer le commerce et l'artisanat dans le tissu bâti* du Padd), est exigé.

Les exigences sont plus générales en zone **Ue** vu les occupations et utilisations du sol qui y sont permises, très diverses et nécessitant plus ou moins d'espace de stationnement en fonction de leur affectation. Le fait que la zone **1AU** soit l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation ne l'exonère pas du stationnement, les difficultés seront les mêmes dans l'ancien et le nouveau, les exigences de stationnement sont donc prévues. Toutes ces exigences se justifient par le fait que les transports en commun ne sont pas en fréquence capable de lutter contre l'usage des véhicules personnels et parce que la commune ne veut pas voir stationner les véhicules sur le domaine public à longueur d'année vu la configuration des voies ; ces exigences procèdent également de la volonté municipale de préserver la fluidité de la circulation des engins agricoles en particulier dans les rues anciennes tant

du bourg que des hameaux car elles sont extrêmement étroites et le diagnostic a montré la difficulté de circulation des engins agricoles. C'est aussi la traduction de l'orientation 1 . *Maintenir et développer une commune vivante* du Padd et enfin ces exigences concourent à limiter les déplacements motorisés (il sera moins tentant d'emprunter sa voiture pour de tout petits trajets si le véhicule est stationné sur la parcelle).

Dans le secteur **NI** dévolu au camping, il est exigé un nombre minimal de places de stationnement, de façon à éviter le stationnement sur les chemins ruraux dévolus à l'activité agricole dans ce secteur excentré du bourg et des hameaux.





## **5. CINQUIÈME PARTIE**

# **Les incidences des orientations du document d'urbanisme sur l'environnement et les mesures compensatoires**

## Article L121-10

Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 16

I. - Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ainsi que ses annexes et par la présente section :

1° Les directives territoriales d'aménagement et les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;

2° Le schéma directeur de la région d'Île-de-France ;

3° Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur ;

4° Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L. 145-7.

II. - Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue au premier alinéa du I les documents qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local suivants :

1° Les plans locaux d'urbanisme :

a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, précitée, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;

b) Ou qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés aux articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs ;

2° Les cartes communales qui permettent la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations mentionnés à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 146-6-1 du présent code.

III. - Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, précitée, les modifications des documents mentionnés aux I et II du présent article donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

## Article R\*123-2-1

Modifié par Décret n°2013-142 du 14 février 2013 - art. 4

Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 121-10 et suivants, le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L. 123-12-2. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en oeuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

En cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité dans les cas prévus aux articles R. 123-23-1, R. 123-23-2, R. 123-23-3 et R. 123-23-4, du plan local d'urbanisme, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

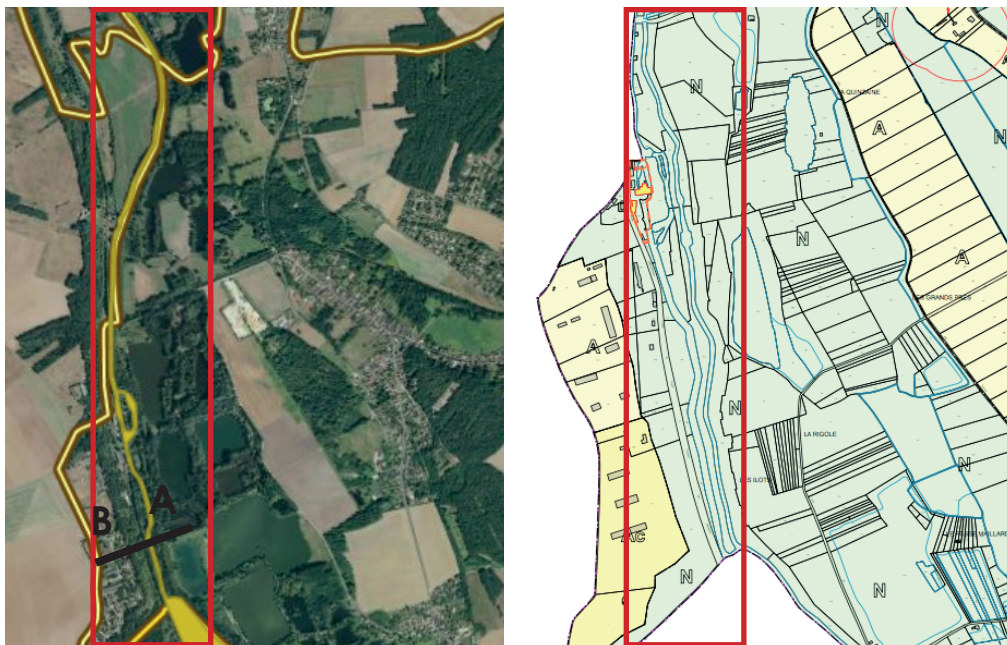
Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents.

## 5.1. Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols

### 5.1.1. Examen préliminaire

Le maintien en bon état du site natura 2000 correspondant au lit mineur de l'Eure en limite ouest de la commune Villiers-le-Morhier implique que la commune, lors de l'élaboration de son plan local d'urbanisme, ait porté une attention particulière aux incidences potentielles susceptibles de résulter des autorisations d'urbanisme qui seront délivrées en application de son document d'urbanisme. Pour ce faire, le présent « examen préliminaire » est réalisé afin de répondre à la question suivante : « *Le plan local d'urbanisme est-il susceptible d'avoir un effet sur la zone natura 2000 de la vallée de l'Eure* » ?

**Présentation simplifiée** du plan local d'urbanisme et d'une carte de situation par rapport à la zone natura 2000



La photographie aérienne ci-contre précise les contours du site natura 2000 correspondant au lit mineur de l'Eure.

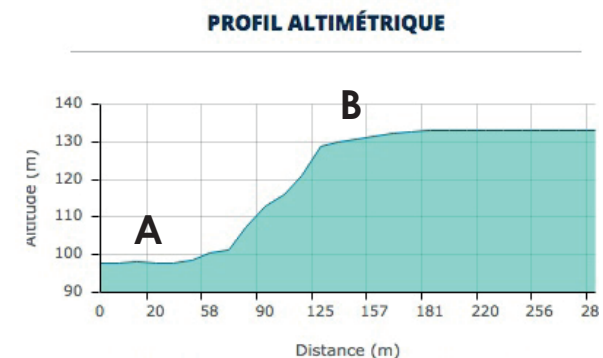
À côté de cette photographie aérienne, un extrait du document graphique du règlement montre clairement que le site natura 2000 est intégralement inscrit dans la zone naturelle du Plu la commune ayant toujours évité toute urbanisation à proximité de la rivière et son projet est de renforcer le bourg et de ne pas étendre les hameaux.

**Exposé sommaire des incidences** que le Plu est susceptible d'avoir ou non, sur le site natura 2000

Bien évidemment, aucune construction n'est prévue dans le lit mineur de l'Eure. Il n'y a donc pas d'atteinte potentiel de ce point de vue, et le Plu sanctuarise ce secteur en zone naturelle, zonage le plus protecteur au sein du Plu.

Notons néanmoins la proximité évidente du moulin du « Haut Bourray ». Le projet porté par le Plu (et exposé dans l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique) a, entre autre, pour objectif de ne pas affecter le fonctionnement hydrologique du site (sols perméables, végétation, micro-topographie, écoulements naturels et cycle de l'eau, usages et activités actuels et futurs, assainissement des eaux usées ne polluant pas la rivière etc.).

À une centaine de mètres à l'ouest on retrouve une zone A. L'im-





fact de ces zones sur le lit de l'Eure devrait être minimale puisqu'il existe entre deux un large coteau boisé faisant office d'espace tampon. Les tableaux ci-dessous explicitent les incidences que pourrait avoir le Plu sur l'environnement en fonction des différentes thématiques, ainsi que les mesures compensatoires que met en œuvre le Plu.

Bilan des impacts	Mesures envisagées
<b>Ressources naturelles et biodiversité</b>	
<b>la gestion de l'espace</b>	
<p>- Impact minimal lié à la volonté affichée dans le Padd de protéger l'environnement et de limiter la consommation d'espace. ; La superficie globale des secteurs voués à l'urbanisation future (zones 1AU) est raisonnable et proportionnée aux objectifs de croissance démographique voulus par la commune, inférieure à ce que permet le SCoT ; Les objectifs de développement urbain s'inscrivent dans les objectifs de la loi : les superficies des zones à urbaniser sont très fortement réduites par rapport aux superficies prévues au Pos actuel. - le Plu préserve l'activité agricole en classant une grande partie du territoire en zone et secteurs agricoles et en y réglementant strictement les constructions. Les constructions isolées en milieu agricole ou naturel sont proscrites pour éviter tout mitage du paysage.</p>	<p>- Une gestion économe de l'espace en interdisant tout mitage de l'espace, en luttant contre l'étalement urbain et en favorisant le renouvellement urbain. - Le Plu ne prévoit qu'une seule extension urbaine et la situe dans la continuité du tissu bâti existant sur le coteau en rive droite de la Drouette, laquelle se jette dans l'Eure à 300 m en aval du moulin de Bourray sur le territoire communal. - Les articles du règlement spécifiques imposent une emprise au sol peu contraignante : ces dispositions autorisent un renouvellement urbain dans de bonnes conditions de faisabilité. En effet, densification et réhabilitation limitent la consommation d'espace et participent à l'amélioration de la qualité architecturale. - Classement d'une grande partie du territoire en zone agricole et réglementation stricte des constructions, de façon à privilégier l'activité agricole existante et à permettre son évolution avec le moins de contrainte possible.</p>
<b>Biodiversité, milieux naturels et continuités écologiques</b>	
<p>- Sensibilité écologique des zones à urbaniser : dans la zone à urbaniser aucun milieu écologiquement riche n'y a été observé, (zone humide ou autre...) et aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial n'y a été identifiée, il s'agit en effet d'une parcelle cultivée en céréales. - Sensibilité écologique des secteurs déjà urbanisés (dents creuses,...) : cette sensibilité est faible il s'agit surtout de préserver des interfaces entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels pour rétablir des corridors biologiques pour les espèces à faible déplacement (batraciens, micro mammifères, insectes, reptiles...). Les secteurs urbanisés recèlent cependant des cœurs d'îlots verts (notamment dans le secteur des Monts Rouges) qui peuvent aussi constituer des corridors en «pas japonais» entre les réservoirs de biodiversité que sont les deux vallées et les coteaux boisés.</p>	<p>- Préservation des espaces naturels les plus intéressants (et notamment la vallée de l'Eure et les boisements) en favorisant le renouvellement urbain et la densification, en diminuant l'impact de l'urbanisation. - Repérage des mares et donc des milieux humides qui leur sont inféodés - Dans les parties urbanisées, certains cœurs d'îlots sont maintenus en Nj (naturel « jardin »), ce qui limite fortement les emprises au sol afin de concourir au rechargement des nappes phréatiques, de filtrer naturellement certains polluants, de préserver en particulier l'avifaune (oiseaux), de limiter les puits de chaleur en été, de capter le carbone... Cet ensemble de mesures concourt à améliorer la qualité des eaux de surface, à offrir des éléments de protection pour la faune et la flore locale (réservoir d'oiseaux ou d'insectes prédateurs limitant les populations de ravageurs par exemple), à enrichir la biodiversité.</p>
<p><i>L'impact de la mise en œuvre du Plu sur l'espace agricole, la biodiversité, les milieux naturels et les continuités écologiques est quasi nul.</i></p>	

