

Département des Yvelines, commune de

Dannemarie



Plan local d'urbanisme

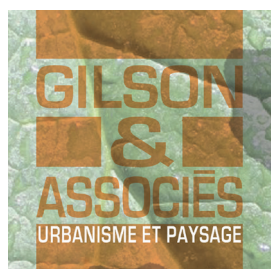
POS approuvé le 15 juillet 1986
1^{ère} révision du POS approuvée le 22 octobre 1996

Plu prescrit le 16 juin 2015
Plu arrêté le 19 septembre 2017
Plu approuvé le 11 septembre 2018

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 11 septembre 2018 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de Dannemarie

Le maire,
Jean-Pierre Gilard

Orientations d'aménagement et de programmation



Date :

30 août 2018

Phase :

Approbation

Pièce n° :

3

Mairie de Dannemarie, rue de la Mairie (78550)
Tél : 01 30 59 64 23, courriel : commune-dannemarie@wanadoo.fr

agence **Gilson & associés Sas**, urbanisme et paysage
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com

Avertissement : les orientations d'aménagement définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de simple rapport de compatibilité et non de conformité. En effet, il faut distinguer entre un document d'urbanisme réglementaire à savoir le plan local d'urbanisme, qui est un règlement général sur le territoire communal, et les futures autorisations d'urbanisme telles qu'un permis de construire ou un permis d'aménager qui sont des actes individuels d'occupation du sol.

I. Secteur ouest rue de la Mairie

1. Contexte

Situé au nord-ouest du bourg de Dannemarie, l'aménagement de ce petit secteur contribuera à l'intensification du tissu urbain de la commune. Le secteur d'aménagement est longé par le ru de l'Opton. Le paysage y est champêtre et le petit coteau offre de belles vues vers l'ouest tout en étant relativement bien perçu de la route de Houdan.



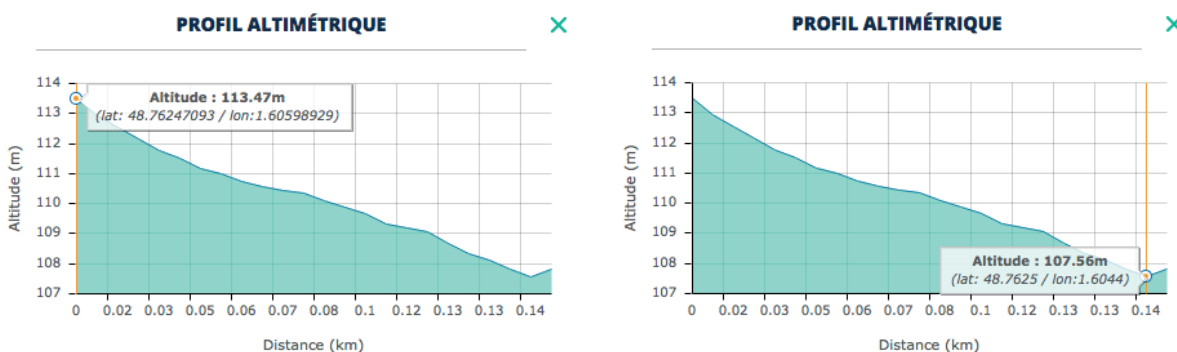
2. Principe d'aménagement

L'urbanisation de l'îlot repose sur les principes suivants :

- exploiter des fonds de parcelles aujourd'hui vides de construction situés dans le tissu bâti existant ;
- préserver le caractère rural du bourg en établissant des constructions qui présentent un aspect, un volume et une implantation en cohérence avec l'architecture locale ;
- tenir compte de la présence probable de zones humides et de la présence d'une différence de niveau ;
- intégrer la préservation de la biodiversité enjeu majeur dans le cas présent dû à la proximité avec le ru de l'Opton .

3. Environnement et paysage

L'architecture des futurs logements devra s'intégrer aux formes urbaines actuelles. La densité de logements ne devra pas être inférieure à une vingtaine de logements à l'hectare ; si les logements ne sont pas construits simultanément il faudra que le premier logement préserve de l'espace pour les suivants. La proximité avec le ru de l'Opton confère un caractère vallonné à l'îlot. La question du nivellement devra être prise en compte, les constructions et leurs abords (accès, terrasses...) devant s'adapter au terrain naturel.



