

Département d'Eure-et-Loir, communauté de communes des Portes Euréliennes
d'Île-de-France, commune de

Villiers-le-Morhier



Plan local d'urbanisme

Plan d'occupation des sols approuvé le 5 janvier 2001

Prescription de l'élaboration du Plu le 20 décembre 2014

Projet de Plu arrêté le 14 juin 2018

Plu approuvé le

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
communautaire du 14 juin 2018
arrétant le plan local d'urbanisme
de la commune de Villiers-le-
Morhier

La présidente, Françoise Ramond

Orientations d'aménagement et de programmation



Date :

2 mai 2018

Phase :

Arrêt du projet

Pièce n° :

3

Mairie de Villiers-le-Morhier, 9 rue de la Mairie (28130)

tél : 02 37 82 50 60/fax 02 37 82 54 12 / courriel :
mairievillierslemorhier@wanadoo.fr

agence **Gilson & associés** Sas, urbanisme et paysage

2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

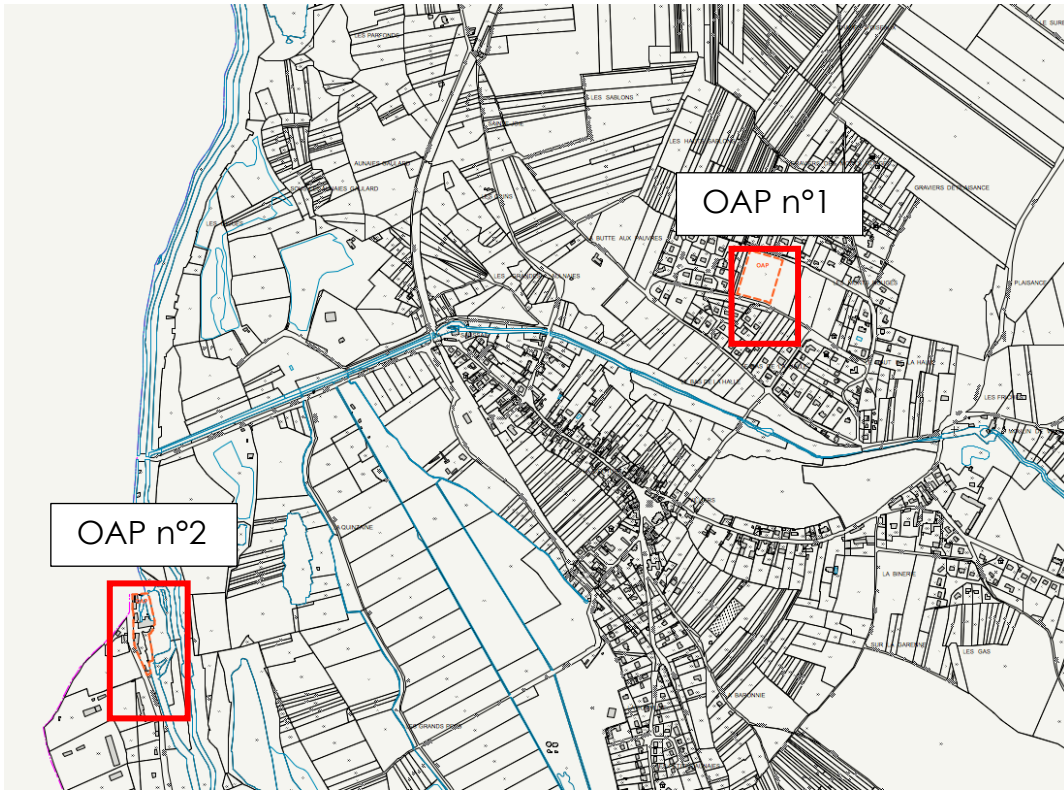
- définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en 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 rapport de **compatibilité** et non de conformité. En fonction des situations, ces principes ont pu faire aussi l'objet de traductions plus strictes dans le règlement et ses documents graphiques.

Par ailleurs, les orientations d'aménagement et de programmation constituent l'un des éléments de l'urbanisme de programmation ; ce ne doit pas être de l'urbanisme de projet. Elles ne peuvent –et ne doivent– définir que des principes.