Bilan des impacts	Mesures envisagées
<b>Eau</b>	
<b>Écosystèmes aquatiques et zones humides</b>	
- Le Plu préserve la biodiversité par un classement des milieux naturels humides et des vallées de l'Eure et de la Drouette en zones agricole et naturelle.	- classement des milieux naturels en zone naturelle inconstructible et en zone agricole (donc très peu constructible) lorsque l'activité agricole y règne en maître notamment par le biais du pâturage (qui on le sait avec le labourage...), - repérage des mares et des milieux humides qui leur sont inféodés.
<b>Protection contre toute pollution et restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines</b>	
Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) vise à limiter le transfert de substances polluantes par ruissellement, à limiter et prévenir le risque d'inondation dû aux eaux pluviales.	- le règlement du Plu intègre la gestion à la parcelle des eaux de ruissellement ainsi que leur infiltration et impose suivant les cas des surfaces de stationnement perméables et exige des portions de parcelles plantées et engazonnées.
<i>L'impact de la mise en œuvre du Plu sur la ressource en eau est nul</i>	
<b>Risques</b>	
<b>Prévention des risques naturels, industriels et technologiques</b>	
- Le Plu tient compte des risques naturels, comme le risque inondation et mouvement de terrain lié à un aléa de retrait et de gonflement des sols argileux.	- Rapport de présentation exposant les risques liés au retrait et gonflement des sols argileux, à la présence de la zone inondable (cette dernière est clairement indiquée au plan des contraintes) de façon à ce qu'ils puissent être pris en compte dans les projets d'aménagement. - À noter que le Plu ne peut maîtriser tous les risques et nuisances existant sur un territoire : d'autres législations et réglementations s'imposeront de fait aux pétitionnaires.
- Le Plu ne prévoit pas de zone d'activités industrielles susceptibles de générer d'importantes nuisances sonores. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU dans le secteur des Monts Rouges devrait entraîner de fait une augmentation de trafic sur les voies internes et alentours, donc une légère augmentation des nuisances sonores. Cette augmentation sera cependant proportionnée aux superficies relativement faibles des zones à urbaniser (1,1 ha). En outre l'aménagement de la zone à urbaniser proposée dans l'Oap comporte une liaison douce vers le centre bourg.	- l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone 1AU propose un aménagement prenant en compte l'accessibilité routière et piétonne du site.
<i>Les risques sont pris en compte par le Plu.</i>	

Bilan des impacts	Mesures envisagées
<b>Énergie, pollution atmosphérique et santé</b>	
<b>Énergie</b>	
La prise en compte de nouvelles façons de construire, de préserver l'environnement, de considérer les énergies renouvelables : le règlement autorise explicitement la mise en place d'architectures bio-climatiques, à haute qualité environnementale, énergie passive etc.	Prise en compte des nouvelles façons de construire, de préserver l'environnement, de considérer les énergies renouvelables : le règlement autorise explicitement la mise en place de panneaux solaires.
<b>Pollutions atmosphériques</b>	
<p>Le Plu n'aura guère d'incidence sur les pollutions atmosphériques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le Plu aura une incidence faible sur les déplacements : le développement urbain quasi contenu dans l'enveloppe urbaine actuelle du bourg ne devrait pas induire une augmentation significative des déplacements ;</li> <li>- le Plu ne prévoit pas de zone d'activités industrielles susceptibles de générer d'importantes pollutions atmosphériques.</li> <li>- Enfin la poursuite de circulations douces (vélo et piéton) est une excellente alternative aux déplacements «tout voiture» : la qualité de l'air est ainsi prise en compte par le Plu qui orchestre ces circulations douces.</li> </ul>	- Le projet de Plu vise à préserver les circuits de randonnées existants et à en développer de nouveaux. Cela pourra aussi participer à développer les mobilités douces.
<b>Qualité de l'air</b>	
<p>Le Plu prend en compte la qualité de l'air :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en limitant l'étalement urbain et donc les déplacements,</li> <li>- en préservant le maillage du territoire par les liaisons douces et en s'assurant qu'elles soient prises en compte dans le futur quartier (déplacements et stationnement) ce qu'exige le règlement,</li> <li>- en préservant des parties végétalisées et non imperméabilisées en cœurs d'îlot (secteurs Nj notamment),</li> </ul> <p>L'impact du Plu sur la qualité de l'air sera franchement positif d'autant plus que le développement des énergies renouvelables et la moindre consommation d'énergies fossiles attendue par la mise en application depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 de la nouvelle réglementation thermique produisent des effets positifs.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Compacité de l'urbanisation qui limite une part significative des trajets (domicile - école, domicile - commerces et loisirs) au bénéfice de la qualité de l'air et de la diminution des rejets de gaz à effet de serre.</li> <li>- L'exigence de circulations douces qui concourt à favoriser les modes de déplacements doux et influe directement sur la qualité de l'air.</li> <li>- Le règlement qui, suivant les zones, exige un minimum de superficie plantée.</li> <li>- La réalisation rendue possible par le règlement de dispositifs visant à développer les énergies renouvelables, production d'énergie solaire ou éolienne.</li> </ul>
<b>Santé</b>	
La santé est prise en compte : actions positives comme la diminution des surfaces urbanisables au profit de la zone agricole, le développement des circulations douces,	Le maintien et le renforcement des liaisons douces sera tout bénéfique pour la santé
<i>Le Plu prend en compte l'environnement et la question énergétique et aura un impact négligeable sur la qualité de l'air et la santé</i>	



## 5.2. Incidences du Plu sur les zones d'importance particulière et mesures compensatoires

**Le plan local d'urbanisme de Villiers-le-Morhier affirme une protection de l'environnement et du paysage renforcée.**

Le Plu :

- protège les éléments naturels les plus remarquables, en particulier le site natura 2000. Il protège aussi les autres milieux d'intérêt écologique : les deux vallées de l'Eure et de la Drouette, les boisements. Il s'agit autant de réservoirs biodiversité que de corridors écologiques.
- prévoit un développement urbain mesuré, limite la consommation d'espace, rend à l'agriculture une superficie conséquente et favorise la densification du village tout en limitant strictement le développement à l'urbanisation de la zone à urbaniser dans le secteurs des Monts Rouges ;
- préserve le patrimoine architectural et paysager.

**Le Plu de Villiers-le-Morhier ne prévoit aucun projet d'aménagement dans ce site naturel ni dans ses environs proches** :

le Plu a pris en compte, pour définir le classement des lieux situés hors agglomération, l'existence du site natura 2000, des vallées et des boisements, et du repérage des parcelles agricoles au RPG 2016.

Les incidences du Plu sur les différentes thématiques environnementales sont les suivantes.

### 5.2.1. - Ressources naturelles et biodiversité

#### La gestion de l'espace

- Le Plu limite les extensions urbaines et les situe dans la continuité du tissu bâti existant dans une perspective de gestion économe de l'espace.
- En parfaite adéquation avec le schéma régional de cohérence écologique, le Plu préserve les corridors sur coteaux calcaïques,

en zones humides, et place les milieux d'interface entre coteaux, vallées et plateau en zones naturelle et agricole.

- Une analyse des terrains potentiellement constructibles insérés dans le tissu urbain, ou « dents creuses », a montré les possibilités à ce jour. Ce caractère immédiat est à moduler car ces terrains très souvent dépendent d'une unité foncière déjà bâtie dont ils constituent le jardin. Ce type de terrain est l'objet d'une rétention foncière naturelle et bien compréhensible. Par ailleurs, il est évident que ces jardins contribuent à la biodiversité. Une analyse a également été menée pour les possibilités de « renouvellement urbain » dans du bâti soit disponible dès maintenant soit dans la dizaine d'années à venir ; il faut noter que pour établir ses calculs, la commune a retenu 70% du potentiel de dents creuses et 100% du potentiel en renouvellement urbain.
- La surface globale des secteurs voués à l'urbanisation future (zones 1AU) est très diminuée par rapport au Pos actuel, tout en étant proportionnée aux objectifs de croissance démographique voulus par la commune.
- le Plu préserve l'activité agricole en classant l'ensemble des parcelles inscrites au RGP 2016 en zone agricole et en n'y autorisant que les constructions agricoles. Les constructions isolées en milieu agricole ou naturel sont prosrites pour éviter tout mitage de la terre en tant qu'outil de travail et seul un développement très mesuré voire uniquement l'évolution du bâti existant est prévu pour le bâti existant fort peu présent.
- L'urbanisation à proximité du site natura 2000 est de fait aujourd'hui très restreinte et ne concerne en réalité que le projet sur le site de l'ancien moulin.

#### La biodiversité remarquable et ordinaire

- Le Plu préserve la biodiversité par un classement des milieux naturels les plus intéressants en zone naturelle : la vallée de l'Eure et de la Drouette, et l'ensemble des boisements de la commune.
- La zone natura 2000 est entièrement inscrite dans la zone natu-

relle. Il en va de même pour l'ensemble des parcelles contiguës.

- la majeure partie des zones de développement futures inscrits au Pos actuel est classée en zone agricole ou naturelle au Plu, de façon à y limiter la constructibilité; la profondeur des zones constructibles est réduite, de plus un certain nombre de fonds de parcelles est recouvert d'une trame «terrain cultivé à protéger» pour préserver l'environnement en évitant que l'anthropisation et l'artificialisation ne gagnent sur la biodiversité.

### **Les zones humides**

- Le Plu met en place le maintien de l'actuelle **protection**. Les zones humides présentant un enjeu patrimonial sont classées en zone naturelle, il s'agit bien évidemment des lits majeurs de l'Eure et de la Drouette et de leurs abords.

### **Les boisements**

- La trame « espaces boisés classés » du Pos actuel disparaît. Rappelons que la servitude EBC est d'une part très contraignante et d'autre part incompatible avec une gestion respectueuse de la diversité biologique : un sol boisé n'est pas le plus favorable à la richesse des milieux. Cela permet aussi une meilleure prise en compte des projets des collectivités : chemins de promenade, gestion écologique des milieux, ouvrage hydraulique pour la défense incendie, pare-feu, remise en lumière de milieux qui se sont fermés par une strate arborescente...

L'office national des Forêts, garant d'une bonne gestion des forêts domaniales, a certes une vocation de production mais aussi d'accueil du public dans les massifs boisés. Par ailleurs, une déclaration préalable à toute coupe est indispensable, un arrêté préfectoral soumet à autorisation les défrichements de plus de tant d'hectares et, pour les bois de plus de 25 hectares, les plans de gestion sont obligatoires : le fait de retirer la trame espace boisé classé n'autorise pas les abattages sauvages pour autant !

- Le Plu préserve les boisements en les classant en zone naturelle, ce qui garantira tout aussi bien leur préservation.

## **5.2.2. Eau, compatibilité avec les orientations du Sdage et du Sage**

### **Écosystèmes aquatiques et zones humides**

- Le Plu préserve la biodiversité par un classement des milieux naturels en zone naturelle : voir ci-dessus.

