

Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

8

- ▶ Engagement de la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme le 26 mai 2025
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 10 novembre au 12 décembre 2025
- ▶ Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 29 janvier 2026

PHASE :

Approbation



4 bis, rue Saint-Barthélémy - 28000 Chartres
courriel : contact@b-oya.fr

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 29 janvier 2026

approuvant la modification de
droit commun du plan local
d'urbanisme
de la commune d'Amilly

Le Maire,

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, restructurer ou aménager des secteurs de son territoire.

Elles viennent préciser les options du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du point de vue du développement de l'habitat et de l'organisation urbaine.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent porter sur l'espace privé ou sur l'espace public. Elles permettent d'orienter les futurs aménagements souhaités mais ne constituent pas un plan d'aménagement finalisé très précis. Elles sont opposables aux tiers dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que les opérations d'aménagement ou de construction doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

Secteurs concernés :

- Zone Ub – rue de la gare. Changement de destination de bâtiments agricoles
- Zone Ub – espaces en creux et/ou densifiables
- Zone 1AU du village
- STECAL de Dondainville (zone As)

A) ZONE UB – RUE DE LA GARE

Cette orientation d'aménagement et de programmation a pour vocation d'encadrer la mutation de bâtiments agricoles situés rue de la gare dans le bourg d'Amilly. Bien que situés en zone urbaine (zone Ub), il est apparu nécessaire d'encadrer la capacité d'accueil offerte par cette mutation.

Programmation :

- Programme
Ce secteur à aménager doit être susceptible d'accueillir une nouvelle offre résidentielle maximale de **3 logements**.

B) ZONE UB – ESPACES EN CREUX ET/OU DENSIFIABLES

Plusieurs orientations d'aménagement et de programmation ont pour vocation de définir le programme de constructions attendu sur des espaces « en creux » ou potentiellement densifiables qui présentent des emprises d'importance au sein du tissu bâti. Ces prescriptions ont pour objectifs de mobiliser du foncier et d'y accorder la possibilité d'y construire « à minima » pour limiter la consommation de la ressource foncière. Ainsi la capacité d'accueil des terrains concernés est précisée ci-après :

- Rue de Cintray (parcelles 33,66 et 152) : 3 logements sur 1900m²
- Rue de Bailleau (parcelles 1 et 2) : 4 logements sur 2800m²
- Rue des Pêcheurs à Ouerray (parcelle 44) : 3 logements sur 1600m²
- Rue de Bailleau (parcelles 4 et 5) : 3 logements sur 1800m²

- Chemin Jean Moulin (parcelle 31) : 4 logements sur environ 3000m²

C) ZONE 1AU DU VILLAGE

Cette orientation d'aménagement et de programmation porte sur la zone à urbaniser à court terme (1AU) sur la frange Ouest du village. Située aux abords immédiats des principaux équipements publics de la commune, cette zone, d'une emprise totale de 2,6 hectares, revêt un caractère stratégique pour le développement démographique et résidentiel.

Objectifs de l'aménagement :

L'objectif est de:

- satisfaire les objectifs démographiques et résidentiels de la commune
- renforcer la centralité du bourg en abord des équipements structurants (mairie, école, ...) et des commerces de proximité, en travaillant sur l'« épaisseur » de l'enveloppe urbaine.

Condition de réalisation :

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en œuvre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Principes d'aménagement :

- Formes urbaines
Ce site doit permettre d'accueillir des programmes de logements individuels et/ou individuels groupés. Compte tenu de l'importance de ces opérations, une attention particulière sera apportée à l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte environnant.
- Diversité urbaine
Le projet doit pour l'essentiel accueillir un programme de logements aux typologies variées. En termes d'usages, la fonction résidentielle doit primer, mais il est laissé la possibilité d'accueillir en rez-de-chaussée des bâtiments des activités de services non nuisantes et compatibles avec le voisinage (professions libérales par exemple).
- Accès et desserte
Les accès automobile du site devront s'opérer à partir de la rue de Cintray. Les voies d'accès à créer au sein du secteur seront traitées sous la forme d'une voirie mixte.
- Accessibilité
Tous les aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.
- Implantation des constructions
En fonction de la réalité topographique, les nouvelles constructions s'implanteront de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Les

implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

- Confort thermique des constructions
L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables, solaires notamment, par la mise en œuvre d'un habitat passif et d'un éclairage naturel optimal.