SOMMAIRE

- Orientation d'aménagement et de programmation n° 1
Rue des Gravier de Plaisance
- Orientation d'aménagement et de programmation n° 2
Moulin « le Haut Bourray »



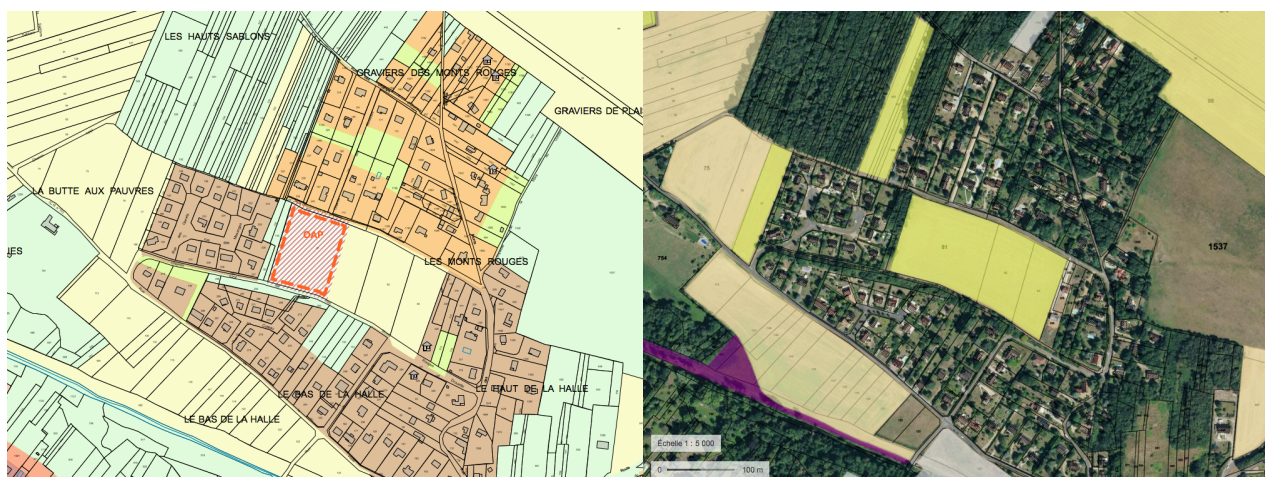
Rue des Graviers-de-Plaisance, les Monts-Rouges

1 – Contexte

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 14 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 doit permettre 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.



Extrait du plan de zonage du Plu et registre parcellaire graphique 2016 (Source Géoportail)



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

Photographie du secteur d'orientation n°1

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.

2 – 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.

3 - Dispositions portant sur l'aménagement

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, au moins égal à la densité prescrite par le Scot, 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'au moins 14 logements.

L'accessibilité du site pour les véhicules motorisés se fera par la rue des Gravieres-de-Plaisance. Une voie sera aménagée sur la parcelle afin de desservir l'ensemble des logements. La possibilité d'une desserte viaire sur la partie est de la parcelle devra être conservée afin d'anticiper l'aménagement du reste de la zone à plus long terme.

Du stationnement sur l'espace collectif devra être prévu, en suffisance pour les résidents et pour leurs visiteurs.

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, les formes ainsi que la disposition des futures constructions devront être aménagées dans une cohérence d'ensemble. Les futurs bâtiments ne pourront dépasser le RDC + comble. Un niveau supplémentaire peut être autorisé dans la limite de 2,3 m, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines, pour tenir compte de la pente du terrain ; dans ce dernier cas, le nombre de niveaux doit être respecté en partie amont du bâtiment. On voit par cette dernière disposition qu'il est demandé que les constructions s'adaptent au terrain et que ce ne soit pas le terrain qui s'adapte à elles : bien évidemment des déblais mis en remblais seront nécessaires, il faudra les limiter.

Les fonds de parcelles devront être préservés en direction des habitations limitrophes afin de préserver le cadre de vie et l'intimité de chacun.

Les boisements à l'est 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 (programmateur, Led, baisse d'intensité voire pas d'éclairage du tout...).

