

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 20 mars 2014 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de Dammarie

Le maire,
Annick Lhermitte-Couasse

Orientations d'aménagement et de programmation

Date :

13 mars 2014

Phase :

Approbation

3

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

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*.

1- Orientations générales concernant tous les secteurs

Enjeux et objectifs

Les principaux enjeux et objectifs de ces aménagements sont :

- conforter l'identité de la commune,
- traiter les franges urbaines,
- diversifier l'habitat : assurer la mixité sociale.

Aménagements : paysage et environnement

Les espaces collectifs autres que les stationnements seront positionnés dans des secteurs centraux.

Il faudra autant que possible éviter l'aspect banal de lotissement aux parcelles toutes homogènes et au contraire promouvoir l'impression de village rural, par des parcelles hétérogènes, avec façades sur voie plutôt étroite. Aucune parcelle ne tournera le dos à l'espace public mais lui présentera au contraire sa façade principale, de façon à donner un aspect soigné aux nouveaux quartiers.

Les haies bordant les façades des parcelles pourront être établies sur le domaine public. Des plantations d'arbres d'alignement sur l'emprise des voies le long des rues et sur les placettes seront prévus.

Les entrées des parcelles devront être groupées par deux dans la mesure du possible pour faciliter le stationnement du midi. Le recul du portail d'accès au garage pourra être imposé de façon à permettre l'arrêt de 1 ou 2 véhicules légers.

Le recueil ou l'infiltration des eaux pluviales s'effectuera préférentiellement par noues et fossés plutôt que par tuyaux.

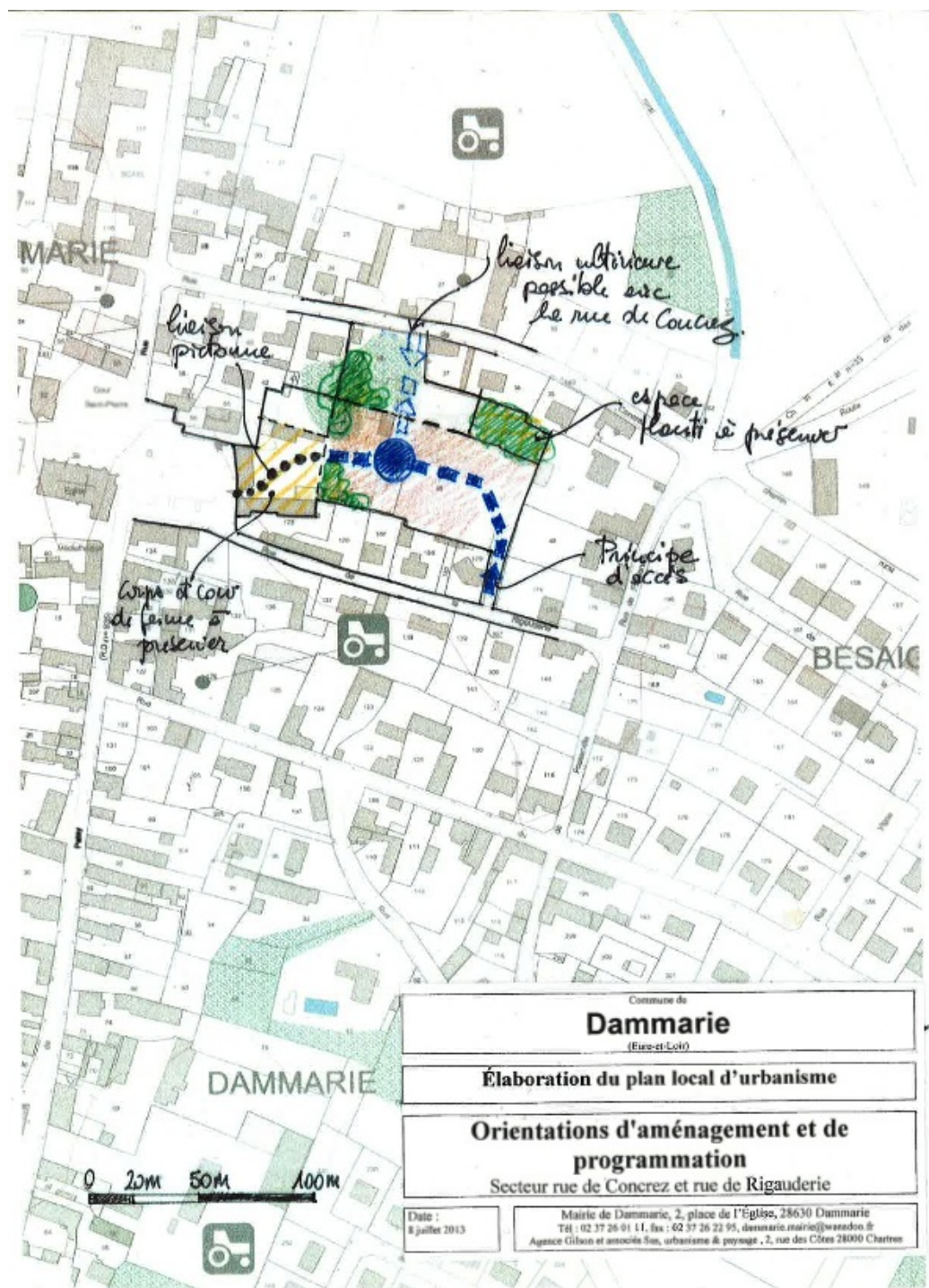
La densité moyenne de logements dans les secteurs soumis à orientations d'aménagement et destinés principalement à l'habitat sera réaliste et adaptée au contexte local soit d'une quinzaine de logements à l'hectare environ.

