



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
CENTRE-VAL  
DE LOIRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**COPIE**

**Direction régionale  
des affaires culturelles**

Unité Départementale de  
l'Architecture et du Patrimoine

**CC DES PORTES EUROPEENNES**

**03 JUIN 2021**

**D'ÎLE-DE-FRANCE**

Chartres, le **31 MAI 2021**

Affaire suivie par : Xavière DESTERNES  
02 37 36 45 85  
xaviere.desternes@culture.gouv.fr

à

Direction Départementale des Territoires  
SAUH/BPAT

**A l'attention de Justine KIRCH**  
17, place de la République CS40517  
28008 – CHARTRES Cedex

**OBJET** : Elaboration PLU - Avis sur le projet arrêté de la commune de Villiers-le-Morhier  
**REF.** : JMC/XD/U/n° 3025  
**P.J.** : 0

En réponse à votre demande du 14 avril dernier, je vous fais part de mon avis sur le projet arrêté de la commune de Villiers-le-Morhier.

Le projet de PLU arrêté affirme la volonté de la commune de préserver son cadre paysager et bâti marqué par la présence des deux vallées de l'Eure et de la Drouette.

« Maintenir et valoriser le cadre paysager et bâti » est la deuxième orientation du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) avec pour objectifs, entre autres :

- la préservation des vallées et des vues remarquables sur ces dernières ou sur d'autres éléments intéressants ou remarquables (cathédrale de Chartres)
- la préservation de l'architecture locale et la mise en valeur de l'église
- la valorisation du cadre touristique patrimonial et paysager de la commune

Dans cette volonté de préservation du patrimoine, il est tout à fait appréciable de constater que le règlement écrit renvoie au guide édité par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse en ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions.

➤ **Protection au titre des sites**

La commune de Villiers-le-Morhier est traversée par le site inscrit de la Vallée de l'Eure, protégé par arrêté du 10/05/1972 dans lequel les travaux sont soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France (accord en cas de permis de démolir).

Cela concerne une petite portion du territoire, au nord-ouest de la commune, bien prise en compte dans le projet de PLU.

Le rapport de présentation note fort justement le concernant : « une disparition progressive de la trame bocagère. Les ballastières, dans l'éventualité de nouvelles créations, doivent être surveillées, et l'extension des peupleraies est à maîtriser. »

➤ **Repérage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Il n'y a pas de monument historique sur la commune mais cette dernière présente un patrimoine intéressant, notamment lié à l'eau, comme le souligne le rapport de présentation (moulins, ponts, lavoirs...). Ainsi, un certain nombre d'éléments bâtis ont été repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (église, maisons de maître, murs de clôture, décors de brique, porches...).

L'un des moulins de la commune, récemment désaffecté, repéré au titre de l'article L.151-19, fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), en vue de le mettre en valeur d'un point de vue touristique et de le préserver d'un point de vue patrimonial.

Il est appréciable de constater que le règlement écrit présente des règles spécifiques pour le patrimoine repéré et notamment pour la préservation des vues intéressantes. Il convient cependant d'aller plus loin en présentant pour chaque élément repéré (ou pour chaque type d'élément), en annexe du règlement écrit, une fiche de présentation individuelle (ou typologique) précisant clairement les attendus, ce qui doit être conservé ou restauré.

➤ **Règlements écrit et graphique :**

La rédaction du règlement écrit est globalement satisfaisante. Voici cependant quelques recommandations visant une meilleure qualité architecturale des éléments bâtis ou à bâtir :

- Les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, *a minima* sur le bâti ancien traditionnel, ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. De plus, ils doivent être mis en œuvre prioritairement sur des toits secondaires (appentis, hangars, garages...).
- Les toitures terrasses doivent être limitées à une proportion raisonnable du bâti : 20% à 30% maximum selon la surface, sur l'arrière ou pour des petits volumes en avancée ou de transition entre deux bâtiments.

Par ailleurs, il conviendrait de placer en zone Nj – et non pas en zone Uj – toutes les zones de jardins se trouvant en frange urbaine. La zone N est plus adaptée à la préservation concrète des jardins devenant de fait, inconstructibles. La zone Uj ne convient, éventuellement, qu'aux espaces de jardins situés au cœur de la zone U.

Sous réserve de la prise en compte de ces prescriptions, j'émetts un avis favorable au projet de PLU arrêté de la commune de Villiers-le-Morhier.

L'Architecte des Bâtiments de France  
Chef de l'Unité Départementale  
de l'Architecture et du Patrimoine

Jean-Michel CATHERINOT

Copie : Stéphane LEMOINE, président de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Ile-de-France