### **Protection contre toute pollution et restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines**

- Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) vise à limiter le transfert de substances polluantes par ruissellement, à limiter et prévenir le risque d'inondation dû aux eaux pluviales : le règlement du Plu intègre la gestion à la parcelle des eaux de ruissellement ainsi que leur infiltration ; il impose qu'une part notable des aires de stationnement soit réalisée en matériaux perméables. Des emplacements réservés sont prévus pour améliorer le recueil des eaux pluviales.

### **Eaux usées**

- Le développement urbain est adapté aux capacités des équipements et des infrastructures ; la zone à urbaniser prévue est de taille très contenue et incluses dans le secteur d'assainissement collectif. En tout état de cause, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU sera conditionnée au fait que la station d'épuration ne soit plus en surcharge (143% en août 2017, eau claire suite à des orages), les appels d'offres sont lancés pour la rénovation de la station d'épuration de Gobiennie, d'une part, et pour un diagnostic complet du réseau, afin de détecter les eaux qui parasitent la station d'épuration du bourg. Ce diagnostic dans le cadre du schéma directeur d'assainissement sera suivi d'une première phase de travaux considérés comme urgents.
- En ce qui concerne l'impact des eaux usées issues des constructions nouvelles, rappelons que les eaux usées sont traitées à la station d'épuration communale dont les travaux d'amélioration vont débuter. Toutes ces dispositions montrent la petitesse de l'impact des eaux usées générées par le Plu lequel contient

également l'augmentation de population à un niveau très raisonnable. Dans les dix années à venir, le Plu est basé sur un accroissement démographique d'environ 110 habitants supplémentaires ; ces quelque 110 équivalents habitants constituent, par rapport aux quelque 1 400 habitants 7,5 % de charge supplémentaire parfaitement compatibles avec les capacités de la station d'épuration. L'impact du Plu dans ce domaine est donc négligeable. Bien que dans ce secteur il ne soit pas envisagé voire possible de créer une opération groupée, il est précisé que les travaux de la rénovation de la station d'épuration de Gobiennes (parcelles 116 et 530, lotissement en impasse situé en limite orientale de la commune au nord de la Drouette) seront terminés vers l'été 2018.

### **Eaux pluviales**

- En ce qui concerne les eaux pluviales, leur traitement sera compatible avec les orientations du Sdage et, dans la mesure où le Plu réduit drastiquement les zones à urbaniser, les rejets des voiries seront à peu près semblables aux rejets actuels qui transitent par des ouvrages hydrauliques. Quant aux rejets des constructions futures, le règlement impose des conditions claires pour leur limitation voire pour la rétention à la parcelle en parfaite adéquation avec le SAGE. Rappelons ici que le SDAGE de la Seine et des cours d'eau côtiers normands impose un débit de fuite de 1 litre par seconde par hectare.

Le Plu impose dans les zones naturelles des matériaux filtrants pour les aires de stationnement.

Le Plu n'aggrave pas le risque de pollution chronique ou accidentelle et n'augmente pas le risque d'inondation à l'aval du territoire en tenant compte de la zone inondable (au règlement tant graphique qu'écrit).

Conformément aux recommandations du Sage, le règlement du Plu interdit le remblaiement des mares.

### **Eau potable**

- L'impact du Plu sur la ressource en eau potable restera très ac-

ceptable et induira très peu de contraintes sur les équipements existants ; il n'induera pas de contraintes sur les captages utilisés. En effet, aujourd'hui ce sont 55 000 m<sup>3</sup> consommés annuellement à Villiers-le-Morhier soit 39 m<sup>3</sup> par an par habitant, ce qui veut dire que la centaine d'habitants supplémentaires ne consommera pas plus de 4 000 m<sup>3</sup> par an volume tout à fait compatible avec les volumes distribués.

- Limiter la pollution des eaux par les produits phytosanitaires : le Plu ne peut que contribuer à limiter le ruissellement des eaux pluviales en imposant via le règlement un recueil de ces eaux à la parcelle.
- Des périmètres de protection ont été définis autour du captage d'eau potable.

### **Gestion des déchets**

Le syndicat spécialisé organise la collecte et le recyclage des déchets, la filière est structurée et prend en compte les considérations environnementales nouvelles (recyclage, compostage). L'accroissement de la population prévu par le Plu, accroissement mesuré, ne bouscule pas la filière de traitement des déchets, qui est en capacité de supporter une augmentation de la production de recyclables et autres déchets. Les chiffres moyens récents sur le volume d'ordures ménagères collectées, donnés par le Sitreva sont de 356 kg par habitant ce qui fera un surcroît de 30 tonnes par an.

### **5.2.3. Cadre de vie, paysage, patrimoine naturel et culturel**

#### **Espaces naturels, sites et paysages**

- Le Plu protège les milieux agricoles et naturels par la forte prédominance des zones agricole et naturelle.

Le Plu protège l'activité agricole en classant l'ensemble des parcelles inscrites au RPG 2016 et en y réglementant strictement les constructions, de façon à privilégier l'activité agricole et à permettre son évolution avec le moins de contraintes possible.



- Le Plu limite l'étalement urbain et interdit le mitage.

### **Grands ensembles urbains remarquables et patrimoine bâti**

- Le Plu protège les principaux éléments du patrimoine paysager et architectural par un classement et des protections appropriés, notamment par un repérage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. L'aspect extérieur des futures constructions est également pris en compte en exigeant cohérence et simplicité.

### **Accès à la nature**

- Le Plu préserve l'accès à la nature en préservant les chemins et sentes existants et surtout par une politique de développement des liaisons douces en lien avec la politique de la communauté de communes.

## **5.2.4. Risques**

### **Prévention des risques naturels, industriels et technologiques**

- Le Plu tient compte des risques naturels tels le caractère inondable de l'Eure -concrétisé par le plan de prévention du risque naturel inondation constituant une servitude déclarée d'utilité publique- et de la Drouette dans la mesure où le tracé des zones constructibles évite les terrains qui ont été inondés fin mai 2016. Le risque de mouvement de terrain lié à l'aléa retrait et gonflement des sols argileux est également pris en compte dans la mesure où il est clairement affiché au présent rapport de présentation.



# **6. SIXIÈME PARTIE**

## **Compatibilités et indicateurs de suivi**



## 6.1. La compatibilité du Plu avec les documents supra-communaux

### 6.1.1. Compatibilité avec le SCOT

Le territoire de Villiers-le-Morhier est concerné par le schéma de cohérence territoriale du canton de Maintenon (ou Scot). Le schéma de cohérence territoriale exprime la stratégie de développement à adopter sur le territoire couvert par le Syndicat Intercommunal du SCoT du Canton de Maintenon. Or, toute forme de développement repose sur les milieux naturels plus ou moins modifiés par l'homme. Les activités touristiques, sportives et ludiques par exemple, utilisent ces espaces fort appréciés tant pour leur qualité écologique que pour les paysages perçus. Le Scot du canton de Maintenon a été approuvé le 10 mars 2015 par sa structure porteuse par le conseil syndical. Ce document est applicable depuis mai 2015 et en révision depuis fin 2016. Ce document crée des obligations pour les communes et les aménageurs ; sa force juridique réside principalement dans la notion de compatibilité.

**LES LIENS DE COMPATIBILITÉ ET DE PRISE EN COMPTE** (Source : SCOT du canton de Maintenon, RP volet 1 p.8)

Le SCoT s'impose aux documents et opérations d'aménagement suivants :

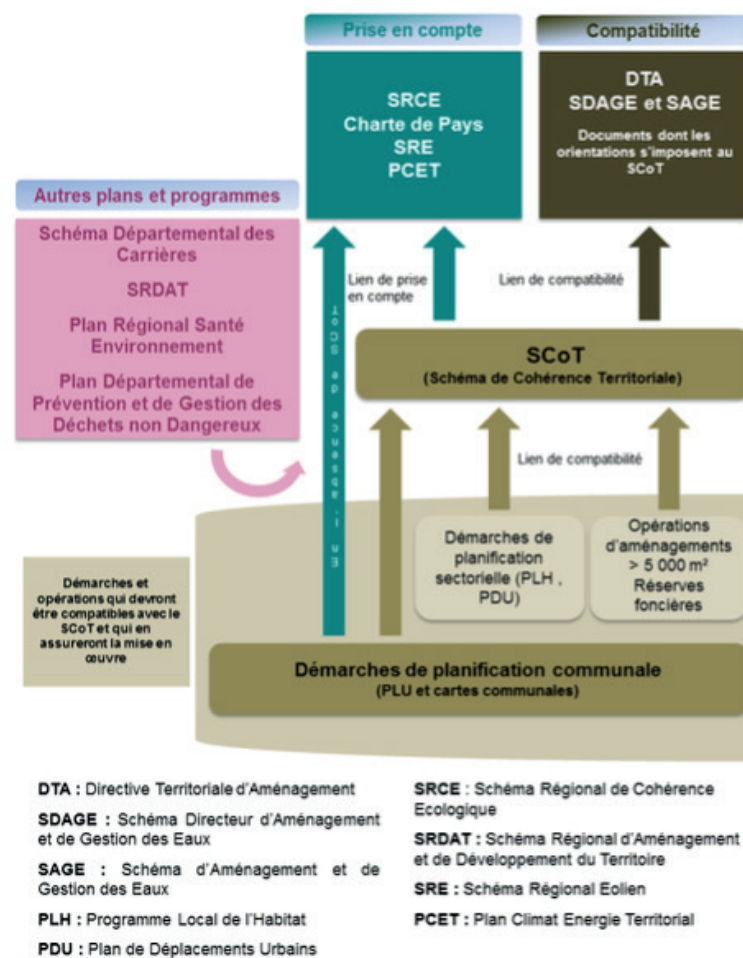
- Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), cartes communales, opérations d'aménagement (ZAC, ZAD, lotissements de plus de 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher), autorisations d'urbanisme commercial ;
- Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) pour le logement ;
- Plans de Déplacements Urbains (PDU) pour les transports et le stationnement.

Ceux-ci doivent être compatibles avec les orientations et objectifs du SCoT. Cette « compatibilité » ne s'interprète pas comme un respect « au pied de la lettre » mais « dans l'esprit ».

De plus, le SCoT doit être compatible avec les Schémas Directeurs

d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE : article L 212-1 du Code de l'Environnement) et les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE : article L 212-3 du même Code). Schéma général ci-contre sur les notions de « compatibilité » et de « prise en compte »

Notion de compatibilité : le document inférieur ne doit pas avoir pour effet d'empêcher l'application du document supérieur.



## Objectifs de développement résidentiel

Le SCOT définit un objectif de 40 logements à construire sur les 10 années suivants l'approbation du schéma. Le Plu vise la création d'une quarantaine de logements répondant d'une part au desserrement des ménages (33 logements) et d'autre part au souhait de la commune d'accroître sa population de manière raisonnable (+ 0,6% par an soit 35 logements également).

