



SOMMAIRE

| | | |
|-------------------------------|--|---|
| AVANT PROPOS | Le PLU – Aspects généraux Document d'urbanisme : élaboration et évolution Le rapport de présentation | p.3 |
| 1^{ère} partie | DIAGNOSTIC | p.5 |
| Chapitre 1 | ELEMENTS DE CADRAGE | p.6 |
| | <ul style="list-style-type: none">• Situation générale• Les structures intercommunales• Superficie• Accès et desserte• Les différents réseaux | <ul style="list-style-type: none">p.6p.7p.8p.8p.14 |
| Chapitre 2 | DONNEES DEMOGRAPHIQUES | p.15 |
| | <ul style="list-style-type: none">• La population communale• Les caractéristiques de la population | <ul style="list-style-type: none">p.15p.17 |
| Chapitre 3 | DONNEES GENERALES SUR L'HABITAT | p.20 |
| | <ul style="list-style-type: none">• Evolution du parc de logements• Caractéristiques du parc de logements• Besoins et perspectives d'évolution | <ul style="list-style-type: none">p.20p.21p.23 |
| Chapitre 4 | EQUIPEMENTS ET SERVICES A LA POPULATION | p.27 |
| | <ul style="list-style-type: none">• Situation intercommunale• Les équipements de la commune• Les manques et équipements à renforcer | <ul style="list-style-type: none">p.27p.28p.31 |
| Chapitre 5 | DONNEES SOCIO ECONOMIQUES | p.33 |
| | <ul style="list-style-type: none">• La population active• L'emploi local• Le tissu économique local• Les besoins répertoriés en matière économique | <ul style="list-style-type: none">p.33p.35p.37p.39 |
| 2^{ème} partie | ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT | p.41 |
| Chapitre 6 | LE SITE NATUREL | p.42 |
| | <ul style="list-style-type: none">• Morphologie et topographie• Hydrographie et hydrologie• Géologie• Climatologie | <ul style="list-style-type: none">p.42p.43p.44p.45 |
| Chapitre 7 | LE PATRIMOINE NATUREL | p.46 |
| | <ul style="list-style-type: none">• Le grand paysage• Les entités paysagères• Les espaces naturels protégés• La végétation locale• Les enjeux du paysage et des milieux naturels | <ul style="list-style-type: none">p.46p.47p.57p.59p.61 |
| Chapitre 8 | ANALYSE URBAINE ET DU PATRIMOINE BATI | p.62 |
| | <ul style="list-style-type: none">• Evolution et organisation urbaine• Evolution urbaine• Des éléments patrimoniaux et historiques à préserver• Morainvilliers• Bures• Les emprises spécifiques | <ul style="list-style-type: none">p.62p.63p.64p.65p.67p.70 |



Rapport de présentation du PLU

| | | |
|-------------------------------|--|-------|
| 3^{ème} partie | JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS DANS LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE | p.73 |
| Chapitre 9 | LES BESOINS ET OBJECTIFS DU PROJET COMMUNAL | p.73 |
| | • Du constat aux objectifs | p.73 |
| | • Des objectifs aux orientations de développement durable | p.77 |
| Chapitre 10 | TRADUCTION DU PADD dans les pièces du PLU | p.80 |
| Chapitre 11 | EXPLICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL | P.84 |
| | • Les zones urbaines | p.84 |
| | • Les zones à urbaniser | p.92 |
| | • Les zones agricoles | p.98 |
| | • Les zones naturelles | p.98 |
| | • Tableau récapitulatif des superficies de zones | p.100 |
| | • | |
| Chapitre 12 | EVOLUTION DES ZONAGES | p.101 |
| | • Evolutions des zones | p.101 |
| | • La reprise des zones et la constitution d'éléments réglementaires homogènes | p.104 |
| | • Les principaux changements réglementaires | p.114 |
| | • Les annexes | p.123 |
| 4^{ème} partie | IMPACTS DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES | p.124 |
| | EVALUATION DES IMPACTS SUR | p.125 |
| | • Le milieu naturel et physique | p.125 |
| | • La qualité environnementale | p.126 |
| | • Sur le milieu humain | p.127 |
| | • Sur le cadre de vie | p.127 |
| ANNEXES | | p.129 |



Rapport de présentation du PLU

AVANT-PROPOS

LE P.L.U. - ASPECTS GENERAUX

LE PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) est l'un des instruments d'urbanisme de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain. Le décret n°2001-260 du 27 mars 2001 relatif au document d'urbanisme modifie le code de l'urbanisme et le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le nouvel article L.121.1 du code de l'urbanisme fixe les principes fondamentaux qui s'imposent aux nouveaux documents d'urbanisme, il s'agit :

- du **principe d'équilibre entre le développement urbain et le développement rural**, préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, protection des espaces naturels et des paysages.
- du **principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale** dans l'habitat urbain et rural. Cela se traduit par l'exigence d'un équilibre emploi/habitat, d'une diversité de l'offre concernant les logements (sociaux ou non). A cet égard, prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction sans discrimination des besoins présents et futurs en matière :
 - d'habitat,
 - d'activité économique,
 - d'activité sportive et culturelle,
 - d'intérêt général,
 - d'équipement public.
- du **principe de respect de l'environnement** qui implique notamment une utilisation économe et équilibrée de l'espace (urbain, périurbain, rural et naturel) et la maîtrise de l'expansion urbaine. Cela passe également par :
 - la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti,
 - la réduction des nuisances sonores,
 - la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile,
 - la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, de écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains,
 - la préservation des risques et des nuisances de toute nature.

La fonction du Plan Local d'Urbanisme est de promouvoir un véritable **projet urbain** pour la commune de Morainvilliers.

LE POS DE MORAINVILLIERS : ELABORATION ET EVOLUTION

Approuvé en 1983, le POS de Morainvilliers a peu évolué depuis son élaboration.

Il a été modifié à deux reprises par délibérations du Conseil Municipal les 15 Novembre 1988 et 18 juin 1990.



Rapport de présentation du PLU

Puis il a été mis en révision par délibération du Conseil Municipal en date du 27 Avril 1999. Cette procédure n'ayant pas abouti dans le régime antérieur à la Loi Solidarités et Renouvellement Urbains, le Conseil Municipal a décidé de reprendre cette procédure et d'élaborer un PLU, en date du 7 octobre 2003.

LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le présent rapport de présentation effectué dans le cadre de la révision du P.L.U. s'applique à tout le territoire de la commune.

Les objectifs du rapport de présentation sont d'apporter une information générale, de déterminer les enjeux et besoins de la commune, ainsi que de justifier les grandes orientations d'aménagement.

A cet effet, il doit :

- **exposer le diagnostic** établi au regard des données économiques, démographiques, et sur le logement (1^{ère} partie)
- **analyser l'état initial du site et de l'environnement** (2^{ème} partie)
- **expliquer les choix retenus** sur les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement (3^{ème} partie)
- **évaluer les impacts** des aménagements sur l'environnement (4^{ème} partie)