- Stationnement
Le stationnement sur le domaine privé sera décliné à minima sous la forme de places de jour en contact direct avec la voie publique.

Le stationnement sur le domaine public sera intégré à son environnement. En ce sens, le traitement des surfaces de stationnement devra permettre de limiter l'imperméabilisation des sols, en choisissant notamment des revêtements adaptés.

- Gestion hydraulique
L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liée à l'aménagement de la zone devra être mise en œuvre par une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues et de fossés. Les surfaces de traitement des liaisons douces, des trottoirs et des stationnements devront être revêtues de matériaux drainants.

- Traitement paysager
Les interfaces, avec le milieu agricole mais aussi avec les constructions voisines, devront être traitées. Il conviendra alors de créer un premier plan qualitatif (haies de hauteurs variées intégrant des essences indigènes arbustives et arborées) visant à intégrer les futures constructions dans un contexte paysager de qualité

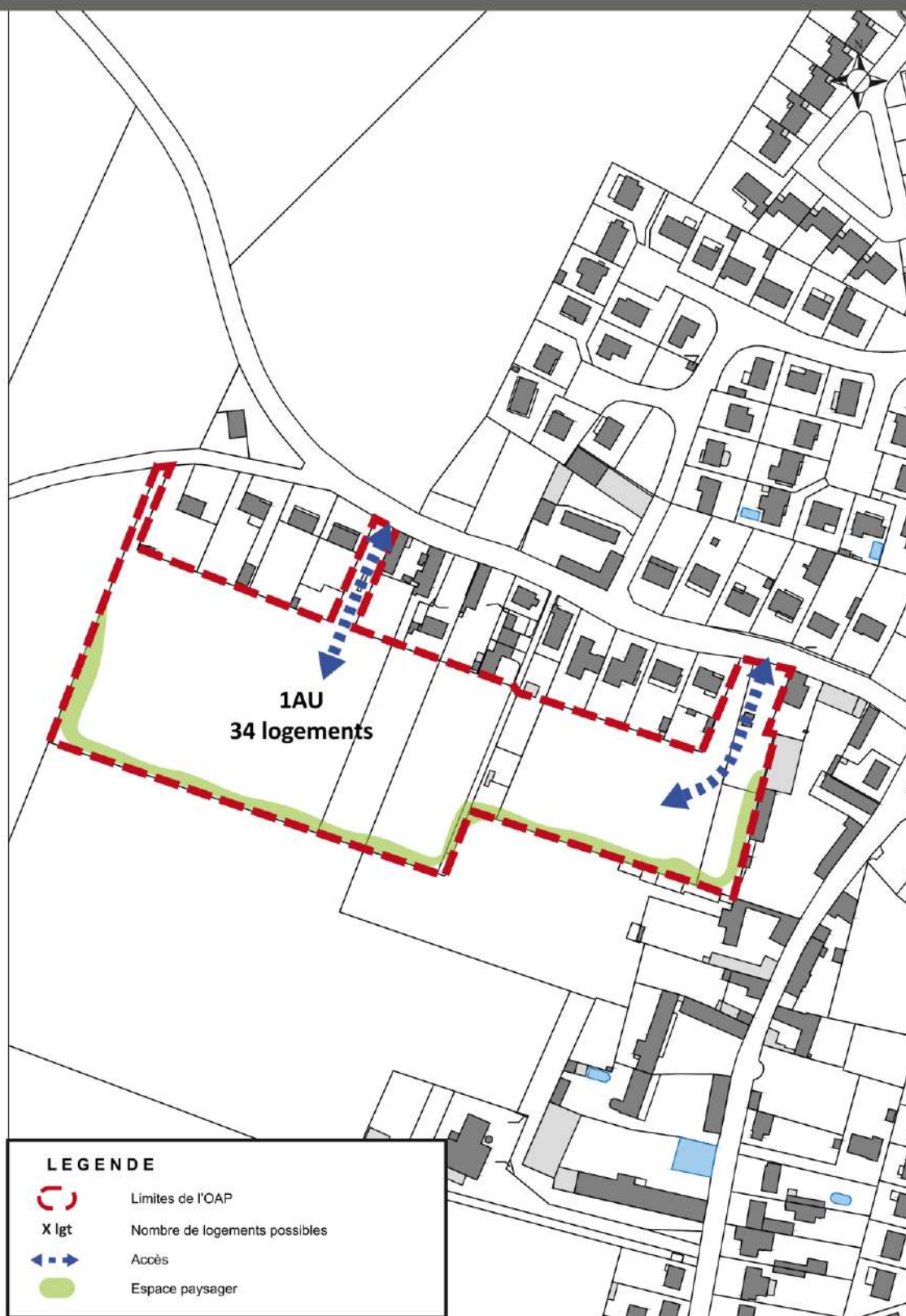
- Dimensionnement et traitement des voiries internes
Les voies internes devront éviter les surlargeurs de chaussées, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols et favoriser les circulations apaisées et douces. Le long de la voie centrale, des espaces paysagers seront aménagés sous la forme de bandes vertes enherbées.

