

Département d'Eure-et-Loir, commune de

Villiers-le-Morhier

Élaboration du plan local d'urbanisme

Compte rendu de réunion n° 21 du 19 février 2018

P = présent ; AE = absent excusé ; D = diffusion

Intervenants	Représentés par	P	D
<p>Maître d'ouvrage : Communauté de communes des portes Euréliennes d'Ile de France 10, rue des Aironcelles, 28230 Épernon Tél. : 02 45 81 00 10, contact@porteseureliennesidf.fr</p> <p>Mairie de Villiers-le-Morhier, 9, rue de la Mairie (28130) mairievillierslemorhier@orange.fr, daniele.saville@wanadoo.fr philippe.auffray@gmail.com Tél. : 02 37 82 50 60</p>	<p>M^{me} Ramond présidente, Michel Bellanger (Maintenon) M. Bilién, vice-président, pierre.bilien@wanadoo.fr M. Bellanger, vice-président, christian.bellanger@wanadoo.fr M. Auffray, vice-président Olivier Harel, olivier.harel@porteseureliennesidf.fr</p> <p>M. Auffray, maire, le conseil municipal</p>	- P - - - P	- x x - x x
<p>Organismes associés au titre des services de l'État : Ddt 28, Sauh/Bpat 17, place de la République 28019 Chartres cedex</p>	<p>ddt-sauh-au-bpat@eure-et-loir.gouv.fr Emmanuel Gauthier emmanuel-b.gauthier-ddt-sauh-au-bpat@eure-et-loir.gouv.fr Pierre Galopin pierre.galopin@eure-et-loir.gouv.fr</p>	- - - -	x x x x
<p>Ddcspp, 15, place de la République, 28019 Chartres cedex</p>	M. Boureaud, alain.boureaud@eure-et-loir.gouv.fr	-	x
<p>Service territorial de l'architecture et du patrimoine 15, place de la République, Bp 80527, 28019 Chartres cedex</p>	sylvie.prevost@culture.gouv.fr	-	x
<p>Dréal, 5, avenue Buffon, Bp 6407, 45064 Orléans cedex 2</p>	ut28.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr	-	x
<p>Drac centre, 6 rue de la Manufacture, 45043 Orléans cedex</p>	secretariat-sra.drac-centre@culture.gouv.fr	-	x
<p>Inspection académique, 15 place de la République, 28019 Chartres</p>	M. Pinsard, ce.dos28@ac-orleans-tours.fr ce.ien28chart4@ac-orleans-tours.fr	-	x
<p>Organismes associés autres que l'État : Agence régionale de santé 15, place de la République 28019 Chartres cedex</p>	M. Pasquier, ars-centre-dt28-unite-senv@ars.sante.fr	-	x
<p>Conseil départemental d'Eure-et-Loir, hôtel du département 1, place Châtelet 28025 Chartres cedex</p>	Jean-Noël Marie, jean-noel.marie@eurelien.fr Anne Bracco anne.bracco@eurelien.fr Marie Legru marie.legru@eurelien.fr	- - -	x x x
<p>Conseil régional de Centre Val-de-Loire 9, rue Saint-Pierre-Lentin, 45041 Orléans cedex</p>	Jeanne.FRIBOURG@regioncentre.fr	-	x
<p>Chambre de commerce et d'industrie 5, avenue Marcel-Proust, 28000 Chartres</p>	pmisidore@cci28.fr	-	x
<p>Chambre d'agriculture 10, rue Dieudonné-Costes, 28019 Chartres cedex</p>	M ^{me} Riou m.riou@eure-et-loir.chambagri.fr	-	x
<p>Chambre de métiers 24, bd de la Courtille, 28000 Chartres</p>	M. Dauvillier, luc.dauvillier@cm-28.fr	-	x
<p>Organismes et communes consultés : Commune de Pierres place Jean-Moulin (28130) mairie@mairie-pierres.fr, amorin-grimm@mairie-pierres.fr</p>	M. Morin, maire	-	x
<p>Centre régional de la propriété forestière 43, rue du Bœuf-St-Paterne, 45000 Orléans</p>	Laurence.plaige@crpf.fr	-	x
<p>Syndicat des Trois-Rivières, 06 42 05 66 97</p>	Noémie Brault, technicien.sm3r@gmail.com	-	x
<p>Chargé d'études : agence Gilson & associés, 2, rue des Côtes, 28000 Chartres, Tél : 02 37 91 08 08, contact@gilsonpaysage.com</p>	M. Gilson	P	x