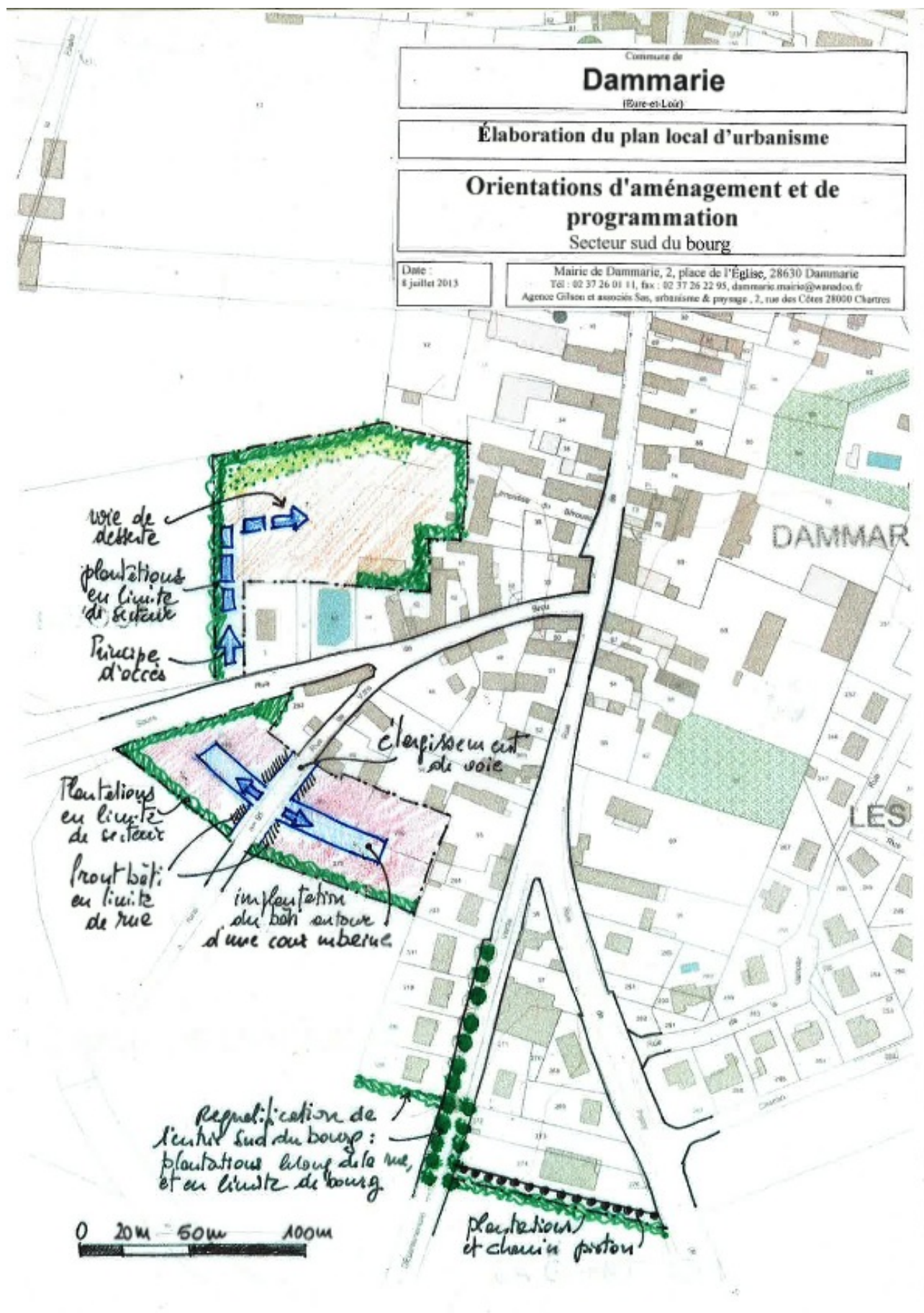
2 - Secteur rue de Concrez, rue de Rigauderie