Le SCOT précise que « ces objectifs quantifiés de création de logements pourront être dépassés dans le cadre de la mise en œuvre du SCoT. Cependant, la programmation foncière inscrite dans le SCoT devra être respectée : par exemple, les communes auront la possibilité de réaliser des opérations plus denses dans le respect du cadrage foncier du SCoT. Ce développement résidentiel plus dense devra être justifié par la présence d'une offre urbaine adaptée (présence de services, d'équipements, de transports collectifs, proximité des réseaux...) ».

Or, au regard des objectifs de programmation foncière, le SCOT préconise une consommation d'espace en extension de 2,5 ha maximum. Le Plu ne prévoit qu'une zone à urbaniser pour l'habitat de 1,1 ha dans le secteur des Monts Rouges.

Notons également que ce projet démographique s'appuie sur la présence d'équipements collectifs et notamment de l'école.

### Justification de la compatibilité

Le Plu prévoit la création de 68 logements sur les 10 ans, correspond à une croissance annuelle moyenne de 0,6%. En prenant en compte le potentiel mobilisable à l'intérieur du tissu bâti, ce projet ne nécessite qu'une extension urbaine de 1,1 ha. Il s'agit là d'une extension bien inférieure à ce qu'autorise le SCOT, ce qui justifie la compatibilité du projet communal.

## Objectif de diversification de la typologie de logements

Le SCOT préconise un objectif de 20% de logements intermédiaires dans les nouveaux logements construits. Il est notamment rappelé que « cette orientation va dans le sens d'une plus grande densification du tissu urbain afin d'économiser le foncier et de préserver des espaces naturels et agricoles.

Ainsi, des formes intermédiaires d'habitat telles que des logements en collectif, de l'individuel groupé ou des formes d'habitat individuel dense devront être développées dans les opérations d'aménagement pour mieux concilier réponse aux besoins et optimisation du foncier ».

### Justification de la compatibilité

Il s'agit donc de programmer la création de 14 logements de ce type dans les 10 prochaines années. Pour répondre à cet objectif, le Plu préconise une densité de 14 logements à l'hectare dans la zone à urbaniser, ce qui va dans le sens d'une « plus grande densification du tissu urbain ».

## Objectif de préservation des trames verte et bleue

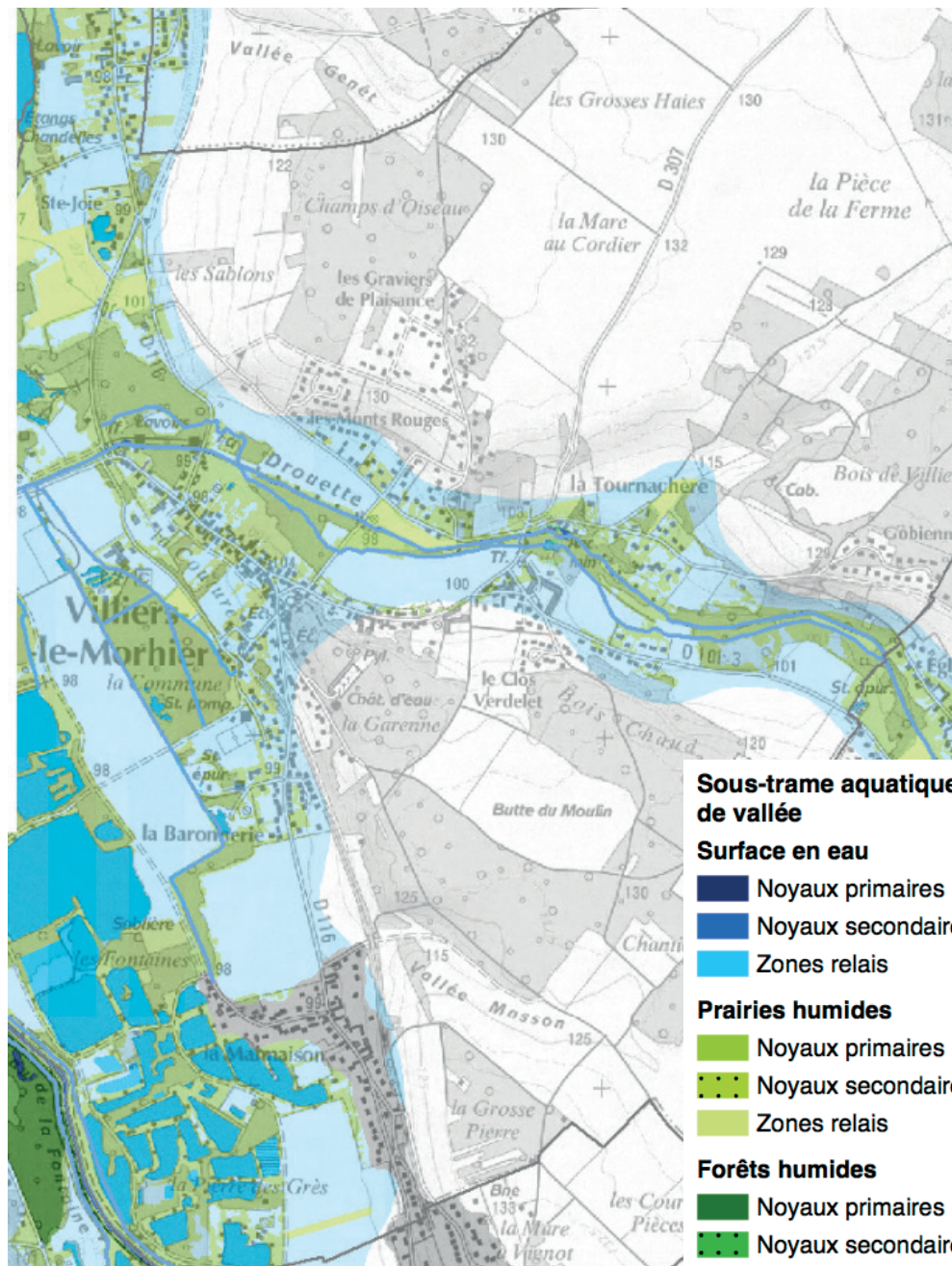
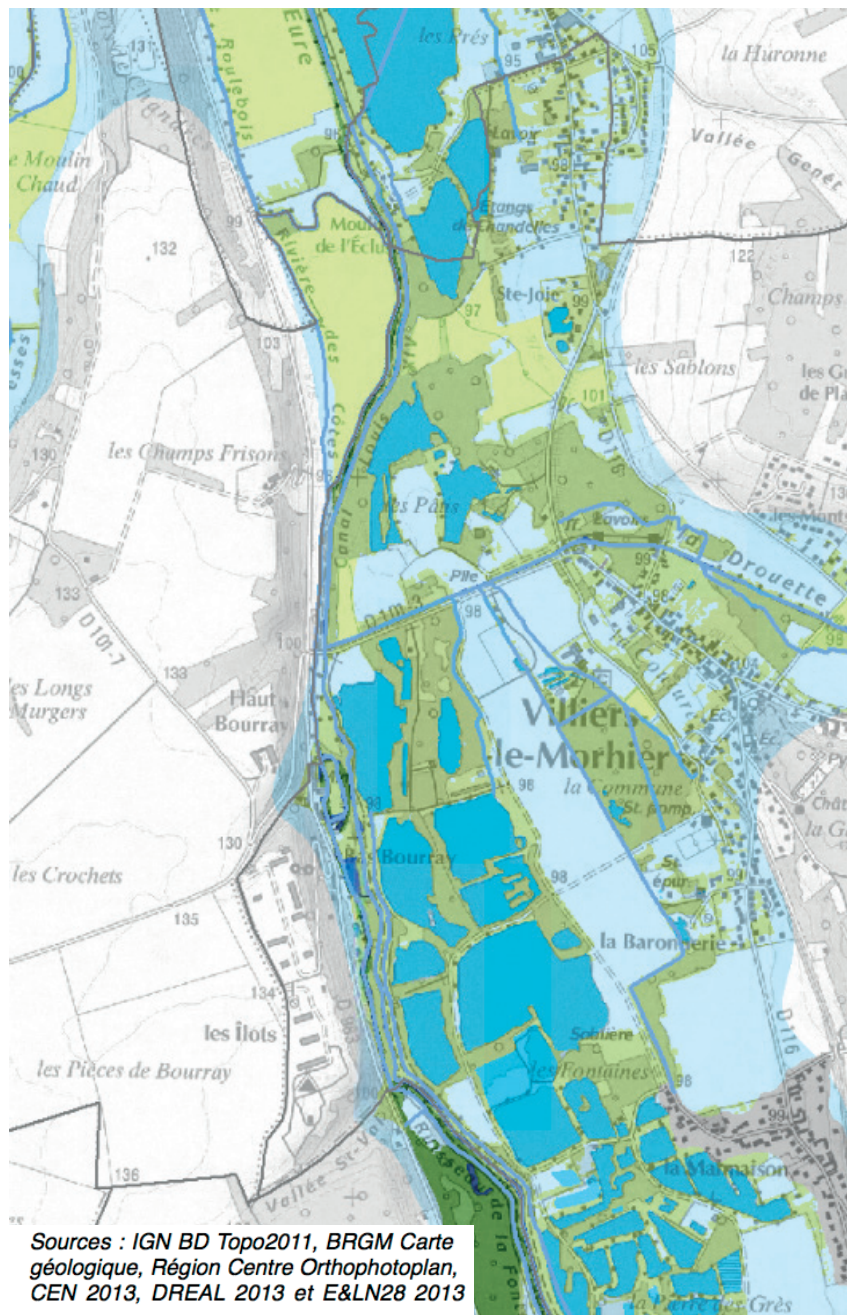
Le SCOT prescrit que les « noyaux de biodiversité primaires et secondaires », c'est-à-dire les espaces protégés au titre de natura 2000, les ZNIEFF de type 1 et 2, ainsi que les milieux aquatiques et humides de la Voise, de la Drouette, le ruisseau de Vacheresses, soient strictement protégés dans le Plu.

En l'occurrence, le territoire communal est traversé par une partie de la zone natura 2000 dite « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents » (FR2400552).

### Justification de la compatibilité

L'ensemble des secteurs inscrits dans cette zone natura 2000 a été inscrit en zone naturelle, ce qui correspond au secteur le plus protecteur du Plu.





