

Département d'Eure-et-Loir, commune de

Dammarie

Élaboration du plan local d'urbanisme

- Pos approuvé le 25 octobre 1993.
- 1^{re} modification approuvée le 29 juin 1998
- 2^e modification approuvée le 5 juin 2001
- Plu prescrit le 15 décembre 2010
- Plu arrêté le 10 septembre 2013
- Plu approuvé le 20 mars 2014

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal du 20mars 2014
approuvant le plan local d'urbanisme de la
commune de Dammarie

Le maire,
Annick Lhermitte-Couasse

Projet d'aménagement et de développement durables

Date :

7 mars 2013

Phase :

Approbation

2

Mairie de Dammarie, 2, place de l'Église (28630)

Tél : 02 37 26 01 11, fax : 02 37 26 22 95, dammarie.mairie@wanadoo.fr
Agence Gilson & associés Sas, urbanisme et paysage, 2, rue des Côtes 28000 Chartres

Une excellente définition du développement durable, proposée par l'Onu, est la suivante : « un développement durable est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. » Intéressant et plein de bon sens.

Le projet d'aménagement et de développement durables peut concerner des thèmes comme l'environnement au sens large, le social, l'économique... Il propose des actions concrètes sur l'espace public et privé, des actions traduisant la politique de développement, comme par exemple, le seuil démographique attendu par les élus. Ce document expose les actions que l'équipe municipale a décidé de rendre possibles ou d'empêcher par le biais du plan local d'urbanisme.

Tout augmente

Voitures particulières : 5 millions en 1960, 19 millions en 1980, 31 millions en 2010. Le trajet moyen de chaque français pour se rendre à son travail est en augmentation croissante : 15 kilomètres en 1975, 19 en 1999, 26 aujourd'hui. Cette moyenne masque une fracture sociale : un cadre parcourt en moyenne 18 kilomètres, un ouvrier 40.

Autoroutes : 174 kilomètres en 1960, 5 251 en 1980, près de 12 000 en 2010. Le réseau est presque totalement privatisé. Le produit des péages s'élève à plus de 7 milliards d'euros.

Ronds-points : la France importe le carrefour giratoire, dit « rond-point anglais », en 1984. On en compte plus de 30 000 : la moitié du total mondial... et trois fois plus qu'au Royaume-Uni.

Pavillons : sur les 437 000 logements mis en chantier en 2007 (record historique, le chiffre est retombé à 330 000 en 2009), plus de la moitié sont des maisons individuelles (construites sans architecte à 95 %). Moins de 10 000 maisons sont écologiques.

Hypermarchés : 2 en 1960, 115 en 1970, 407 en 1980, plus de 1 400 en 2010. La création de surface commerciale a atteint un nouveau record en 2009 (4 millions de mètres carrés, dont 80 % en périphérie) en totale contradiction avec le Grenelle de l'Environnement.

Sols urbanisés : les surfaces agricoles ont diminué de 50 000 hectares par an dans les années 80, du double dans les années 90. La moitié des sols urbanisés, proches des villes, constituaient les meilleures terres agricoles.

in *Télérama* 10 février 2010

De longue date, l'un des ennemis, pour les urbanistes comme pour les pouvoirs publics, est la consommation d'espace¹ et l'allongement des trajets qui en résultent². Signalons qu'aujourd'hui en France 320 milliards de kilomètres sont parcourus par an ; ce chiffre est en augmentation régulière de 3 % par an depuis les années soixante-dix. En union européenne, les surfaces naturelles et agricoles diminuent de 2 % tous les dix ans du fait de l'urbanisation. Pour répondre à ces soucis, des comparatifs sur de nombreuses villes de taille variée tant en France qu'en Europe ont établi que la densité optimale semble être de 20 à 50 habitants à l'hectare.

Alors ce que l'on peut avancer est que le développement durable, à Dammarie, c'est d'abord protéger le patrimoine naturel, mettre en valeur son patrimoine bâti, les transmettre aux générations ultérieures tout en continuant à développer et à faire vivre la commune, sans gaspiller l'espace, dans

¹ 600 km², soit six fois celle de Paris, c'est la superficie des terrains agricoles et naturels consommés chaque année sur le territoire français par l'urbanisation, source Ifen. En 20 ans, la population a cru de 10 % et la ville de 40 %, cet écart manifeste témoigne de l'étalement urbain lié notamment à la forte demande en maisons individuelles, source Scees-Insee.

² Même chez nous en France, la pollution de l'air tue. Une étude a montré, comparant les villes peu denses d'Île-de-France de deuxième couronne et le centre de Paris, que la distance moyenne des trajets quotidiens est multipliée par 2, la consommation d'énergie par 3,2, l'émission de CO² par 5,2, l'émission d'oxyde d'azote par 6,7 et de poussières par 7,2 !

un esprit de « mixité sociale ». Tout cela parce que le maître mot du développement durable est le long terme.

