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
Plu approuvé le 27 janvier 2022

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 27 janvier 2022 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de Levainville

Le président,
Stéphane Lemoine

Orientation d'aménagement et de programmation

Date :	Phase :	Pièce n° :
10 janvier 2022	**Approbation**	**3**

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

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

Rappels

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

- définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager
- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics
- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Avertissement : les orientations d'aménagement définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un simple rapport de compatibilité et non de conformité.

TABLE DES MATIÈRES

OAP n°1 3

Contexte 4

Enjeux 4

Orientations 5

OAP n°2 6

Contexte 6

Enjeux 8

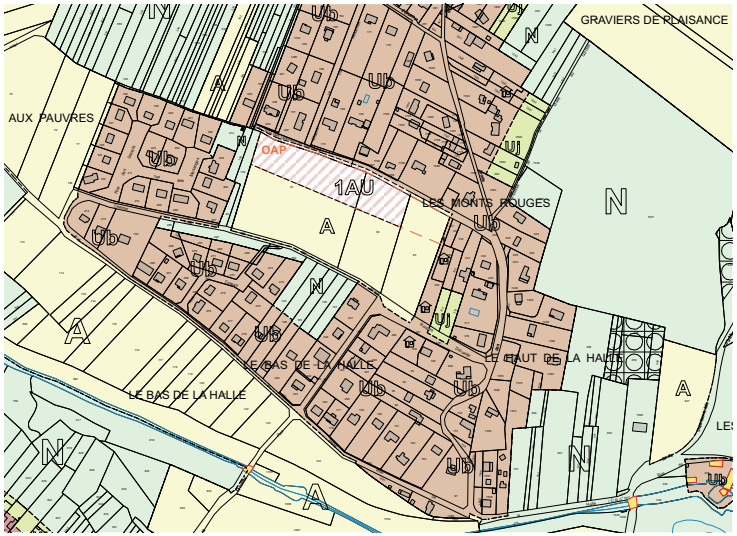
Orientations 8

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 0,9 hectare est destiné à accueillir au minimum 12 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 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.

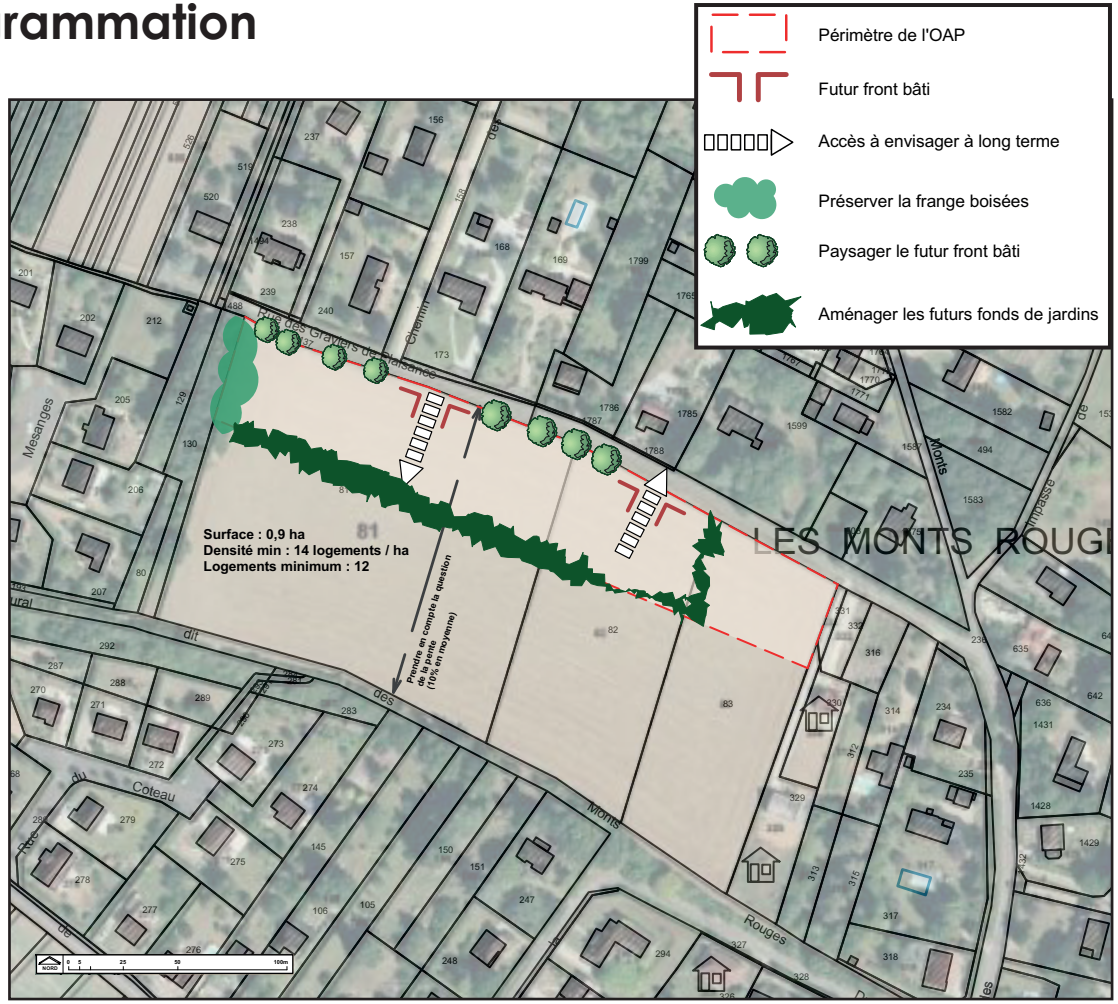
Ce secteur de développement urbain a été classé en zone 1AU notamment pour prendre en compte la nécessité de renforcer le réseau d'eau potable.

