

Chartres, le

24 JUIN 2021

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villiers-le-Morhier, arrêté par délibération du conseil communal le 25 février 2021 et reçu en préfecture le 9 avril 2021.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de votre dossier s'articule autour de 6 axes :

- Maintenir et développer une commune vivante
- Maintenir et valoriser le cadre paysager et bâti
- Valoriser le cadre touristique
- Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain
- Protéger les espaces naturels, préserver les continuités écologiques
- Prendre en compte les risques

Si je partage ces objectifs, leur traduction réglementaire ainsi que les études sur lesquelles ils sont fondés présentent des insuffisances et nécessitent plusieurs corrections.

I) Prévision de croissance démographique

Votre projet s'appuie sur un taux de croissance ambitieux de la population de +0,5 %/an. Si ce taux est compatible avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Portes Euréliennes d'Île-de-France, il n'est pas cohérent avec l'évolution démographique de la commune sur les 10 dernières années puisque le rapport de présentation du PLU précise que la commune perd des habitants depuis 2012. Or les justifications apportées pour expliquer ce taux de croissance (maintien des équipements scolaires et pérennité des activités économiques) correspondent plus à des objectifs qu'à des explications permettant de comprendre cette prévision démographique. Votre dossier gagnerait donc à être modifié soit afin d'être plus explicite et argumenté sur ce point, soit en vue de revoir à la baisse le taux de croissance.

II) Production de logements et consommation d'espace

Votre projet prévoit que la taille moyenne des ménages diminuerait pour passer de 2,54 à 2,36 d'ici 2030. Vous planifiez par conséquent la construction de 68 logements pour les dix prochaines années, dont 39 afin de maintenir la population en place et 29 afin d'accueillir 68 habitants supplémentaires.

Cette production de logements se répartit à hauteur de 52 logements dans le tissu urbain existant (9 logements vacants mobilisés, 16 logements en renouvellement urbain, 27 logements en dents creuses) et 16 logements construits en extension sur une surface d'environ 1,1 ha classée en zone 1AU.

Monsieur le Maire de Villiers-le-Morhier
Mairie
9 Rue de la Mairie
28130 VILLIERS-LE-MORHIER



Ces logements en extension, qui font l'objet d'une opération d'aménagement programmé (OAP), sont situés dans le hameau des « Monts Rouges ». Or le SCoT des Portes Euréliennes d'Île-de-France, à travers son document d'orientations et d'objectifs (DOO), précise que « des opérations de densification » sont autorisés dans les hameaux, et que si les justifications nécessaires sont apportées, des « extensions des hameaux pourront être autorisées dans le cas où un hameau présenterait des atouts équivalents voire supérieurs à ceux du bourg ». La démonstration de ces atouts du hameau ne figurant pas dans le dossier de PLU, ce projet d'extension n'est donc pas compatible avec le SCoT et devra être retiré de votre dossier de PLU. Cette modification rendra par ailleurs votre projet plus vertueux en matière de consommation d'espace en évitant l'artificialisation d'1,1 ha de zone agricole. Afin de retrouver une adéquation entre la croissance démographique et la production de logements de votre projet, vous trouverez des propositions en annexe.

Vous prévoyez également la construction de logements sociaux à proximité des bâtiments municipaux sur un site qui fait l'objet d'un emplacement réservé. Or le dossier semble contenir une erreur matérielle puisque si cet emplacement réservé est bien localisé en zone Ua dans le plan de zonage, le règlement écrit indique que les logements sociaux seront construits en zone Ue. Il conviendra donc de modifier le règlement afin d'autoriser les logements en zone Ua uniquement. Par ailleurs, afin de mieux encadrer ce projet, je vous invite à rédiger une OAP qui précisera les orientations d'aménagement souhaité par la commune, ainsi que la typologie et le nombre de logements sociaux prévus.

III) Projet de réhabilitation du Moulin de Bourray

Ce projet ambitieux consiste à transformer un moulin désaffecté dans un but touristique (bâtiment principal) et d'hébergement (bâtiments annexes). Il est particulièrement complexe et sensible, car non seulement les qualités architecturales du moulin devront être préservées, mais les contraintes liées à son environnement sont importantes (zone inondable et zone Natura 2000).

Je vous recommande tout d'abord de compléter l'évaluation de l'incidence du PLU sur la zone Natura 2000, car les analyses présentées à ce sujet dans le rapport de présentation sont beaucoup trop succinctes. Je vous conseille également d'étendre le périmètre de l'OAP encadrant ce projet à l'ensemble des sites prévus pour être aménagés. En effet, seuls les abords immédiats du moulin sont concernés par cette OAP et ont été catégorisés comme secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL), alors que tous les autres secteurs sont simplement repérés par un indice Nht, ce qui constitue un pastillage de la zone N. Ces multiples zones doivent donc être identifiées au sein d'une OAP intégratrice et non pas du plan de zonage. Enfin l'emplacement précis des zones d'hébergement nécessitera des études complémentaires afin de s'assurer de leur pertinence au regard du caractère inondable de la zone.

Considérant ces éléments, j'émet un **avis favorable** à votre projet de PLU, **sous réserve** de procéder aux modifications contenues dans le corps de cet avis et son annexe.