Enfin, voici quelques éléments de réflexion, extraits de « *Lettre au maire de mon village* » par Jean Lahougue, éditions Champ Vallon, 2004 : « *Nous parlerons ici [...] du pavillon comme pastiche de maison. Du lotissement comme semblant de village. De la loi du marché comme principe esthétique. De l'indifférence comme règle d'uniformisation. De l'individualisme comme substitut de l'identité. De la parcellisation comme succédané de l'urbanisme. Du chacun chez soi comme accomplissement communautaire. Du n'importe quoi, n'importe où, au plus vite, comme illusion de liberté. Et nous demanderons : l'espace où nous choisissons de vivre se doit-il d'être une juxtaposition de propriétés privées que chacun occupe à sa guise ou une propriété par nature indivise objet d'un intérêt commun ?* »

Article L123-1-3 du code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables

- *définit les orientations générales des politiques .*
 - . *d'aménagement,*
 - . *d'équipement,*
 - . *d'urbanisme,*
 - . *de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*
- *arrête les orientations générales concernant :*
 - . *l'habitat,*
 - . *les transports et les déplacements,*
 - . *le développement des communications numériques,*
 - . *l'équipement commercial, le développement économique*
 - . *les loisirs,*
- *fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

Les principaux objectifs des élus sont, à travers le plan local d'urbanisme, de prévoir à Dammarie un développement harmonieux pour tout à la fois garder l'attrait d'un village de campagne et maintenir un bourg vivant et attractif offrant activités économiques et associatives.

1 . Politique d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme

1.1 - Un développement urbain harmonieux et mesuré

La commune de Dammarie prévoit un développement démographique reposant sur un taux de croissance moyen annuel d'environ 0,8 % les dix prochaines années, soit une augmentation d'environ 130 habitants ce qui porterait la population à environ 1 670 habitants.

La population actuelle était, en 2008 de 1538 habitants, répartis dans environ 575 logements. Le seul maintien du point mort démographique³ nécessitant la construction d'une quarantaine de logements d'ici une dizaine d'années, il faudrait pour atteindre ces objectifs démographiques prévoir en plus une cinquantaine de logements environ.

Compte tenu du potentiel du tissu bâti existant, des extensions d'urbanisation seront nécessaires.

1.2 - Des objectifs de limitation de la consommation d'espace

L'un des principaux enjeux de la planification urbaine est d'**économiser l'espace**. C'est ce que fera le Plu avec une urbanisation contenue. Les élus veulent poursuivre l'urbanisation progressive et mesurée qu'a connue la commune ces dernières années. L'**étalement urbain** prévu par le Plu sera contenu en :

- concentrant le développement dans le bourg et limitant la constructibilité dans les hameaux et les écarts : circonscrire les extensions urbaines des hameaux aux limites du tissu bâti existant et n'autoriser que l'évolution du bâti pour les écarts et constructions isolées en milieu naturel ou agricole ;
- favorisant le renouvellement urbain⁴, notamment par les opérations liées à la délocalisation des sites de la *Scael*, par le projet de rénovation de l'ancienne poste,...
- favorisant la densification du tissu bâti existant et rendant constructible une partie des potentialités résiduelles du tissu urbain ou « dents creuses »⁵,
- greffant les extensions urbaines au bourg et adaptant leur superficie aux besoins démographiques. Le potentiel à l'intérieur du tissu bâti n'étant pas suffisant, le recours à des extensions mesurées du tissu bâti sera nécessaire. Pour en limiter l'emprise, les élus veulent favoriser des formes urbaines peu consommatrices d'espace.

Le Plu affiche des objectifs de **consommation d'espace modérée** pour l'habitat : l'essentiel de la superficie nécessaire à la création de logements provient des potentialités résiduelles du tissu urbain ou « dents creuses », des opérations de renouvellement urbain et de la zone d'urbanisation future inscrite au Pos et non consommée. Seule une superficie comprise entre 1 et 2 hectares passera de zone agricole (classée NC du Pos) à zone d'urbanisation au Plu.

La seule consommation d'espace agricole due à l'activité économique est liée au projet de délocalisation des sites de la *Scael*, projet qui se justifie par des impératifs économiques et fonctionnels et qui nécessitera une superficie d'environ 2 hectares.

³ Le **point mort démographique** se décompose en trois postes : le renouvellement du parc (le remplacement des logements détruits ou désaffectés) ; la compensation du desserrement, c'est-à-dire l'impact de la variation du nombre moyen d'occupants par résidence principale (diminution de la taille des ménages et recherche d'un plus grand confort) ; et la compensation de la variation du nombre de logements vacants et des résidences secondaires.