L'accès à ce secteur s'effectuera par la rue de Rigauderie.

L'aménagement de ce secteur qui pourra se réaliser en plusieurs phases devra ménager la possibilité de réaliser une sortie sur la rue de Concrez. En cas de liaison avec la place, celle-ci ne pourra être que piétonne de façon à préserver l'intégrité d'ensemble de la ferme donnant sur la place (bâtiments et cour).

La végétation existante sera, dans la mesure du possible, préservée.





3 - Secteur du Bivouac

L'accès à ce secteur s'effectuera par la rue de Brou.

Des plantations en limite d'urbanisation limiteront l'impact des constructions et permettront une meilleure insertion dans le site.

En limite de l'espace sportif une partie des terrains sera maintenue en jardins ou « terrain cultivé à protéger » de façon à ménager une transition entre l'espace construit et les espaces collectifs de sport et de loisirs.

4 - Secteur rue de Brou et entrée sud du bourg, rue Verde

Secteur rue de Brou

Ce secteur, classé en 2AU ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après modification ou révision du Plu et après résolution des problèmes liés à l'adduction d'eau potable.

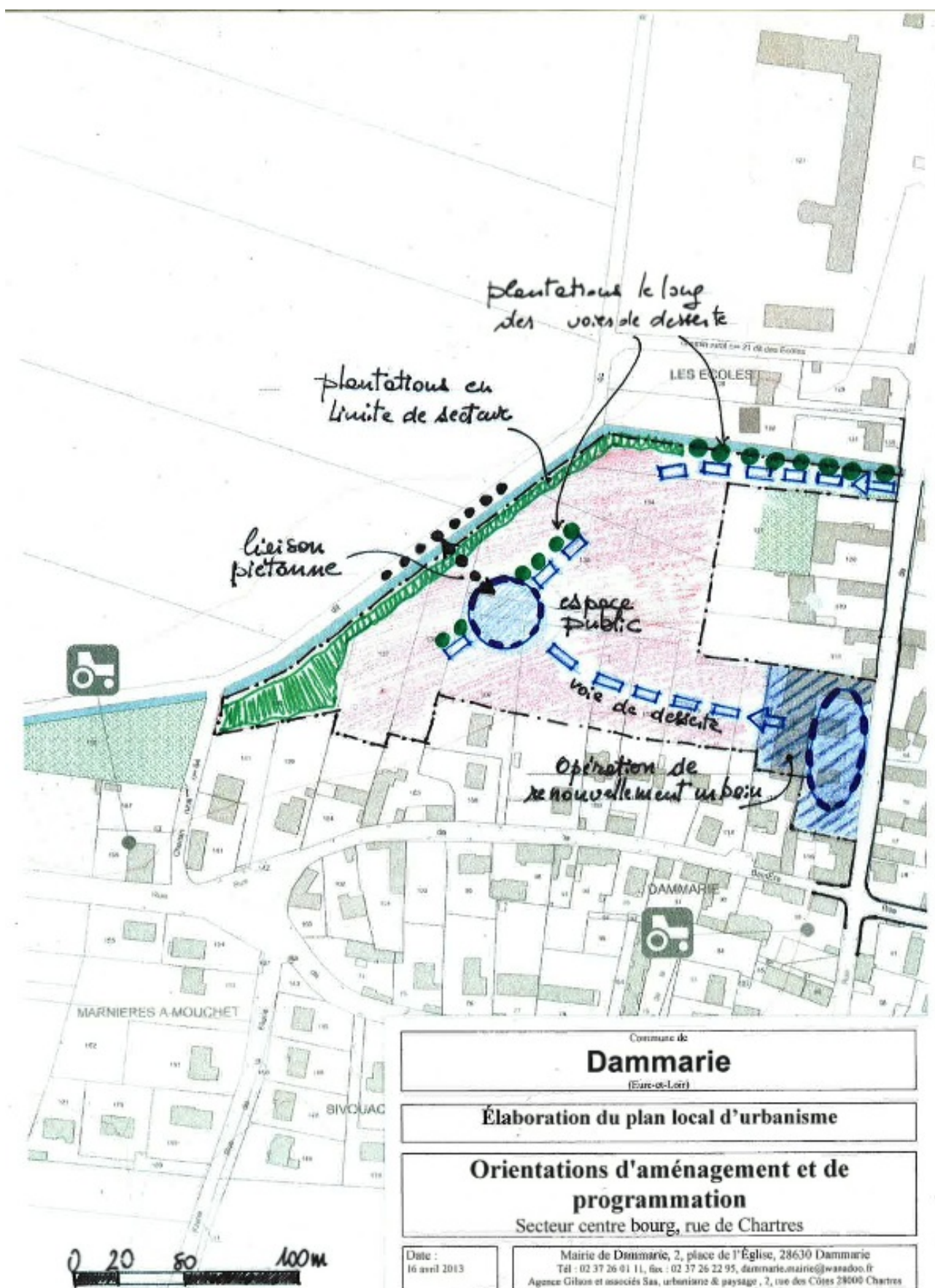
L'accès à ce secteur s'effectuera par la rue de Vatre. Cette rue sera élargie de façon à assurer la sécurité routière. Aucun accès n'est prévu rue de Brou compte tenu de la différence de niveau entre le secteur et la rue de Brou mais compte tenu aussi de l'importance de la circulation.