Je vous invite également à prendre en compte les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE).

La Direction Départementale des Territoires (Service Aménagement, Urbanisme et Habitat) se tient à votre disposition pour toute précision dont vous souhaiteriez disposer.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Bien à vous

Le Préfet

Françoise SOULIMAN

Annexe

Avis de l'État sur le projet de PLU de Villiers-le-Morhier

I. Rapport de présentation

- Suite aux remarques émises dans le corps de l'avis concernant la suppression de la zone 1AU, et afin d'équilibrer la prévision démographique et la production de logements, il convient soit :
 - De diminuer le taux de croissance démographique, comme suggéré également dans le corps de l'avis. Ainsi, un taux de croissance annuel de 0,4 % serait en adéquation avec les 52 logements prévus dans le tissu urbain.
 - D'augmenter la production de logements dans le tissu urbain existant. En effet, après avoir recensé un potentiel de 45 logements possibles en dents creuses et l'existence de 17 logements vacants, des coefficients de rétention très élevés (de 40 et 50 % respectivement) et injustifiés ont été appliqués. L'abaissement de ces taux permettrait d'augmenter sensiblement cette production tout en restant cohérent avec la perspective démographique si le taux de croissance démographique de 0,5 %/an est maintenu.
- La carte page 22 « déplacement domicile-travail en 2014 » est présentée sans observation, conclusion ni enjeu. Il serait profitable d'analyser les conséquences de cette cartographie.
- Page 14 : On observe une incohérence à corriger. L'estimation de la taille des ménages à l'horizon 2030 est différente dans le graphique de l'« évolution de la taille des ménages depuis 1968 » et dans le paragraphe explicatif. On passe de 2,40 dans le texte à 2,30 sur le graphique.
- Page 25 : Même remarque que ci-dessus. Les chiffres cités dans les paragraphes explicatifs sur le potentiel foncier ne coïncide pas avec l'image ci-dessous.

<p>A retenir A l'horizon du Plu</p> <ul style="list-style-type: none">- 27 logements en dents-creuses- 18 logements vacants mobilisables- 6 logements en renouvellement urbain

- Page 32 : les centres équestres ne relèvent pas de l'activité agricole
- Page 51 : Dans le tableau « comparatif des superficies des zones du Plu » il manque les zones Uj.
- Il n'est pas fait mention du classement de votre commune en zone vulnérable nitrates (arrêté IDF-2018-07-02-005 du 2 juillet 2018).
- Il n'y a aucun repérage de bâti en zone A pour lesquels le changement de destination est autorisé. Au cours du diagnostic du PLU, les agriculteurs doivent être pourtant consultés de façon à identifier quel siège d'exploitation est susceptible de changer de destination durant les 10 prochaines années. Il convient donc de compléter le rapport de présentation sur ce point.

II. Règlement

- Les prescriptions relatives à la préservation des entités paysagères ne sont pas de nature à protéger les éléments ainsi classés, à l'exception des mares (remblaiement et assèchement interdits). Le classement en zone N n'est pas suffisant à lui seul pour limiter la destruction ou la dénaturation des milieux présentant un intérêt écologique particulier.

- Article N7 « obligation imposées en matière d'aires de stationnement » : les sous secteurs devraient être différenciés afin qu'il y ait des obligations de stationnement en Ne.
- Au même article, afin d'éviter des erreurs d'interprétation, il convient de remplacer les termes « caravanes » et « toile » par celui utilisé dans le code de l'urbanisme (« hébergement léger de loisir ») et de restreindre son usage au seul sous-secteur NI.
- Zone Nc : Le sous secteur n'est pas approprié pour l'activité de stockage de matériaux. Le périmètre a perdu toute caractéristique de zone naturelle et devra être classé en Ux, car il est important qu'usage du sol et zonage soient cohérents.
- Au même article, l'emprise au sol maximale des constructions devra être définie. De même, la hauteur maximale de 7 m est à justifier. Si le sous-secteur devait rester en N malgré notre remarque ci-dessus, une telle autorisation d'emprise aura un impact fort sur le paysage qu'il faudra justifier dans le rapport de présentation.

III. Zonage

- Un périmètre de 100 m autour d'un bâti sis sur la parcelle n°8 en zone A est défini sans qu'il soit justifié dans le rapport de présentation. En l'absence d'explication, ce périmètre devra être supprimé.
- Il n'est pas indispensable de classer les boisements de plus de 0,5 ha en espace boisé classée (EBC), cet outil étant très contraignant et pouvant constituer un frein à la sylviculture (déclaration préalable obligatoire avant toute coupe).
- Certains ouvrages de réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un EBC. Or, les servitudes I4 sont incompatibles avec le classement du terrain en EBC. Il convient donc de déclasser des EBC sous la liaison 90kV NO ARPENTS (LES)-EPERNON-MAINTENON au lieu dit « Bois de Villiers ».

IV. Divers

- En ce qui concerne le réaménagement de la place de la salle des fêtes, compte tenu de la proximité d'habitation, une réflexion particulière doit être engagée afin de limiter les nuisances sonores liées au fonctionnement de cet équipement (par exemple : éloigner la zone de stationnement des véhicules des premières habitations).