Le paysage

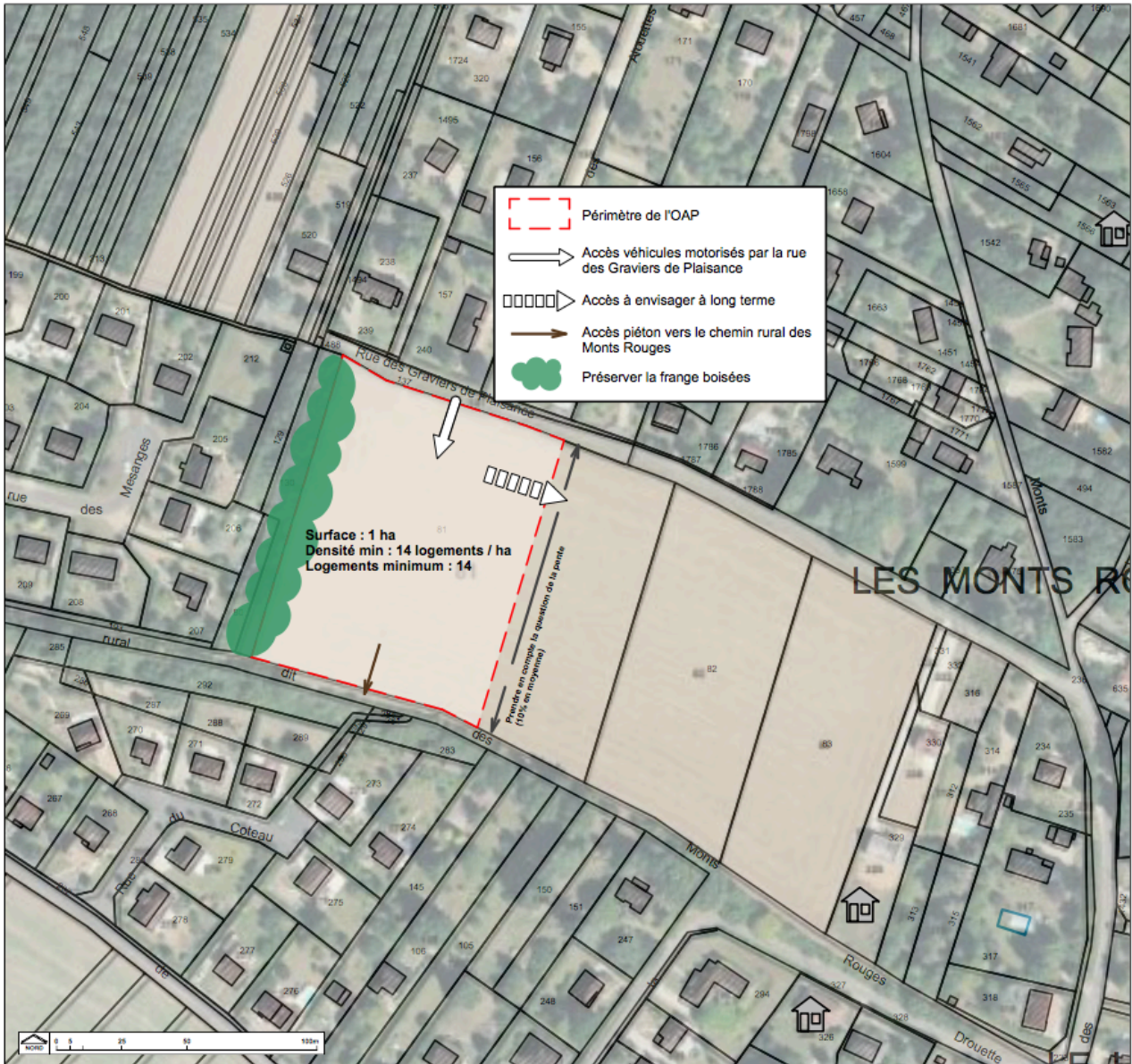
La hauteur des constructions, les formes bâties et le traitement des couvertures devront permettre une intégration paysagère en particulier vu depuis le coteau en rive gauche de la Drouette ou depuis la vallée.

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.