Le secteur comprend deux parties de part et d'autre de la rue de Vatre. En limite de cette rue, un front bâti sera créé ; à l'intérieur du secteur, les constructions seront implantées autour d'une cour urbaine.

Des plantations en limite d'urbanisation limiteront l'impact des constructions et permettront une meilleure insertion dans le site.

Entrée sud du bourg, rue Verde

Cette entrée sera requalifiée par des plantations en bord de voie et sur les franges urbaines. Une liaison douce reliera la rue Verde à la rue de Patay,



5 - Secteur du centre bourg, les Ouches Noires et rue de Chartres

Ce secteur, classé en 2AU ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après modification ou révision du Plu et après résolution des problèmes liés à l'adduction d'eau potable.

Ce secteur comprend deux parties :

- une partie correspondant à la zone 2NA du Pos actuel
- une partie correspondant à l'opération de renouvellement urbain liée à la délocalisation du site de la *Scael*.

Même si ces deux parties peuvent faire l'objet de deux opérations successives, leur aménagement doit relever d'un projet d'ensemble. Une liaison doit notamment être prévue entre le renouvellement urbain du site de la *Scael* et le reste du secteur de façon à ouvrir l'ensemble de ce quartier sur le bourg.

Un accès est également prévu au nord du secteur.

Un chemin permettra aux piétons d'accéder au chemin de contournement existant le long du fossé mais aucune ouverture des terrains privés ne devra être réalisée sur ce chemin.

Un traitement paysager (comme la plantation d'arbres d'alignement, de massifs arbustifs...) donnera aux voies internes un caractère *rural* qui devrait aussi renforcer la sécurité routière.

Des plantations en limite d'urbanisation limiteront l'impact des constructions et conforteront les plantations déjà existantes sur le site. Le système racinaire de ces plantations ne devra pas endommager le fossé situé en limite.

6 - Secteur 1AUx

Secteur de délocalisation du site de la *Scael*

Ce secteur est classé en 1AUx pour permettre la délocalisation des sites de la *Scael* aujourd'hui situés dans le bourg.

Des plantations seront à réaliser en limite d'urbanisation pour limiter l'impact des constructions et des installations et permettre une meilleure insertion dans le site.

Les aménagements architecturaux et paysagers devront faire l'objet d'une bonne insertion architecturale et paysagère et notamment prendre en compte les points de vues sur la cathédrale de Chartres.