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 intimité et qualité de vie

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 12 logements.
L'accessibilité du site pour les véhicules motorisés se fera par la rue des Graviers-de-Plaisance. Des accès devront être préserver pour déservir l'arrière des habitations prévues dans cette phase d'aménagement.
On privilégiera des implantations des futurs habitations à l'alignement ou avec un retrait limité. *A minima*, les constructions s'implanteront de manière à former un front bâti encadrant les principes d'accès.
Un accès piéton sera créé à l'ouest de la zone, 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. Cet aménagement en fonds de parcelle permettra également de gérer la proximité avec la zone agricole.
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 privatives, 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 (programmateur, 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

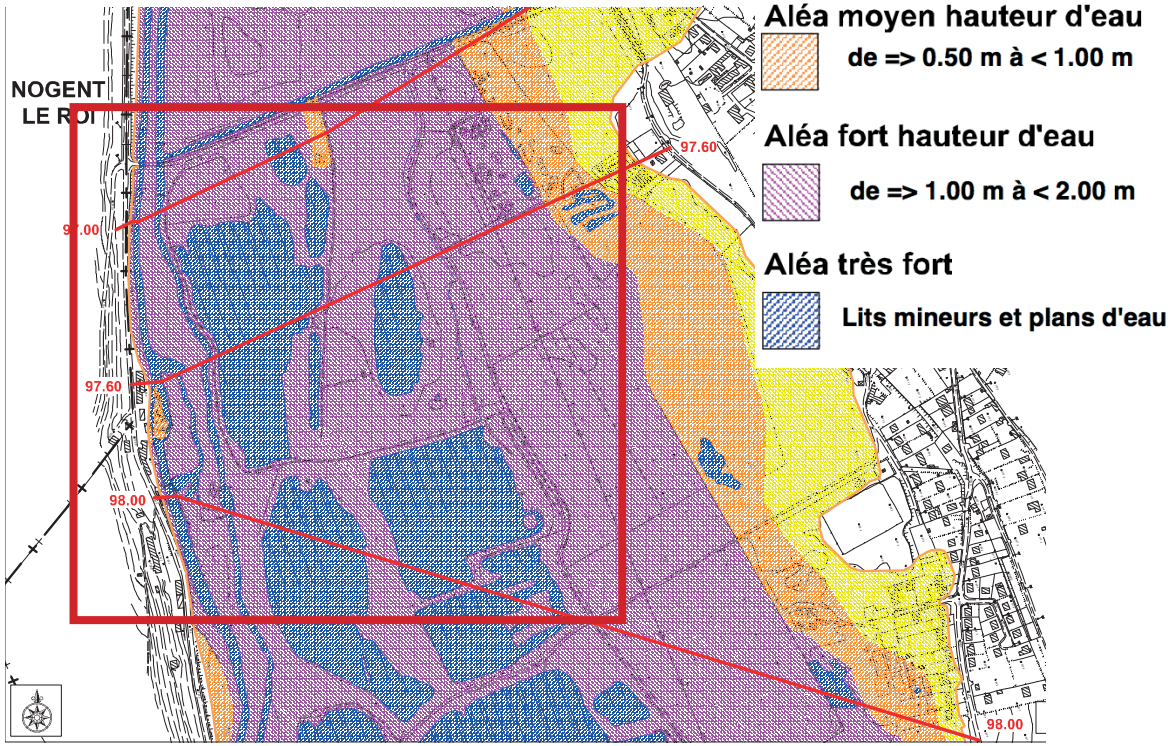
Ce secteur soumis à orientation d'aménagement et de programmation d'environ 1,17 ha correspond au moulin de Bourray récemment désaffecté ; il est situé le long de l'Eure, en contiguïté d'une zone boisée limitrophe avec Nogent-le-Roi, traversé par la zone natura 2000 qui correspond au lit mineur de l'Eure et concerné par le plan de prévention du risque naturel 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 la 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 ;
- Permettre de nouveaux usages sur le site en adéquation avec ses caractéristiques

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,
- 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-dessus.