**Sous-trame aquatique et des fonds de vallée**

**Surface en eau**

- Noyaux primaires
- Noyaux secondaires
- Zones relais

**Prairies humides**

- Noyaux primaires
- Noyaux secondaires
- Zones relais

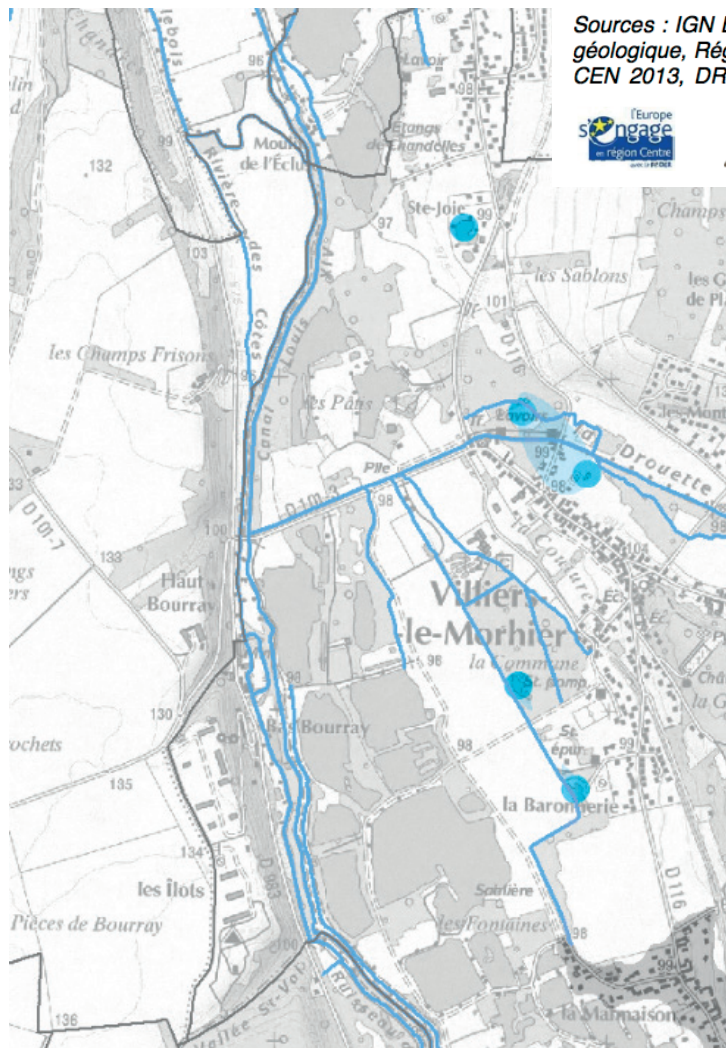
**Forêts humides**

- Noyaux primaires
- Noyaux secondaires
- Zones relais

- Continuum écologique

Sources : IGN BD Topo2011, BRGM Carte géologique, Région Centre Orthophotoplan, CEN 2013, DREAL 2013 et E&LN28 2013





Sources : IGN BD Topo2011, BRGM Carte géologique, Région Centre Orthophotoplan, CEN 2013, DREAL 2013 et E&LN28 2013



### Sous-trame des milieux humides

#### Mares

- Noyaux primaires
- Noyaux secondaires
- Zones relais
- Continuums inter-mares

Les cartes qui précèdent sont extraites de l'étude commandée par le syndicat mixte d'étude et de programmation du Pays chartrain, « ÉLABORATION D'UNE CARTOGRAPHIE TRAME VERTE ET BLEUE ET D'UN PROGRAMME OPÉRATIONNEL EN FAVEUR DE LA BIODIVERSITÉ Janvier 2015 » menée par Urban Eco Scoop.

Ces cartes nous enseignent les points suivants et nous pouvons répondre comment le PLU de Villiers-le-Morhier dans le cadre de son évaluation environnementale suite à la présence de la zone natura 2000 de la vallée de l'Eure prend en compte l'environnement au sens large.

### Sous trame milieux aquatiques et de fonds de vallée, sous trame milieux humides et mares





Constat : l'étude des trames verte et bleue montre -évidemment- le rôle de noyau primaire que joue l'Eure notamment en limite nord de la commune de Villiers-le-Morhier et le rôle de noyau primaire de forêt humide tout proche de la limite ouest de la commune, bien qu'en dehors de celle-ci.

Traduction au PLU : tous ces terrains sont classés en zone inconstructible naturelle ou agricole s'ils sont déclarés à la politique agricole commune. Les peupleraies ne sont pas recouvertes d'une trame espace boisé classé de façon à donner la priorité à la reconquête de la biodiversité ; le danger des peupleraies sur l'environnement de zone humide était déjà pointé du doigt lors de l'inscription du site de la vallée de l'Eure dans les années 1970. Lorsqu'il s'agit de zones humides, le règlement écrit du PLU interdit tout affouillement ou exhaussement sauf à respecter la série «éviter compenser réduire». Le continuum écologique est traduit notamment pour les fonds de parcelles côté rive gauche de la Drouette par l'apparition de secteurs de moindre constructibilité faisant ainsi une césure progressive entre milieu urbain artificialisé et milieu à dominante naturelle lié au cours d'eau, il s'agit des secteurs Uaa et Uia. Les terrains disposés en zones agricole et naturelle contribuent eux aussi dans le lit majeur de la Drouette et de l'Eure à éviter toute solution de continuité du continuum écologique lié à la richesse des fonds de vallée. Ces dispositions

Sources : IGN BD Topo2011, BRGM Carte géologique, Région Centre Orthophotoplan, CEN 2013, DREAL 2013 et E&LN28 2013



**Sous-trame forestière**

-  Noyaux primaires
-  Noyaux secondaires
-  Zones relais
-  Continuum écologique

expliquent aussi pourquoi certains terrains qui étaient constructibles au plan d'occupation des sols ne le sont plus au plan local d'urbanisme, exemple : en repoussant de quelques dizaines de mètres la zone constructible au-delà de la berge. Notons enfin que la plupart de ces dispositions sont cohérentes vis-à-vis du plan de prévention du risque inondation de l'Eure en interdisant toute construction dans les zones d'aléa fort.

Le règlement écrit intègre des prescriptions de nature à renforcer la prise en compte des sous-trames de milieux humides en interdisant le remblaiement des mares, en préservant les zones humides, en imposant une proportion de surface restant perméable sur les parcelles et la rétention des eaux de ruissellement.

### **Sous trame forestière**

Constat : un noyau primaire existe à quelque 800 m de la commune, en dehors du territoire, à l'ouest le long du ruisseau des Vacheresses. La plupart des boisements existants sur le territoire de Villiers-le-Morhier sont considérés comme zones relais.

Traduction au PLU : les boisements considérés comme « zone relais » sont préservés par la trame espace boisé classé.

Le continuum écologique forestier est traduit notamment pour les fonds de parcelles côté rive gauche de la Drouette par l'apparition de secteurs de moindre constructibilité faisant ainsi une césure progressive entre milieu urbain artificialisé et milieu à dominante naturelle lié au cours d'eau, il s'agit des secteurs Uaa, Uba, Uha et Uia. Les terrains disposés en zones agricole et naturelle contribuent eux aussi à éviter toute solution de continuité du continuum écologique lié à la richesse forestières même inter régionale entre massif forestier de Rambouillet à l'est à quelques kilomètres et des noyaux primaires comme celui figurant sur la carte ci-dessus le long du ruisseau de Vacheresses. Ces dispositions expliquent aussi pourquoi certains terrains qui étaient constructibles au plan d'occupation des sols ne le sont plus au plan local d'urbanisme.

Le règlement écrit précise certaines de ces protections par le biais des espaces boisés classés.

Le règlement écrit intègre des prescriptions de nature à renforcer

la prise en compte des sous-trames de milieux forestier en précisant clairement les dispositions s'appliquant aux espaces boisés classés et en imposant que les clôtures en zones agricole et naturelle soient perméables à la petite faune.

### Justification de la compatibilité vis-à-vis des sous trames existantes sur le territoire communal

Le plan local d'urbanisme de Villiers-le-Morhier intègre le réseau des trames verte et bleue, préserve les espaces les plus significatifs et autorise les connections entre différents réservoirs, sans interrompre les continuités biologiques (ou continuum) repérés.



## 6.1.2. Compatibilité avec le SDAGE et le SAGE

La commune dépend des **schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin hydrographique Loire-Bretagne** adopté le 4 novembre 2015 et le **Sdage Seine-Normande** adopté le 5 novembre 2015. Le Sdage décrit la stratégie du bassin pour stopper la détérioration des eaux et retrouver un bon état de toutes les eaux, cours d'eau, plans d'eau, nappes et côtes, en tenant compte des facteurs naturels (délais de réponse de la nature), techniques (faisabilité) et économiques.

Ces documents préconisent les objectifs suivants pour le bassin, devant être pris en considération dans le Plu :

### 1 - La qualité de l'eau et des écosystèmes aquatiques

- repenser les aménagements des cours d'eau pour restaurer les équilibres
- réduire la pollution des eaux par les nitrates
- réduire la pollution organique, le phosphore et l'eutrophisation
- maîtriser la pollution des eaux par les pesticides
- maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
- protéger la santé en protégeant l'environnement

### 2 - Un patrimoine remarquable à préserver

- préserver les zones humides et la biodiversité
- ouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- préserver le littoral
- préserver les têtes de bassin

### 3 - Crues et inondations

- réduire le risque d'inondations par les cours d'eau

### 4 - Gérer collectivement un bien commun

- renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- mettre en place des outils réglementaires et financiers
- informer, sensibiliser, favoriser les échanges

La commune est également incluse dans le SAGE de **la nappe de Beauce et milieux aquatiques associés** (approuvé le 11 juin 2013).

Les quatre enjeux majeurs sont :

1- **Gérer quantitativement la ressource** : il s'agit de mettre en place une gestion équilibrée de la ressource entre les usagers et de définir ceux qui sont prioritaires en cas de crise.

2- **Assurer durablement la qualité de la ressource** : aboutir à une diminution de la teneur en polluant dans l'eau et à la préservation de cette ressource contre la pollution, de façon à protéger l'alimentation en eau potable.

3- **Prévenir et gérer les risques, notamment d'inondation** : diminuer l'exposition au risque, gérer les ruissellements et les capacités de rétention, afin de limiter le risque d'inondation.

### 4- Préserver les milieux naturels

#### Justification de la compatibilité

Le projet d'aménagement et de développement durables de la commune intègre un volet spécifique à la préservation de la ressource en eau qui intègre l'ensemble de ces préconisations.

## 6.2. Indicateurs de suivi de la mise en œuvre du Plu

Le rapport de présentation doit préciser les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L123-12-1 du code de l'urbanisme (article R123-2 du code de l'urbanisme).

La mise en place d'un dispositif de suivi est une étape clé dans la démarche évaluative. En effet, c'est ce suivi qui permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée au cours de sa mise en œuvre, tel que le prévoit le code de l'urbanisme et si nécessaire de le faire évoluer.

### 6.2.1. Suivi de la consommation d'espace et de la production de logements

	1 <sup>re</sup> année	2 <sup>e</sup> année	3 <sup>e</sup> année	Total
<b>Logements, nombre et densité</b>				
Nombre de logements construits				
Superficie construite				
Densité moyenne Nombre de logements à l'hectare				
<b>Consommation d'espace</b>				
Zone d'urbanisation future (en hectares)				
« dents creuses » (en hectares)				

<b>Typologie des logements</b>				
Habitat individuel				
Habitat individuel groupé				
Habitat collectif				
<b>Taille des logements</b>				
1 pièce				
2 pièces				
3 pièces				
4 pièces et +				
<b>Mixité sociale</b>				
Nombre de logements sociaux construits				
<b>Équipements</b>				
Équipements réalisés				

## 6.2.2. Suivi des effets sur l'environnement

Au plus à l'expiration d'un délai de neuf ans à compter de la date de délibération approuvant l'élaboration du plan local d'urbanisme, une analyse des résultats de son application notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces doit être réalisée.

À Villiers-le-Morhier, les indicateurs constituent des outils d'évaluation du plan local d'urbanisme en fonction de l'état initial détaillé dans les chapitres précédents.