Schéma de principe

OAP rue des Gravieres de Plaisance



Le moulin de Bourray

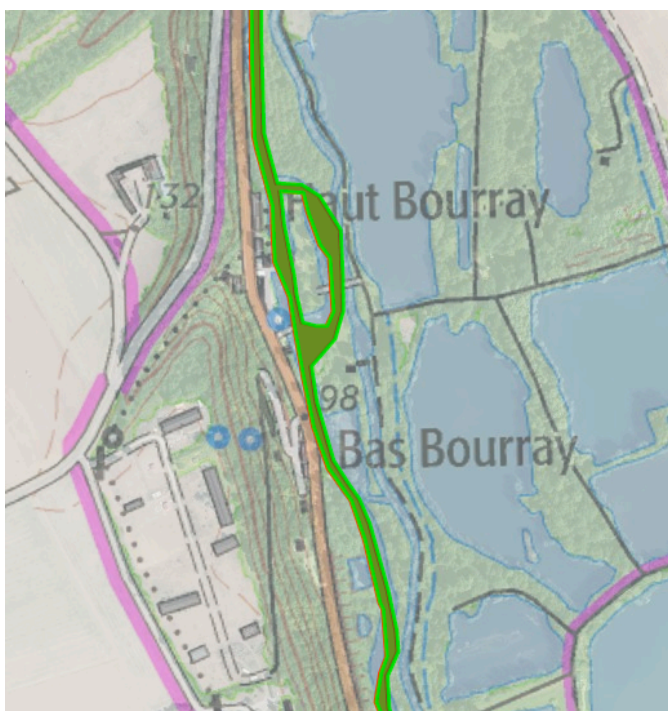
1 – Contexte

Ce secteur soumis à orientation d'aménagement et de programmation d'environ 0,70 ha correspond au moulin de Bourray récemment désaffecté ; il est situé dans 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.



Extrait du plan de zonage du PLU et photographie aérienne du secteur (Source Géoportail)

Ce moulin à eau datant du XIX^e 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 par un



changement de destination. 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 détruites. Le bâtiment principal en brique pourra accueillir les équipements destinés à favoriser tourisme et 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.

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 liées à l'eau.



Ancienne carte postale et photographie du Moulin de Bourray

2 – Enjeux et objectifs

- 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.

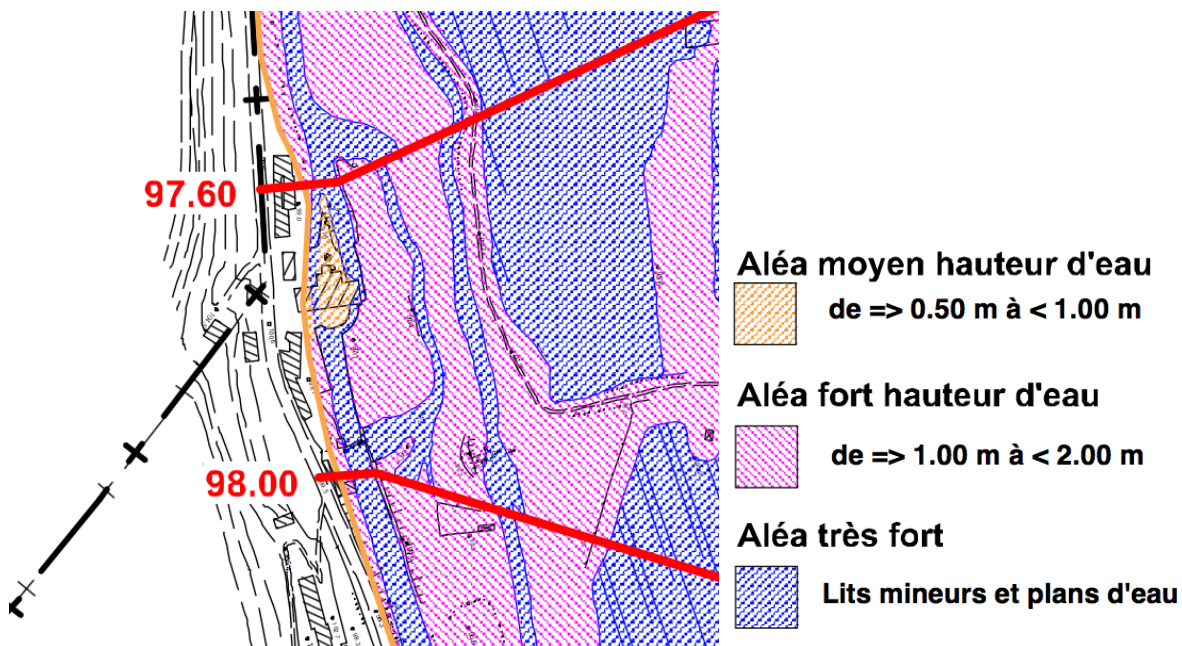
3 - Dispositions portant sur l'aménagement

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,
- 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 habillé 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.

Une sente de promenade sera créée afin de rejoindre celle existant le long du canal Louis XIV.

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 (programmeur, 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.

Schéma de principe

OAP Moulin "Le Haut Bourray"

