

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 25 février 2021**

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil  
communautaire du  
25 février 2021  
arrétant le plan local  
d'urbanisme de la  
commune de Levainville

Le président,  
Stéphane Lemoine

## Orientation d'aménagement et de programmation

Date : 1 <sup>er</sup> février 2021	Phase : <b>Arrêt du projet</b>	Pièce n° : <b>3</b>
Mairie de <b>Villiers-le-Morhier</b> , 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

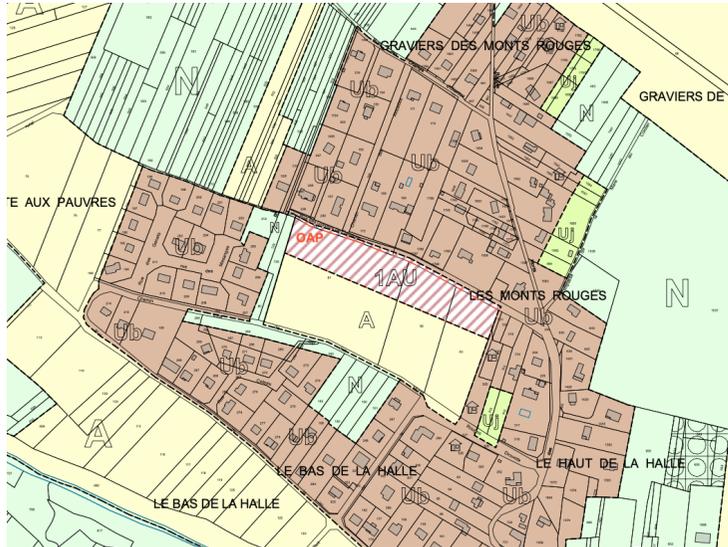


**OAP n°1 - rue des Graviers-de-Plaisance,  
les Monts-Rouges**

# OAP n°1 - Rue des Graviers-de-Plaisance, les Monts-Rouges

## Contexte

Une zone à urbaniser enclavée dans le tissu urbain



Situé dans le quartier nommé Les Monts-Rouges, ce secteur soumis à orientation d'aménagement et de programmation d'environ 1 hectare est destiné à accueillir au minimum 16 nouveaux logements.

Il s'agit de l'unique secteur à urbaniser prévu par le plan local d'urbanisme qui permettra de répondre aux besoins démographiques de Villiers-le-Morhier à l'horizon du Plu et ainsi de diversifier la population à accueillir, jeunes ménages et seniors.

Le registre parcellaire graphique de 2016 indique que des cultures céréalières sont exploitées sur la parcelle pressentie. À long terme, les cultures sur cet espace ne seront plus viables car totalement enclavées dans le tissu bâti du hameau.

Quelques boisements sont présents à proximité du secteur et sont préservés par un zonage adapté en zone naturelle. Le secteur est entouré d'habitations relativement récentes dont la densité brute (parcelles privées et espace collectif) est estimée à 8 logements/hectare. L'un des objectifs de la présente orientation est notamment d'intensifier la densité de logements dans cette partie de la commune.

Avec une altitude de 128 mètres au nord et 115 mètres au sud, la pente moyenne

## Enjeux et objectifs

- Permettre le maintien de la population actuelle et l'accueil de nouveaux habitants
- Anticiper l'urbanisation future de façon à optimiser le tissu bâti existant
- Réaliser une urbanisation qualitative prenant en compte les formes urbaines environnantes et respectant l'intimité et qualité de vie



de la parcelle est estimée à quelque 10%. Les enjeux consécutifs à la question de la pente sont pris en compte dans l'orientation d'aménagement.

# Orientations d'aménagement et de programmation

L'objectif est ici d'inscrire au mieux cette opération dans le tissu bâti environnant. Il s'agit aussi de permettre la réalisation d'un nombre de logements à l'hectare suffisant, de façon à assurer l'augmentation de population souhaitée et à inscrire le projet dans les objectifs généraux de gestion économe de l'espace. Il s'agit aussi d'offrir des logements accessibles aux jeunes ménages ou adaptés aux personnes âgées.

## La composition

La densité minimale devra approcher environ 14 logements à l'hectare ce qui implique la construction d'à peu près 16 logements. L'accessibilité du site pour les véhicules motorisés se fera par la rue des Gravieres-de-Plaisance. Des accès devront être préservés pour desservir l'arrière des habitations prévues dans cette phase d'aménagement. On privilégiera des implantations des futures habitations à l'alignement ou avec un retrait limité. A minima, les constructions s'implanteront de manière à marquer à former un front bâti encadrant les principes d'accès.

Un accès piéton sera créé au sud permettant de rejoindre le chemin des Monts-Rouges ainsi que la sente piétonne desservant la rue des Coteaux en direction du centre bourg et des écoles notamment.