⁴ Le **renouvellement urbain** conjugue réhabilitation, démolition, construction de logements et d'équipements et poursuite de l'amélioration du parc immobilier dans un objectif de développement durable. Son ambition est multiple : désenclaver, améliorer la qualité de la vie quotidienne et la qualité patrimoniale. Il intègre la redéfinition des espaces, des voiries, des transports, des équipements mais aussi l'implantation ou le développement d'activités économiques et socio-culturelles dans un objectif de mixité sociale et de diversité des fonctions urbaines.

⁵ **Dents creuses** : terrain constructible, mais non construit, entre deux terrains construits.

2 . Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, préservation des continuités écologiques

2.1 – Protection des espaces naturels et agricoles

La **limitation de la consommation d'espace** est le premier facteur de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers. C'est ce que préconise le Plu de Dammarie comme indiqué ci-dessus. La protection de l'espace agricole est un objectif majeur à Dammarie, commune où l'activité agricole est fortement présente et dynamique.

La **protection de la biodiversité** est un autre enjeu des politiques d'urbanisme puisque globalement la biodiversité recule, et qu'elle présente des intérêts divers. En effet, la protection de biodiversité passe notamment par la protection des ensembles qui lui sont favorables et des corridors écologiques qui les relient, ensembles pouvant également présenter des intérêts économiques (valorisation du bois des haies, réduction des intrants dans les cultures, mise en valeur touristique...), sociaux (zones humides support d'actions pédagogiques...), écologiques, hydrauliques (mares améliorant la qualité des eaux, haies ralentissant le ruissellement des eaux et participant à la recharge des nappes) et agronomiques (limitation de l'érosion, agroforesterie).

Dammarie est une commune essentiellement agricole, les espaces purement naturels représentent une superficie peu importante quantitativement, mais importante du fait même de cette rareté. Conscients de l'intérêt de ces espaces, les élus veulent :

- protéger la végétation, arbres, haies et boisements,
- tenir compte de la *nature en ville*⁶ notamment en préservant certains cœurs d'îlots de parcs et jardins.

2.2 - Pérenniser la ressource en eau

La qualité de la ressource en eau est un enjeu important à Dammarie. L'étude du zonage du schéma directeur d'assainissement⁷ a été réalisée en 2007 et une nouvelle étude globale sera lancée sur Dammarie et d'autres communes de Chartres Métropole. Le Plu prévoit :

- d'adapter le développement urbain à la capacité de la station d'épuration,
- de préserver le bassin versant du captage d'eau potable,
- d'inciter à la retenue des eaux de ruissellement à la source.

2.3 – Préservation du paysage et du patrimoine

Dammarie bénéficie d'un patrimoine intéressant tant architectural (bâti traditionnel, corps de ferme, murs,...), que paysager (mares, arbres et haies...).

Les objectifs en matière de protection du paysage et du patrimoine s'articulent autour de la préservation de l'existant et de sa mise en valeur :

- préserver le bâti de qualité sans interdire son évolution,
- pérenniser les ensembles végétaux participant à la qualité paysagère du bourg (arbres isolés remarquables, bosquets...),
- protéger les mares.

⁶ La **nature en ville** n'est pas qu'un élément de décor urbain ou villageois mais une notion qui fait référence aux rapports que l'homme entretient avec l'environnement domestique et sauvage. La mosaïque des milieux – jardins en friche, jardins très entretenus, jardins très tranquilles, potagers, parcs, végétation rase ou arborée, arbres jeunes et vieux, multitude de micro milieux... – est la richesse constitutive de la *nature en ville*. Laquelle est un peu l'antithèse des espaces verts sans âme ni biodiversité, dont la maintenance est banale (mauvais entretien des arbres et arbustes par des tailles inadaptées, abus de pesticides, pauvreté des espèces introduites, fréquentation excessive...). La « nature en ville » s'appréhende sous des aspects culturel, paysager, faunistique, floristique, esthétique et comme un milieu de vie au sens écologique du terme. La ville est un milieu de vie, la nature est une composante de la ville. Cette nature est un maillon indispensable des trames verte et bleue pour la circulation des espèces, condition de leur survie et de leur développement.

⁷ Le **schéma directeur d'assainissement** est la délimitation de zones relevant de l'assainissement collectif et non collectif, de zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols, de zones pour lesquelles il est nécessaire de prévoir des installations de collecte, de stockage éventuel et de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

3 . Orientations concernant l'habitat

3.1 - Les objectifs quantitatifs :

La politique de l'habitat doit permettre de respecter les objectifs de croissance démographique.