- Qualité énergétique des constructions
La faible qualité énergétique des bâtiments représente actuellement une source de dépense importante pour les ménages et la collectivité. Aussi tous les logements qui seront produits dans le cadre de cette orientation d'aménagement devront présenter une performance énergétique conforme à la réglementation thermique en vigueur.

Programmation :

- Programme
Ce secteur à aménager doit être susceptible d'accueillir une nouvelle offre résidentielle d'une **trentaine de constructions.**
- Accession
Le programme de logements devra comporter une offre destinée notamment aux jeunes ménages et aux familles en constitution.
- Qualité énergétique des constructions

La faible qualité énergétique des bâtiments représente actuellement une source de dépense importante pour les ménages et la collectivité. Aussi tous les logements et les bâtiments publics qui seront produits dans le cadre de cette orientation d'aménagement devront présenter une performance énergétique conforme à la réglementation thermique en vigueur.



D) STECAL DE DONDAINVILLE (ZONE AS)

Cette orientation d'aménagement et de programmation concerne la mutation du hameau de Dondainville. Sur une emprise d'environ 2400m², entouré intégralement par le plateau agricole, le hameau est desservi par la RD 121.5, ce qui lui permet d'être directement relié au bourg d'Amilly.

Considérant cette situation mais aussi la présence d'un bâti historique emblématique révélant la présence d'un ancien château, la commune ambitionne l'aménagement de locaux associatifs et d'équipements collectifs (médiathèque, musée) sur ce site.



La mare existante et le jardin privatif seraient quant à eux préservés et mis en valeur.

Contexte historique :

C'est une villa romaine qui occupait le site à l'époque antique. Elle comportait une cour de travail avec les bâtiments utilitaires : écurie, étable, remises ... et une cour de réception menant à la résidence du maître de maison et ses jardins. Le fief seigneurial apparaît au XVII^{ème} bien qu'il ait pu, exister précédemment.

En 1843, le domaine est vendu à des négociants puis ensuite à des fermiers aisés et l'exploitation agricole remplace le domaine noble.