La volumétrie ainsi que les formes des futures constructions devront être aménagées dans une cohérence d'ensemble. Les futurs bâtiments ne pourront dépasser le RDC + comble.

Les fonds de parcelles devront être aménagés (par une simple plantation de haie) afin de préserver le cadre de vie et l'intimité de chacun. Les boisements à l'ouest seront conservés afin de garantir une certaine intimité entre les constructions et préserver l'environnement.

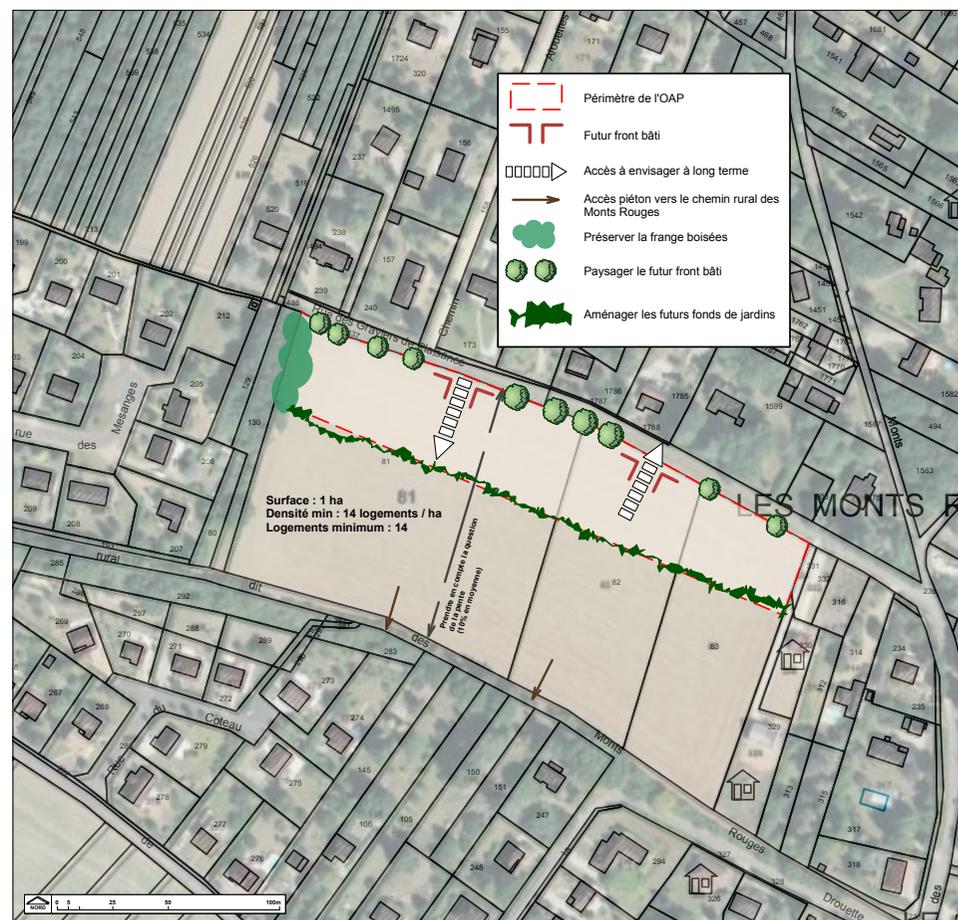
## L'environnement

Les eaux pluviales seront en général recueillies ou infiltrées par noues et fossés sauf si des raisons techniques ou esthétiques s'y opposent.

Sur les parcelles privées, sur l'espace piéton collectif, sur les stationnements, l'utilisation de matériaux durables et perméables sera privilégiée et dans la mesure du possible d'origine locale (granulats par exemple).

Les arbres plantés sur domaine collectif -s'il en est prévu- devront limiter les ombres portées sur les façades des constructions.

L'éclairage public sera économe en énergie (programmeur, Led, baisse d'intensité voire pas d'éclairage du tout...).



## Le paysage

La hauteur des constructions, les formes bâties et le traitement des couvertures devront permettre une intégration paysagère en particulier vu depuis le coteau en rive gauche de la Drouette ou depuis la vallée.

Cette intégration peut passer par une homogénéisation des teintes des couvertures (par exemple un camaïeu de brun-jaune) ou des volumes (toitures à deux versants majoritaires par exemple).

La question de la pente est essentielle sur ce secteur qui compte un dénivelé de 10% en moyenne. Les futures constructions devront intégrer cette caractéristique paysagère. Les hauteurs devront être équilibrées sur l'ensemble de l'orientation.