Objet de la réunion

Réunion publique de présentation du règlement graphique (zonage)

Procédure

- La délibération prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme a été prise le 20 décembre 2014. Voici les modalités de concertation qu'elle acte :
 - . annonce de la concertation par affichage de la délibération en mairie et communiqué de presse ;
 - . information au public au travers du bulletin municipal, du site internet et de réunions publiques ;
 - . échanges par courrier ou courriel (mairievillierslemorhier@wanadoo.fr) adressé en mairie ;
 - . registre mis à disposition du public au service accueil de la mairie.
- Le chargé d'études a informé les élus que le nombre de réunions prévu dans la convention d'études est en train d'être dépassé.

Réunion publique

- L'assistance était d'une bonne quarantaine d'administrés.
 - Le maire et le vice-président, M. Bilien, présentent les grandes évolutions entre plan d'occupation des sols et plan local d'urbanisme, rappellent la nécessaire compatibilité avec le Scot, précisent que seuls 2,5 hectares sont admis tant en terrain vierge rendu constructible qu'en dents creuses. Le maire précise que ces éléments sont contradictoires avec la volonté communale de maintien de l'école qui perd et continuera à perdre des écoliers alors que ce service associé aux équipements périscolaires est un atout pour attirer les jeunes ménages.
- Les questions et précisions suivantes ont été posées :
- Il manque des constructions sur le cadastre notamment à la Malmaison. Réponse : elles seront ajoutées dans la mesure où le manque est avéré.
 - Où et quand pourra-t-on consulter le plan de zonage ? Au moment de l'enquête publique à la fois sur le site de la commune et de la communauté de communes ainsi qu'un dossier papier à la mairie ; peut-être le plan provisoire (tant que l'arrêté n'est pas voté) sera-t-il mis en ligne aussi, cela reste à décider.
 - Que se passera-t-il lorsque la quarantaine de logements envisagée par le Plu sera construite ? Rien de particulier : dans les zones constructibles des nouvelles constructions pourront être admises et des divisions de terrains et de logements pourront toujours être autorisées. Cela dit, si la commune a besoin de s'étendre tous les terrains étant consommés et le futur Scot le permettant, dans ce cas une révision du Plu (ou le plan local d'urbanisme intercommunal) offrira des possibilités nouvelles.
 - Les 112 habitants supplémentaires envisagés permettront-ils de maintenir l'école ? À l'évidence non, répondent les élus, qui le déplorent. Élus qui s'interrogent sur l'existence même de l'école dans les dix années à venir alors que l'école est un atout pour le lien social et pour attirer des jeunes ménages.
 - Pourquoi ne pas prévoir les infrastructures à l'est de la zone 1AU sur les quelques parcelles restées et enclavées dans le tissu bâti des Monts Rouges avec tous les inconvénients que cela suppose ? Le Scot cadre fortement l'extension de la commune qui n'a prélevé que ce dont elle a besoin théoriquement ; cela dit, le schéma d'aménagement qui sera joint au dossier de Plu indique la nécessaire liaison vers les parcelles à l'est. À ce sujet le maire rappelle que la surcharge hydraulique de la station d'épuration limite pour l'instant toute extension et donc la zone 1AU.
 - Pourquoi n'y a-t-il pas d'espace boisé classé ? Le chargé d'études répond que le plan de zonage n'est pas fini et qu'il lui faut en effet ajouter encore les espaces boisés classés tels qu'ils figurent au plan d'occupation des sols.
 - Un constat : notre commune va mourir doucement car services et commerces n'auront plus le nombre d'habitants nécessaires pour les faire vivre.
 - Qu'en est-il du raccordement des habitations de la Malmaison à la station d'épuration de Maintenon-Pierres ? Il est répondu que les difficultés techniques dont est victime cette station d'épuration empêchent pour l'instant tout raccordement nouveau et que cela devra vu également avec une nouvelle collectivité en l'occurrence Chartres Métropole à laquelle adhère Maintenon, collectivité qui aura la compétence assainissement.
 - Les 2,5 hectares que « donne » le Scot comportent-ils bien et les dents creuses et la zone 1AU ? La réponse est positive ; l'administré déplore les divisions de terrains inopportunes auxquelles on assiste et qui continueront sans doute à se développer perdant ainsi tout l'attrait du village.
 - Quand pourra-t-on consulter le règlement écrit ? Il est en cours de rédaction est-il répondu et il sera disponible dans les mêmes conditions que le zonage (voir ci-dessus).
 - Pourquoi les ponts ont-ils été repérés au titre de la loi paysage alors que certains sont en très mauvais état ? Précisément parce que le repérage donne à la commune la possibilité d'empêcher leur démolition et d'imposer des conditions pour leur restauration ; cela dit, l'entretien d'un ouvrage, d'un terrain ou d'une construction ne sont pas dans le champ du plan local d'urbanisme.
 - Pourquoi avoir disposé l'assiette de l'ancienne gare de marchandises et des voies en Ne et non pas en Nj ? Le secteur Nj est dédié aux jardins qui prolongent des habitations et sont situés sur une parcelle occupée par une habitation, cette définition ne correspond pas aux anciennes voies ferrées ; quant à penser que le Nj permettrait