Après la vente de 1843, le caractère premier du château disparaît, c'est l'aspect ferme qui devient prépondérant et à ce titre, les symboles seigneuriaux, coûteux d'entretien et sans intérêt pour une exploitation agricole, sont progressivement détruits :

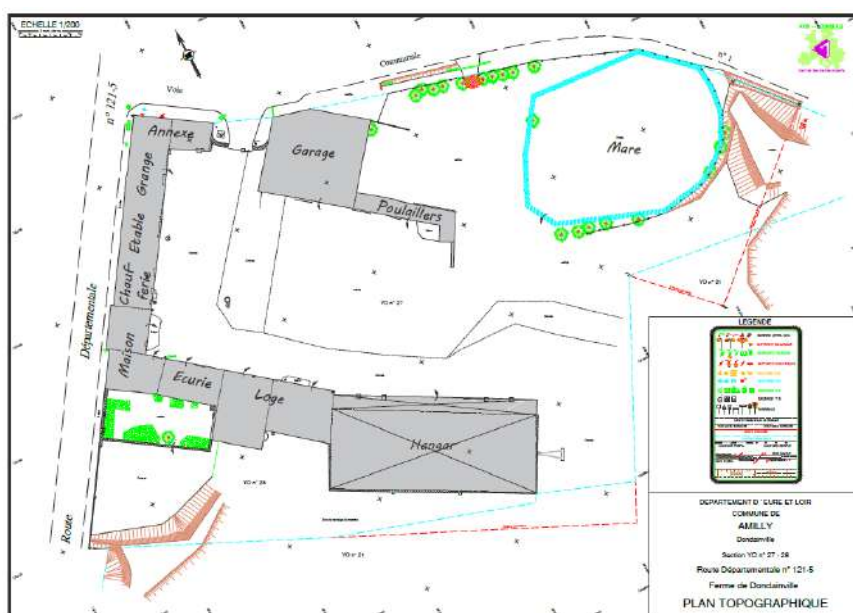
- Le vieux château, tout d'abord, est très dégradé. Il date du XVII^{ème} siècle, et a traversé la révolution. Il est délesté de ses belles boiseries : portes et murs remplacés dans le château neuf, inachevé, sous forme de placards ou dans les appartements du personnel au second étage.
- Le colombier disparaît aussi, au centre de la cour, il symbolisait le pouvoir seigneurial.
- Les tourelles latérales : ronde à gauche et carrée à droite, avaient perdu depuis longtemps leur caractère défensif, anciennes également, (elles dataient du vieux château), elles disparaîtront ou seront intégrées pour l'une d'elle dans les nouveaux murs des granges agricoles. Ces disparitions auront lieu au cours du XIX^{ème} siècle, sans que l'on ait pour l'instant de renseignements ni de dates précises.

Entre 1864 - 2000 une ferme importante prend corps sur le site.

La valeur patrimoniale diffère en fonction des constructions existantes :

- Les constructions anciennes implantées le long de la route départementale sont historiques et correspondent à l'ancien « château » de la commune ; elles présentent un caractère très emblématique qui doit être conservé et mis en valeur,
- L'autre partie de l'ensemble immobilier correspond à une ancienne implantation agricole et ne présente aucun intérêt patrimonial (garage, poulaillers, loge et hangars). Elle présente même de par sa vacance et son « abandon » un caractère de friche.

Situation existante :



Atouts et potentialités du site :

- La valeur patrimoniale d'intérêt à l'échelle de la commune (possibilité de sauvegarder et de réhabiliter la partie historique du bâti existant),
- Le cadre de vie bien préservé en présence d'une mare,
- La proximité avec le bourg et une bonne accessibilité.

Enjeux :

2ème modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme d'Amilly
Orientations d'Aménagement et de Programmation

- La réhabilitation et mise en valeur du bâti historique existant,
- La dynamisation du hameau de Dondainville,
- L'aménagement paysager de la parcelle.

Principes d'aménagement :

- La valorisation et la mise en valeur du bâti existant,
- La requalification de l'espace collectif et des espaces paysagers (restauration de la mare...)

Programmation :

L'aménagement de ce secteur doit être susceptible d'assurer la préservation et la requalification des bâtiments historiques encore en état à des fins d'équipements publics.