# **OAP n°2 - Le moulin de Bourray**

# OAP n°2 - Le moulin de Bourray

## Contexte

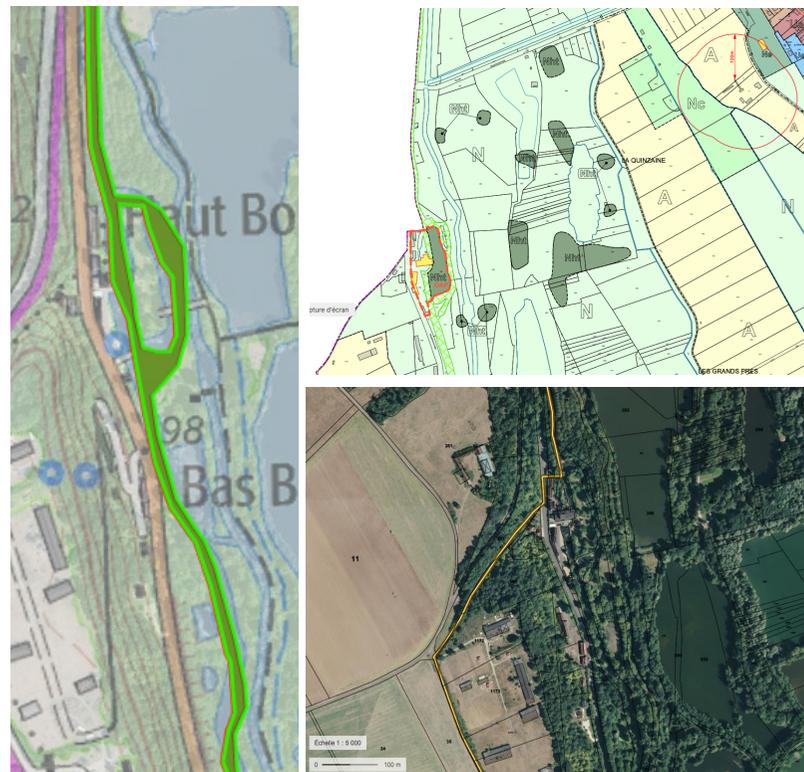
### Un site patrimonial au fort potentiel touristique

Ce secteur soumis à orientation d'aménagement et de programmation d'environ 1,17 ha correspond au moulin de Bourray récemment désaffecté ; il est situé le long de l'Eure, en contiguïté d'une zone boisée limitrophe avec Nogent-le-Roi, traversé par la zone natura 2000 qui correspond au lit mineur de l'Eure et concerné par le plan de prévention du risque nature inondation (Ppri) de l'Eure.

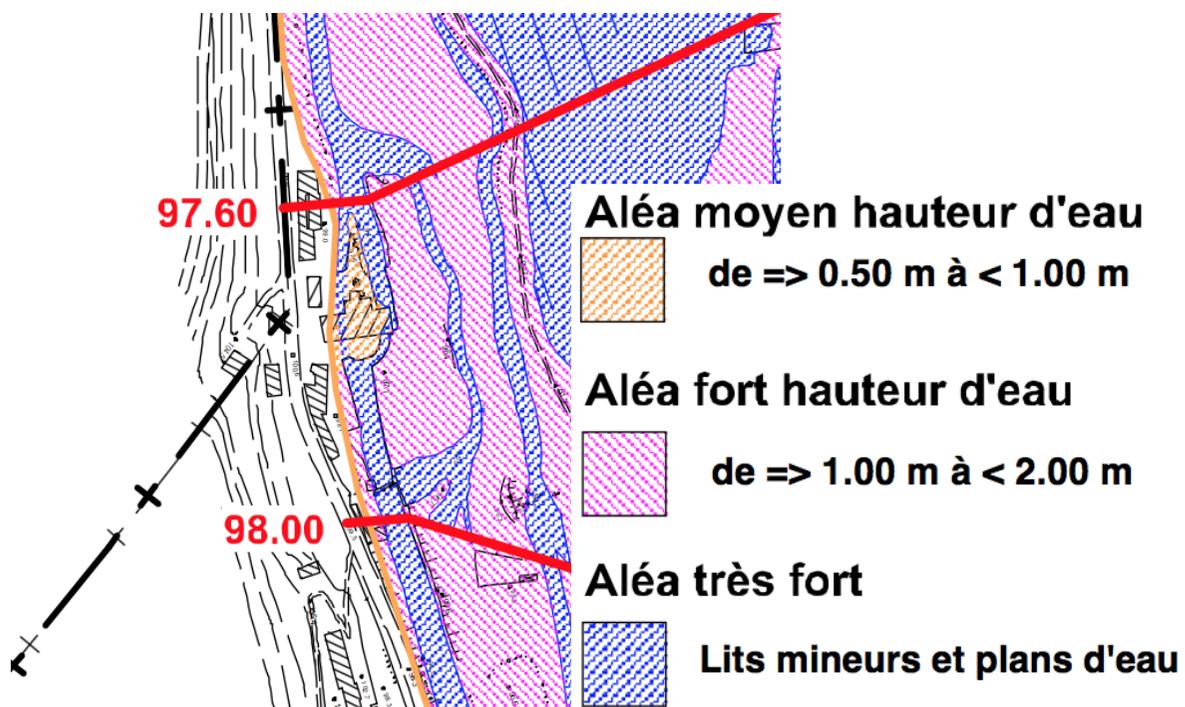
Ce moulin à eau datant du XIXe siècle a accueilli pendant plus d'un siècle une activité de meunerie aujourd'hui arrêtée. Le bâtiment le plus ancien présente une architecture typique (voir photo) de bâtiment industriel en brique et permettra à Villiers de répondre à la mise en valeur du milieu aquatique, à sa connaissance, à au tourisme etc. Un bâtiment plus récent, datant des années 1960, présente un intérêt architectural très limité voire détonne dans cet environnement : il offre l'avantage d'être hors zone inondable et ne peut qu'être amélioré idéalement par une démolition et reconstruction. En effet c'est ce bâtiment qui devrait accueillir les quelques logements prévus par le projet d'aménagement et de développement durables en renouvellement urbain à cet endroit. Des annexes en très mauvais état pourront être démolies ou réaffectées après réhabilitation. Le bâtiment principal en brique pourra accueillir les équipements destinés à favoriser tourisme et la connaissance du milieu.