Thème	Indicateurs de suivi	Résultats
<b>Eau</b>		
Ressource en eau	suivi de l'évolution de la consommation d'eau	
Eaux usées	- Assainissement collectif : suivi des volumes transmis à la station d'épuration - Assainissement autonome : surveillance de la conformité des installations	
Eaux pluviales	suivi du recueil des eaux à la parcelle dans les projets d'aménagement et de construction via les permis d'aménager et permis de construire	
<b>Déchets</b>		
Déchets	suivi de l'évolution du tonnage de déchets produits et du tonnage des déchets collectés aux points d'apport volontaire pour être recyclés	
<b>Risques et nuisances</b>		
Risque inondation	évolution du tracé des zones inondées par l'Eure	
Risque inondation	évolution du tracé des zones inondées par la Drouette	

Zones humides	évolution des espaces imperméabilisés, des constructions et installations situées à proximité de zones humides	
Risque retrait-gonflement	surveillance des constructions en zone d'aléa moyen	
<b>Énergie</b>		
Consommation énergétique de l'habitat	- Nombre de constructions basse consommation d'énergie - Nombre d'installations de production d'énergie renouvelable individuelle	
<b>Pollution et santé</b>		
Qualité de l'air	- Évolution du trafic de véhicules sur les principaux axes routiers - Évolution du linéaire de circulations douces	
<b>Milieux agricoles, naturels et forestiers</b>		
Espaces agricoles	consommation d'espace agricole	
Espaces naturels	suivi des milieux naturels : qualité, intérêt, repérage d'espèces intéressantes tant végétales qu'animales	
Zone natura 2000	suivi des population d'espèces telle la Loche de rivière	
Espaces forestiers	Suivi de l'évolution des superficies boisées, constat de l'évolution de la fermeture des vallées, évolution des plantations de peupliers de rapport	



## 6.3. Méthodes d'évaluation

La méthode d'évaluation employée par le bureau chargé de l'étude pour la réalisation de la présente étude du plan local d'urbanisme a comporté trois phases distinctes.

### - Une phase de collecte et d'exploitation des documents

bibliographiques et administratifs consistant principalement en la consultation des documents disponibles et des sites des différentes administrations. Cette phase a également consisté à prendre en compte les éléments issus des documents supra-communaux tels que le Scot, le Sdage etc. À partir du moment où l'État l'a adressé à la mairie, le dossier «porté à connaissance» a lui aussi été examiné en détail de façon à intégrer les dispositions rappelées par le préfet.

### - Une phase d'investigation sur le terrain

- Milieu naturel : relevé de l'occupation du sol sur le territoire communal ainsi qu'aux alentours en s'appuyant sur les fonds de plan, analyse des entités paysagères (agricoles, vallées, massif forestier, etc.), appréciation de la nature des terrains aujourd'hui recouverts d'une trame «espace boisé classé» afin d'envisager le bien-fondé du maintien ou non de cette servitude
- Paysage : relevés par prises de vues photographiques des zones habitées, évaluation des ambiances, visites de terrains informelles à pied et en voiture, y compris avec le groupe de travail, découverte depuis les points de vue de communes voisines etc.
- Urbanisme : examen des différentes époques de constructions pour pouvoir ensuite adapter des règles à la situation existante et pour permettre des améliorations ou empêcher certaines évolutions que les élus jugeraient inconcevables.

### - Une phase de rédaction

- Rédaction et cartographie de l'état initial à partir de données bibliographiques, administratives et de terrain, corrections, additions et compléments en fonction des demandes et remarques du groupe de travail et des élus.

- Élaboration du projet de Plu intégrant les impacts du projet sur les milieux naturels en la confrontant avec le ressenti de la population (par le biais de la concertation et des réunions publiques), de traduction du projet aux élus ainsi qu'aux personnes publiques associées au cours des réunions de travail.
- Justification des exigences réglementaires et des limitations administratives au droit à construire.

- **En continu démarche itérative** : réunions, prises de décision, amélioration du projet, changements suite à des éléments nouveaux comme ceux apportés par le diagnostic ou la prise de conscience de risques aggravés telle l'inondation de fin mai 2016, ou suite à des propositions ou des informations nouvelles délivrées par les personnes publiques associées :

09/05/2016	Présentation des premiers éléments de diagnostic par le chargé d'études et de leurs objectifs par les élus.
17/06/2016	Réunion avec les exploitants agricoles
27/06/2016	suite diagnostic, 1 <sup>ers</sup> éléments de projet
12/09/2016	Suite diagnostic (potentiel constructible) éléments de projet communal, 1 <sup>ers</sup> éléments de Padd.
3/10/2016	1 <sup>ers</sup> éléments de Padd.
14/11/2016	Padd rédigé, pré zonage.
6/12/2016	Débat Padd en conseil municipal
6/02/2017	Articulation Scot et Plu, suite diagnostic
6/03/2017	Suite pré zonage avec point sur potentiel foncier et esquisse de règlement écrit
18/03/2017	Présentation de leurs demandes par les personnes publiques associées cela pour les deux communes de Pierres et de Villiers ; présentation des 1 <sup>ers</sup> éléments de diagnostic.
24/04/2017	Suite pré zonage avec point sur potentiel foncier et esquisse de règlement écrit.

- 29/05/2017 Règlements écrit rédigé, graphique et premiers états des Oap.
- 26/06/2017 Règlements écrit rédigé, graphique et suite Oap.
- 11/09/2017 Règlements écrit rédigé, graphique et suite Oap.
- 28/09/2017 Présentation aux personnes publiques associées du Plu dans son état.
- 16/10/2017 Réunion de travail zonage, potentiel foncier, règlement écrit.
- 13/11/2017 Réunion de travail zonage, règlement graphique et écrit.
- 12/12/2017 Réunion de travail zonage, règlement graphique et écrit.
- 5/02/2018 Réunion publique de présentation du PADD qui a permis de faire évoluer le Padd et de compléter le diagnostic.
- 12/02/2018 Réunion avec les personnes publiques associées
- 19/02/2018 Réunion publique de présentation du règlement graphique (zonage) qui a permis des ajustements à la marge du projet collectif
- 23/04/2018 Réunion avec les personnes publiques associées





# **7. Résumé non technique**

## 7.1. La procédure

Le plan d'occupation des sols (Pos) de la commune de Villiers-le-Morhier a été approuvé le 5 janvier 2001 et par les effets de la loi Alur est devenu caduc le 27 mars 2017. La commune est donc sous le coup du règlement national d'urbanisme dont les deux principes sont la construction et l'urbanisation limitées.

Villiers-le-Morhier a prescrit l'élaboration de son Plu le 20 décembre 2014 pour les raisons suivantes :

- équilibre entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé [...] ;
- utilisation économe des espaces, la protection des sites, milieux naturels[...] ;
- sauvegarde du patrimoine bâti [...] ;
- qualité urbaine, architecturale et paysage [...] ;
- diversité des fonctions et mixité sociale [...] ;
- réduction des émissions de gaz à effet de serre, préservation des ressources naturelles, de la biodiversité [...].

De plus, il a fallu lors de la mise en place du plan local d'urbanisme que la commune de Villiers-le-Morhier :

- se conforme au schéma de cohérence territoriale (SCOT) qui est un document dit « de portée supérieure » ou « supra-communale » qui cadre le développement de l'ensemble des communes concernées, cela même si le SCOT actuel est en cours de révision notamment pour tenir compte notamment de l'évolution de son aire géographique ;
- suive les recommandations du programme local de l'habitat élaboré par la communauté de communes et qui cadre le nombre et la qualité des logements à construire sur le territoire communal cela pour une durée de six ans,
- s'inscrive dans le cadre du plan de prévention du risque naturel inondation (PPRI) de l'Eure ayant fait l'objet d'un avis favorable.

En matière de concertation, la commune a prévu :

- 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 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, 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.

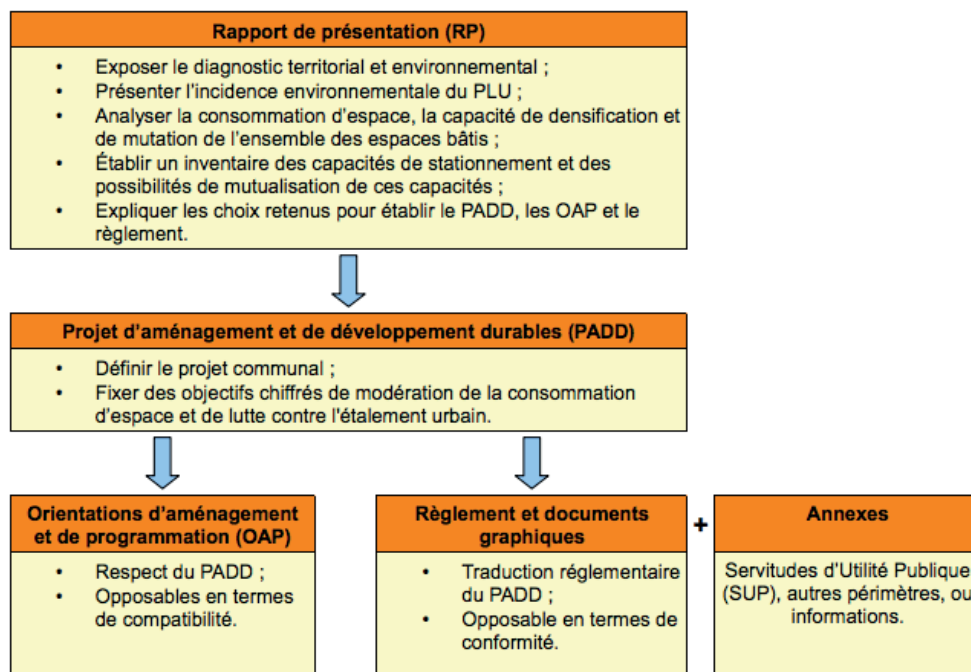
Deux réunions publiques sous forme de débat, d'échanges et de réflexions avec les habitants ont été organisées annoncées par affiches placardées dans toute la commune : le 5 février 2018 et le 19 février 2018.

Notons que 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.