La composition

Le bâtiment sur rue, peu qualitatif, pourra être démoli 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.

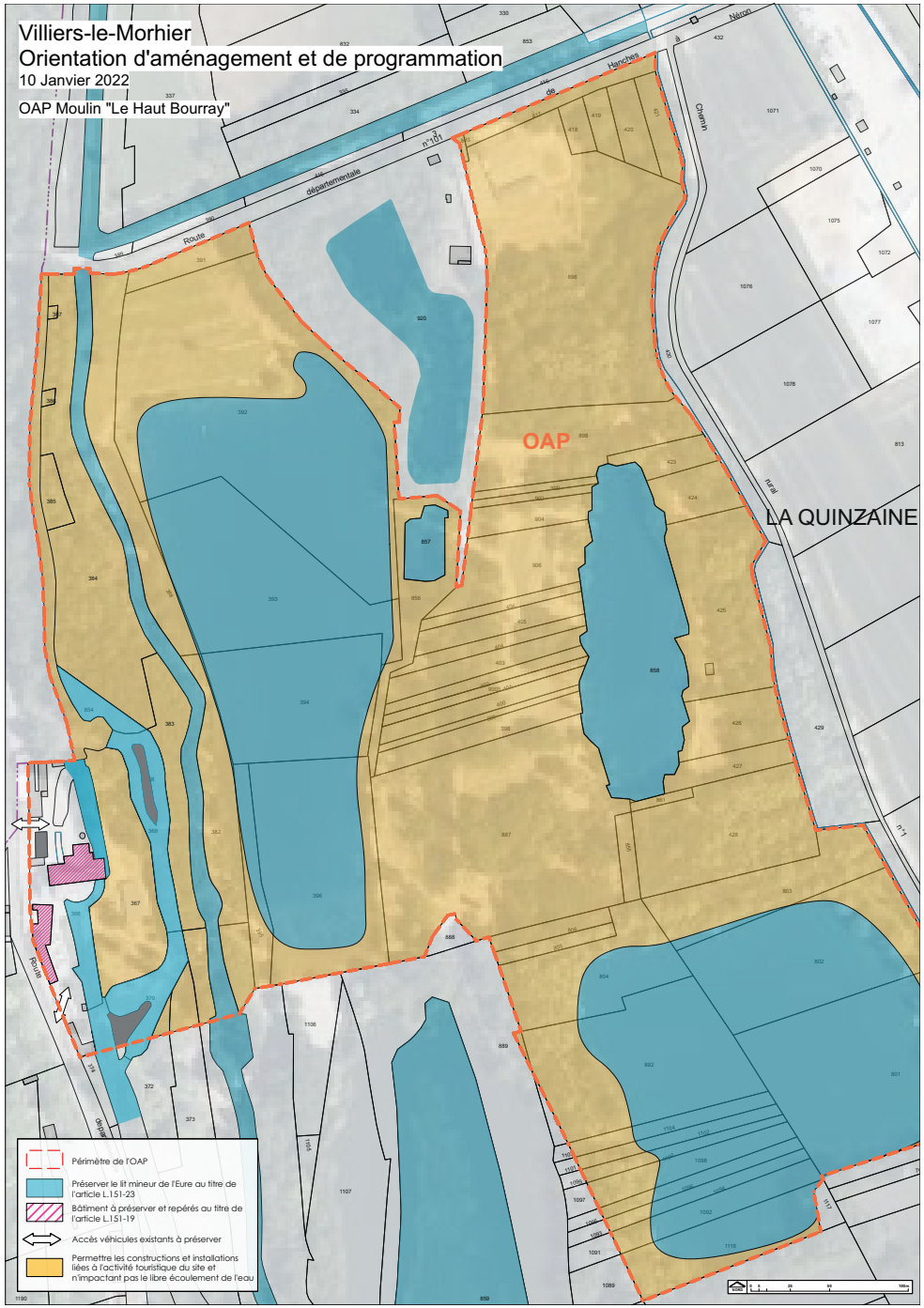
Les accès existants pour véhicules motorisés seront maintenus et du stationnement devra être prévu en nombre adapté à la future destination du secteur.

Afin de permettre un développement touristique compatible avec les caractéristiques du site (haute qualité environnementale, zone inondable, intérêts historique et patrimonial), il est proposé de mettre en place 5 à 6 abris couverts, d'une superficie maximale de 100 m² par abris, sous forme de kiosques permet-

tant de développer des ateliers pédagogiques et ludiques. Ces abris ne devront pas constituaient d'obstacles au libre écoulement des eaux, et porter une attention particulière à leur insertion dans le paysage. Ainsi, la hauteur maximale de ces abris ne pourra dépasser les 4 m hors tout.

L'environnement

Ces futurs aménagements et installations 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 ou 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.