La zone natura 2000 « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents » est située en vert ci-contre (site INPN). L'Eure renferme des poissons visés à la directive Habitats dont la Loche de rivière. Pour ces raisons le lit mineur a fait l'objet d'un repérage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (loi paysage).

L'ensemble est situé en zone naturelle du plan local d'urbanisme à proximité immédiate de l'Eure et du canal Louis XIV. Il s'agira de prendre en compte les enjeux liés au risque d'inondation et à la qualité de l'environnement bâti comme naturel. Ce sera aussi l'occasion de mettre en valeur des activités pédagogiques, sportives ou de détente liées à l'eau ou bénéficiant de sa présence.



# Orientations d'aménagement et de programmation



## Enjeux

- Donner un nouvel élan à un ensemble qui n'a plus aujourd'hui de vocation industrielle ;
- Préserver la qualité architecturale et environnementale du site ;
- Prendre en compte le risque inondation ;
- Modérer la consommation d'espace en procédant à une opération de renouvellement urbain tout en limitant le nombre de logements nouveaux dans cet ensemble ;
- Répondre aux besoins économiques, démographiques ou encore en équipements collectifs.

Cette orientation a pour ambition de rendre possible le renouvellement urbain du moulin de Bourray à condition que les destinations soient compatibles avec le caractère inondable du secteur (une partie de la zone est comprise dans le Ppri) :

- équipements d'intérêt collectif et services publics,
- habitation en limitant le nombre de logements à quelque huit unités,
- activités socio-culturelles et pédagogiques,
- activités sportives par exemple liées à l'eau,
- hébergement touristique de courte durée,
- événementiel, séminaires, restauration etc.

L'objectif est de garantir la conservation de ce secteur remarquable par un aménagement qualitatif et respectueux de l'environnement ainsi que du paysage.

Rappelons qu'une partie du secteur est concernée par le Ppri de l'Eure dont l'aléa est recensé de « moyen » à « très fort » selon les parties du secteur ci-dessous.

## La composition

Le bâtiment sur rue, peu qualitatif, pourra être démolé ou réhabilité afin de rendre un aspect qualitatif du site. Les bâtiments historiques les plus intéressants sont quant à eux objet au Plu d'un repérage au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

En cas de mixité fonctionnelle du site et pour répondre à l'enjeu de sécurité des personnes et des biens face au risque d'inondation, les rez-de-chaussée situés en zone d'aléa ne pourront être destinés à la création de logements.

Les accès existants pour véhicules motorisés seront maintenus et du stationnement devra être prévu en nombre adapté à la future destination du secteur.

## L'environnement

Les futurs aménagements ne devront 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.).

Les eaux pluviales seront en général recueillies ou infiltrées par noues et fossés

sauf si des raisons techniques ou esthétiques s'y opposent.  
Dans le cas où du stationnement serait aménagé, l'utilisation de matériaux durables, perméables et locaux (granulats par exemple) sera privilégiée.  
L'éclairage public sera économe en énergie (programmateur, Led, baisse d'intensité) l'idéal étant de n'avoir pas d'éclairage du tout...).

## Le paysage

La priorité doit être donnée à la préservation de la richesse biologique : pas de plantes invasives, pas de techniques « dures », emploi de matériaux et d'essences locales, limitation de l'imperméabilisation au maximum, mise en valeur du site.