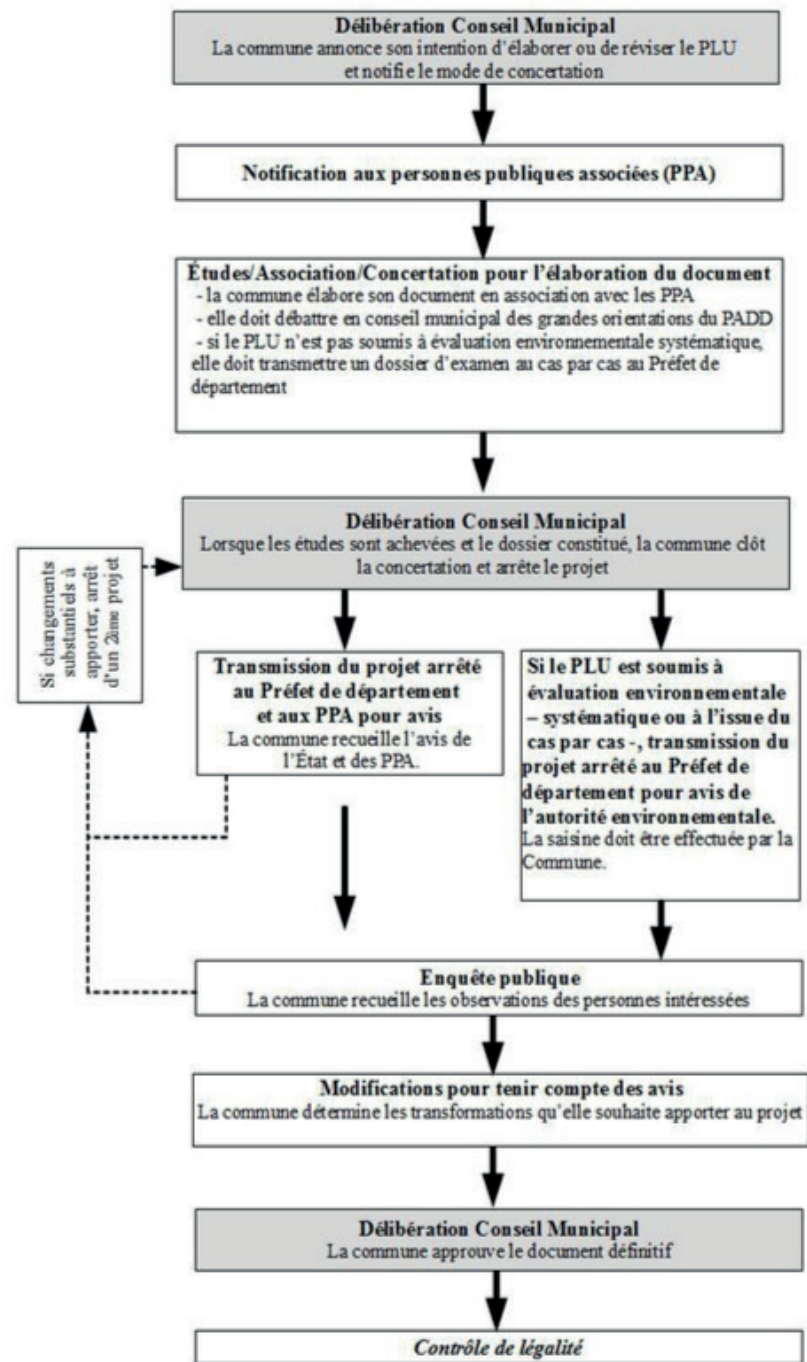
Les échanges durant la concertation ont permis d'expliquer et de justifier l'élaboration du projet et a conforté la collectivité dans ses choix lors de l'établissement des documents réglementaires notamment en produisant un règlement relativement souple de façon à favoriser la mixité sociale et à affirmer 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.

Sur le tableau ci-contre, il faut remplacer les termes « conseil municipal » par « conseil communautaire », la compétence urbanisme ayant étant transférée à la communauté de communes des Portes euréliennes d'Île-de-France

## Pièces constitutives du Plu



## Procédure d'élaboration et de révision du Plu





## 7.2. Les enjeux du territoire

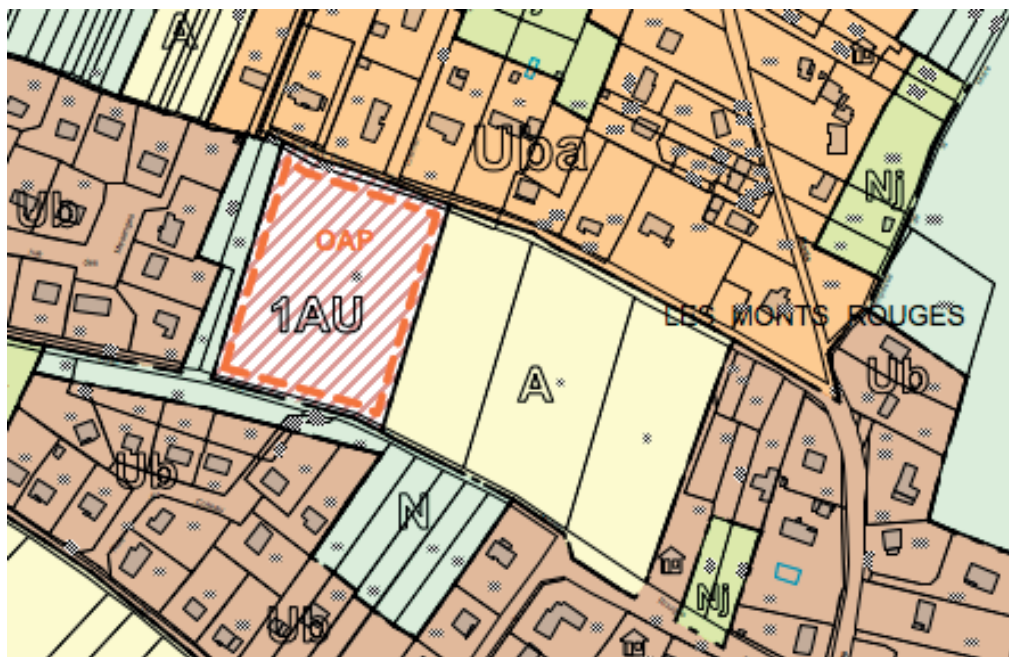
Le diagnostic présenté dans ce rapport de présentation a mis en lumière un certain nombre d'enjeux que le Plu prend en compte dans son projet d'aménagement et de développement durables et traduit en pièces réglementaires telles le règlement écrit et le zonage.

On peut notamment retenir :

- Le maintien d'une croissance démographique raisonnable et en relation avec les services notamment scolaires qu'offre Villiers-le-Morhier,

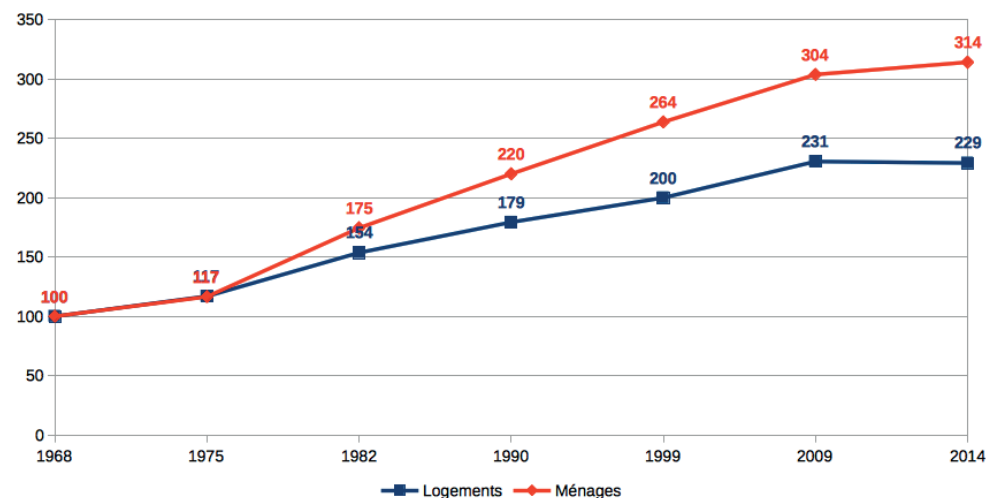
- La volonté de préserver le cadre paysager et bâti la commune étant marquée par les deux vallées de l'Eure et de la Drouette,

- La prise en compte du desserrement des ménages induisant une réduction de la taille moyenne de ces derniers et la nécessité de créer de nouveaux logements pour accueillir les ménages « desserrés » (les enfants qui s'installent, un couple qui se sépare, une recherche de meilleur confort dans un nouveau logement...),



La seule zone à urbaniser s'insère aux Monts-Rouges et est l'objet de quelques conditions pour son aménagement, une « orientation d'aménagement et de programmation ».

Évolution comparée des logements et des ménages



Nombre de ménages et de logements qui croissent depuis 1968, avec un côté vertueux dans la mesure où le nombre de ménages augmente plus que le nombre de logements

- La prise en compte des orientations du SCOT, notamment quant à la politique de l'habitat et à la limitation de la consommation d'espace,
- En autorisant l'évolution du moulin de Bourray, dont l'activité minotière s'est récemment arrêtée, volonté de faire vivre le patrimoine en y permettant quelques logements en plus de la mise en valeur des bâtiments,
- La priorité donnée à l'activité agricole,
- La limitation de la consommation d'espaces et la densification du tissu bâti en mobilisant le potentiel en dents creuses et en renouvellement urbain,
- La préservation et la mise en valeur des continuités écologiques avec en particulier le respect de la zone natura 2000 correspondant au lit mineur -ou partie constamment en eau de la rivière- de l'Eure pour sa richesse en poissons,
- La prise en compte et la limitation des risques naturels dont l'inondation par débordement des deux rivières.

## 7.3. Le projet communal

Le projet de la commune est basé sur les axes et objectifs suivants :

### 1. Maintenir et développer une commune vivante

- 1.1 Préserver les atouts de Villiers-le-Morhier, l'école et les équipements associés
- 1.2 Développer le commerce et l'artisanat dans le tissu bâti
- 1.3 Valoriser la position géographique de Villiers-le-Morhier
- 1.4 Permettre une mixité sociale et générationnelle
- 1.5 Soutenir l'activité agricole
- 1.6 Soutenir le déploiement des communications numériques

### 2. Maintenir et valoriser le cadre paysager et bâti

- 2.1 Préserver les espaces paysagers remarquables
- 2.2 Maîtriser l'aspect extérieur des constructions
- 2.3 Améliorer certains espaces publics
- 2.4 Préserver les points de vue les plus remarquables

### 3. Valoriser le cadre touristique

- 3.1 Améliorer l'attrait pour le tourisme de proximité
- 3.2 Développer les structures d'accueil touristiques

### 4. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

- 4.1 Limiter la consommation d'espace
- 4.2 Mobiliser le potentiel du tissu bâti existant

### 5. Protéger les espaces naturels, préserver les continuités écologiques

- 5.1 Intégrer la richesse de la biodiversité
- 5.2 Protéger les cours d'eau et les vallées : participation aux trames verte et bleue

### 6. Prendre en compte les risques

- 6.1 Protéger les personnes, l'environnement et les biens

### 7.3.1. Les objectifs quantitatifs de logements

Croissance démographique souhaitée : **0,60%** par an

Diminution de la taille des ménages

de **2,60** à **2,40**

**33** logements

+

**35** logements

**Besoin en logements d'ici 10 ans : 68 logements**

#### Potentiel dans le tissu bâti

**Dents creuses : 26** logements

30% rétention foncière

**Logements vacants : 10** logements

50% du potentiel

**Renouvellement urbain : 16** logements









Transformation résidences secondaires en principales, réaffectation grands volumes bâtis