un meilleur entretien que le Ne, il est rappelé que le plan local d'urbanisme ne peut rien pour la maintenance des espaces.

- Sur une parcelle non construite en zone N quels sont les droits à construire ? Il n'y a aucun droit à construire en zone naturelle sauf les exceptions que sont par exemple les transformateurs et autres équipements collectifs.
- Pourquoi des terrains aux Monts-Rouges sont-ils disposés en zone N alors qu'ils étaient constructibles au plan d'occupation des sols ? Parce qu'il fallait faire des choix et que les possibilités sont restreintes ; le choix de la commune s'est porté sur une parcelle unique (donc un seul propriétaire) qui est accessible par une voie carrossable ce que ne sont pas les parcelles en contrebas. Il est rappelé que le plan d'occupation des sols n'existe plus depuis mars dernier, qu'il n'y a pas de droits à construire et que si ces terrains ont été constructibles mais non construits durant trente ans, cela ne regarde pas la commune.
- Pourquoi la parcelle 1361 en contrebas des Coutures est-elle disposée en zone N alors qu'elle était constructible ? Les élus sont dubitatifs quant au fait que cette parcelle était constructible ; vérification faite après la réunion, elle n'était pas constructible au Pos. Et pour ce terrain également, l'apophtegme « il n'existe pas de droits acquis en urbanisme » s'applique.

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

Tâches à réaliser par le chargé d'études

- Vérifier si tous les secteurs sont mentionnés au règlement écrit notamment les secteurs « i » pour inondables.
- Corriger règlement écrit suite réunion du 12 courant
- Corriger règlement graphique
- Corriger et compléter Oap
- Poursuivre et formaliser mieux l'évaluation environnementale incluse au dossier (natura 2000 sur territoire)
- Compléter rapport de présentation
- Finir dossier pour son arrêt

Prochaine réunion

Date : sa date reste à fixer

Lieu :

Objet :

Invités :

*Les personnes publiques associées sont les bienvenues. Le chargé d'études précise **à l'attention de tous ces services** que, s'ils reçoivent chacun le compte rendu et, de la part de la mairie une invitation pour la réunion, c'est pour apprécier si leur présence est ou non utile et pouvoir le cas échéant faire part de leurs remarques au cours de la réunion ou par écrit. Lorsque l'objet de la réunion sera une présentation officielle (diagnostic terminé, Padd et Plu prêt à l'arrêt), le chargé d'études précisera au compte rendu qu'il s'agira d'une réunion plénière des personnes publiques associées.*

Fait à Chartres, le 22 février 2018, Thierry Gilson