3.2 - Les objectifs qualitatifs :

- Les élus veulent offrir une **variété des logements** afin d'assurer le parcours résidentiel⁸ et favoriser la mixité sociale et générationnelle :
 - prévoir un nombre de logements suffisant permettant à la fois de maintenir la population à son niveau actuel et d'atteindre les objectifs de croissance démographique,
 - offrir une variété de types de logements pour favoriser la mixité sociale et générationnelle : une résidence de personnes âgées est notamment prévue via une opération de renouvellement urbain ;
 - définir des formes urbaines plus denses, favorables à la mixité sociale et propices à créer de l'*urbanité*.
- Par les **formes urbaines**⁹, les élus veulent préserver l'intimité et la qualité de vie, et intégrer les futures opérations à leur environnement au sens large. Il s'agit de :
 - préserver l'identité rurale de la commune : son caractère rural est donné par l'implantation des constructions (maîtrise du recul, des retraits, mitoyenneté...), par le tracé du parcellaire, par l'aspect extérieur, par la qualité des limites (murs de clôture), par la hauteur et le volume des bâtiments ;
 - restructurer et maîtriser à long terme les cœurs d'îlot pour une utilisation économe de l'espace en permettant leur urbanisation potentielle possible dans le respect du cadre de vie ;
 - organiser dans les nouveaux secteurs à urbaniser une densité brute réaliste¹⁰ adaptée au contexte local.

4 . Orientations pour les transports et les déplacements

Dammarie bénéficie d'une bonne desserte par routes, -proximité de la Rn 10 et de l'accès à l'autoroute A11-, chemins -voies de contournement agricole- et par des transports en commun. Les élus souhaitent :

- mettre en place des moyens de réduire la vitesse des véhicules traversant la commune entre le bourg et Villemain, à Vovelles...,
- créer, dans la mesure du possible, des itinéraires piétons et cyclables,
- assurer l'accessibilité des espaces publics aux personnes à mobilité réduite.

⁸ Le **parcours résidentiel** est la possibilité pour les habitants, tout au long de leur vie, de profiter de logements adaptés à leurs revenus, aux évolutions familiales (naissance, départ d'un jeune, accidents de la vie etc.) et en fonction de leur âge (logement adapté à une moindre mobilité), en facilitant les mutations au sein du parc de logements et surtout en diversifiant ce parc de logements pour qu'il corresponde au plus grand nombre de situations.

⁹ La **forme urbaine** correspond aux éléments composant le tissu urbain tels que les caractéristiques du parcellaire, l'espace public, les jardins, les volumes, la hauteur et l'implantation du bâti en recul ou non...

¹⁰ **Densité brute** : densité de logements rapportée non au terrain d'assiette de construction mais à un espace *brut* à urbaniser et à aménager qui accueillera en plus des nouveaux logements des infrastructures, des espaces publics, des ouvrages hydrauliques, des stationnements, des trottoirs, des chaussées...

5 . Orientations pour le commerce, le développement économique et les loisirs

5.1 - Maintenir une commune vivante

Dammarie constitue un pôle de d'hyper-proximité commercial. Le développement de l'activité économique relève de l'intercommunalité. Les élus ne prévoient pas sur leur territoire, hormis le secteur prévu pour la délocalisation des sites de la Scael, de zone d'activités et veulent, pour maintenir leur commune vivante, permettre :

- le maintien et le développement des activités existantes : possibilité d'accueillir des activités non nuisantes dans les zones urbaines à dominante d'habitat (commerces, petites activités artisanales, professions indépendantes... compatibles avec l'habitat).
- l'accueil éventuel de nouvelles activités compatibles avec l'habitat ;
- la délocalisation des sites de la *Scael*.

5.2 – Pérenniser voire renforcer l'offre d'équipements

Pour répondre aux besoins communaux et accompagner le développement démographique prévu à l'échelle communale, les élus veulent :

- renforcer les équipements collectifs...
- offrir des équipements et services pour intégrer le vieillissement structurel de la population,
- rendre possible l'arrivée de la fibre optique dans le cadre du schéma directeur territorial d'aménagement numérique pour l'Eure-et-Loir.

5.3 – Maintenir une agriculture dynamique

Pour préserver l'activité agricole, les élus veulent :

- maintenir les exploitations agricoles notamment en prenant en compte la localisation des exploitations agricoles et les contraintes liées à l'activité agricole ;
- organiser la cohabitation entre habitat et exploitation agricole ;
- Préserver le potentiel agricole des terrains pour maintenir les emplois induits, la poursuite de l'exploitation agricole et permettre la diversification agricole,
- exclure toute construction, tout mitage¹¹ de l'espace naturel et agricole.
- préserver les accès et les circulations des engins agricoles, faciliter l'accès des exploitants aux parcelles et au contournement du village.

¹¹ Le **mitage** correspond à une dispersion mal contrôlée de constructions implantées en zone rurale voire en périphérie d'agglomération, entraînant détérioration du paysage, contraintes à l'exploitation agricole, pollutions du milieu naturel, surcoûts liés à l'entretien des réseaux, surcoûts liés aux trajets personnels...