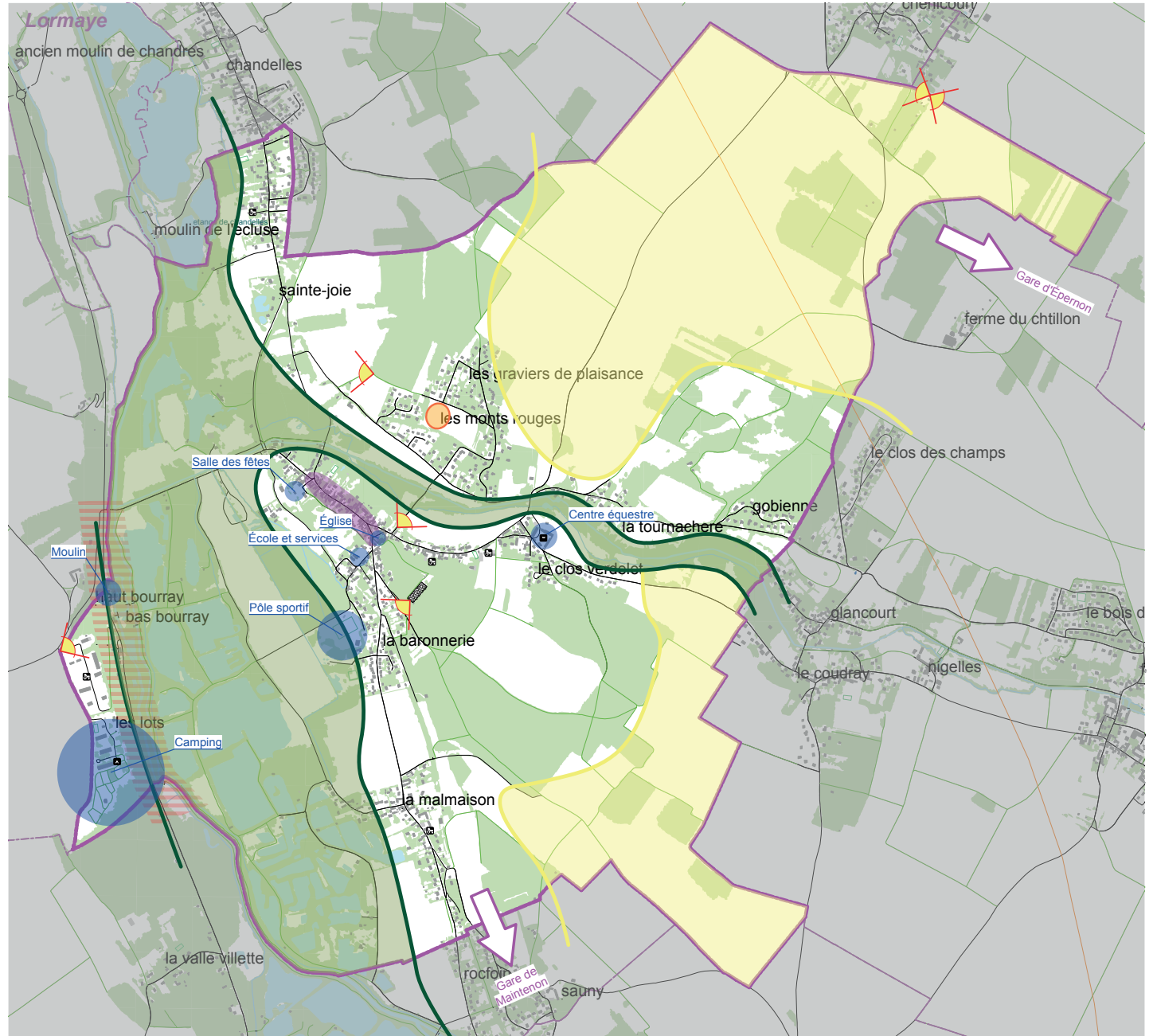
**52** logements

**VILLIERS-LE-MORHIER**

**PADD - 2b**  
plan de synthèse

29 mai 2017

-  Préserver le site Natura 2000
-  Préserver les vallées de l'Eure et de la Drouette
-  Tenir compte des points de vue remarquables
-  Soutenir l'activité agricole
-  Encadrer le renouvellement urbain du moulin de Bourray
- Permettre le développement :
  - du camping
  - de l'activité équestre
- Organiser la place de la salle des fêtes
- Conforter le pôle sportif
- Améliorer la place de l'Église
- Conforter le rôle central de l'école et des services associés
-  Prendre en compte les liaisons vers les gares de Maintenon et Épernon
- Préserver les circuits de randonnée
-  Permettre le développement des commerces sédentaires ou non, en particulier dans le centre bourg
-  Renouveler et diversifier l'offre de logements







# 8. Lexique

**Desserrement des ménages** : diminution de la taille moyenne des ménages due aux séparations, à l'augmentation des familles monoparentales, les jeunes quittant le domicile familial, au vieillissement de la population.

**La population sans double compte** : comprend toutes les personnes (françaises ou étrangères) résidant sur le territoire métropolitain. La population est dite «sans double compte» (PsdC) car elle comptabilise une seule fois les personnes ayant des attaches dans les deux communes (élèves internes, militaires du contingent ou personnes vivant en collectivité), chaque individu n'est comptabilisé qu'une seule fois et dans une seule commune. Elle présente l'intérêt d'être cumulable à tous les niveaux géographiques.

**Variation totale de population** : différence des populations entre 2 recensements. Elle correspond également à la somme du solde naturel et du solde migratoire.

**Solde naturel** : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès dans la zone géographique au cours d'une période.

**Solde migratoire** : différence entre la variation de population et le solde naturel dans la zone géographique au cours d'une période.

**Taux de variation global (%)** : mesure l'évolution de la population. Il a deux composantes, l'une due au solde naturel et l'autre due au solde migratoire. On l'obtient en faisant la somme des deux.

Les taux sont calculés en moyennes annuelles pour permettre la comparaison entre des périodes intercensitaires de durée variable.

**Ménage** : ensemble des occupants d'un même logement (occupé comme résidence principale), quels que soient les liens qui les unissent. Il peut se réduire à une seule personne.

**La population active comprend** : les actifs ayant un emploi, les chômeurs (au sens du recensement) et, depuis 1990, les militaires du contingent.

Les actifs ayant un emploi sont les personnes qui ont une profession et qui l'exercent au moment du recensement.

**Les chômeurs** au sens du recensement de la population, sont des personnes qui se sont déclarées «chômeurs» sur le bulletin individuel (inscrits ou non à l'Anpe), sauf si elles ont déclaré explicitement par ailleurs ne pas rechercher du travail.

**Le taux de chômage** correspond au pourcentage de chômeurs dans la population active. Le taux de chômage par classe d'âge correspond au pourcen-

tage de chômeurs dans la population active de cette classe. Il s'agit du taux de chômage au sens du recensement.

**Le taux d'activité** est le pourcentage de personnes actives dans la population de 15 ans ou plus. Dans le cas d'un taux d'activité d'une classe d'âge, il s'agit du pourcentage des personnes actives dans cette classe d'âge.

**L'emploi au lieu de travail** comprend l'ensemble des personnes qui ont une profession et qui l'exercent sur le territoire français au moment du recensement. Cet emploi est comptabilisé dans la commune de lieu de travail.

**Le secteur d'activité** est celui de l'activité principale exercée par l'établissement employeur. Les activités sont regroupées selon la nomenclature économique de synthèse (Nes).

### **Surface agricole utile (SAU)**

La surface agricole utile (SAU) des exploitations comprend l'ensemble des surfaces mises en culture dans l'année, auxquelles sont ajoutés les jachères et les jardins familiaux.

Elle comprend notamment les superficies ayant fait l'objet d'une des cultures suivantes : céréales, cultures industrielles, légumes secs et protéagineux, fourrages, légumes frais, fraises et melons, fleurs, plantes ornementales. Elle comprend également les superficies toujours en herbe des exploitations, les vignes, les cultures permanentes entretenues (fruitiers, oliviers, pépinières ornementales, ), et comme précisé plus haut, les jachères, non aidées ou aidées, les jardins et les vergers familiaux des exploitants.

Lorsqu'on parle de SAU des exploitations sièges de la commune, il s'agit de la SAU des exploitations dont le siège est dans la commune et elle peut donc inclure des superficies cultivées dans d'autres départements ou régions ou communes.

Lorsqu'on parle de SAU de la commune, il s'agit de la SAU localisée dans la commune.

### **Exploitation agricole**

Pour qu'une unité économique soit considérée comme exploitation agricole, 3 conditions doivent être requises :

- 1) produire des produits agricoles
- 2) avoir une gestion indépendante
- 3) avoir une certaine dimension :

soit une SAU (surface agricole utile)  $\geq 1$  hectare

soit une superficie en cultures spécialisée  $\geq 20$  ares

soit présenter une activité suffisante de production agricole, notamment en nombre d'animaux ou en volume de production



**Les zones humides** sont, selon la loi sur l'eau de 1992, « des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». Les zones humides jouent des rôles importants : soutien d'étiages, recharge des nappes, régulation des crues, filtre pour l'épuration des eaux, source de biodiversité, etc. Par leurs différentes fonctions, les zones humides constituent de réelles infrastructures naturelles. Elles jouent un rôle prépondérant dans la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau à l'échelle du bassin versant. Le plan local d'urbanisme prend en compte en les préservant les zones humides.

**bassin versant ou bassin hydrographique** : portion de territoire délimitée par des lignes de crête, dont les eaux alimentent un exutoire commun : cours d'eau, lac, mer, océan

**La trame verte** est un outil d'aménagement du territoire, constituée de grands ensembles naturels et de corridors les reliant ou servant d'espaces tampons, reposant sur une cartographie à l'échelle 1/5000. Elle est complétée par une **trame bleue** formée des cours d'eau, des masses d'eau et des bandes végétalisées généralisées le long de ces cours et masses d'eau. Elles permettent de créer une continuité territoriale, ce qui constitue une priorité absolue. [...] *Ministère de l'écologie de l'énergie, du développement durable et de la mer, site internet trames vertes et bleues, décembre 2009*

**Un corridor écologique**, notion relativement nouvelle, définit les espaces naturels qui relient les milieux entre eux et permettent aux espèces de se déplacer pour échanger avec les populations situées dans d'autres noyaux de vie. Continus, en pas japonais ou bien en nappe [...], ces espaces naturels possèdent les qualités écologiques nécessaires à la survie des espèces qui les empruntent pour aller se reproduire avec d'autres individus.

**ZPS** : zone de protection spéciale (directive oiseaux Natura 2000), établie sur un site abritant des populations d'oiseaux remarquables, ou des espèces migratrices à la venue régulière.

**ZSC** : zone spéciale de conservation (directive habitat Natura 2000), recouvre un habitat naturel d'intérêt européen représentatif d'une région biogéographique, ou en voie de régression ou de disparition, soit un habitat abritant des espèces elles-mêmes remarquables ou en danger.

**Znieff de type I** : sites particuliers généralement de taille réduite, inférieure aux

Znieff de type II. Ils correspondent a priori à un très fort enjeu de préservation voire de valorisation de milieux naturels. Il n'en existe pas à Villiers-le-Morhier.

**Znieff de type II** : ensembles géographiques généralement importants, incluant souvent plusieurs Znieff de type I. Ils désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas qu'une zone de type II fasse l'objet de certains aménagements sous réserve du respect des écosystèmes généraux. Il n'en existe pas à Villiers-le-Morhier.

\*\*\*\*\*