Une bande de jardin comprise entre 20 et 30 mètres comptés à partir de la limite ouest sera préservée. Elle assure la transition écologique avec la zone naturelle et le réservoir de biodiversité que constitue le ru. Sur cet espace de jardin, la protection des arbres existants, l'implantation d'essences locales et d'une végétation dite de ripisylve sont fortement recommandés. Le but est de garantir une perméabilité écologique entre le secteur urbain et cet espace naturel.



Entrée sud du site



Vue depuis la route de Houdan

4. Fonctionnement

Le site n'est pas en totalité ouvert à l'urbanisation. La partie ouest est préservée afin de créer une zone de transition écologique vers le ru de l'Opton. Sur cette partie, toutes constructions en dehors de celles destinées aux parcs, jardins et vergers y sont interdites (Cf. : 4.1- règlement écrit).

La partie est de l'îlot est destinée à la création de quatre nouveaux logements minimum. Il sera privilégié une implantation des constructions de façon à libérer le cœur d'îlot afin de le laisser le plus perméable et le plus accueillant possible à la biodiversité, ce qui en plus améliorera l'intimité et qualité de vie des habitants.

Le périmètre de l'orientation est concerné par une enveloppe d'alerte de zone humide de classe 3 identifiée par la Drie, zone où n'existe qu'une forte probabilité de présence d'une zone humide. Des études de sol seront effectuées préalablement à tout aménagement et des dispositions prises le cas échéant pour préserver une éventuelle zone humide. En conséquence, les descentes de garage en sous sol sont interdites afin de préserver la nappe phréatique ainsi le caractère traditionnel de bourg rural.

L'entrée du site se fera par le sud de l'îlot depuis la rue de la Mairie. Un chemin non revêtu existe actuellement et appartient au domaine privé. L'acquisition foncière de cette parcelle sera nécessaire afin de répondre à la question de l'accessibilité du site.

Les accès futurs seront réalisés en matériau perméable : gravillon sur intissé polyester, pavé avec joint gazon, dalle perforée remplie de gravier ou engazonnée...

Notons que sur le schéma purement illustratif qui suit, les constructions sont alignées à la queue leu-leu : cet alignement n'est en rien obligatoire. Les seules contraintes à respecter sont une bonne exposition pour optimiser les apports solaires directs et pour préserver l'intimité de chaque parcelle.

I. Secteur est rue de la Mairie

1. Contexte

Situé au nord-est du bourg à proximité de la rue de la mairie et de la route Dollainville, l'aménagement de ce secteur contribuera également à l'intensification du tissu urbain. Ce secteur constitue une enclave entourée de bâtiments à l'architecture traditionnelle remarquable.



2. Principe d'aménagement

L'urbanisation de ce secteur repose sur les principes suivants :

- exploiter des fonds de parcelles aujourd'hui vides de construction situés dans le tissu bâti existant ;
- préserver le caractère rural du bourg en établissant des constructions qui présentent un aspect, un volume et une implantation en cohérence avec l'architecture locale et avec l'église toute proche ;
- tenir compte de la présence probable de zones humides.

3. Environnement et paysage



Eglise



Ancien moulin

L'orientation est située en cœur de bourg à proximité de bâtis anciens remarquables repérés au titre de la loi Paysage. Les futurs aménagements devront s'insérer dans ce contexte remarquable par un aspect et des volumes similaires au paysage bâti actuel. La densité de logements ne devra pas être inférieure à une vingtaine de logements à l'hectare ; si les logements ne sont pas construits simultanément il faudra que le premier logement préserve de l'espace pour les suivants.

L'îlot dispose de plantations d'arbres, il sera demandé de préserver quelques vieux arbres afin de garantir la qualité paysagère et environnementale du site.

4. Fonctionnement

L'aménagement de ce secteur d'orientation permettra de densifier le tissu bâti de Dannemarie. L'objectif est de permettre la construction de nouveaux logements tout en préservant l'aspect qualitatif du site. Les logements pourront être aménagés sur cet espace dont l'emprise constructible est comprise entre 0,15 et 0,25 ha.

Le périmètre de l'orientation est en partie concerné par une enveloppe d'alerte de zone humide de classe 3 identifiée par la Drie, zone où n'existe qu'une forte probabilité de présence d'une zone humide. Des études de sol seront effectuées préalablement à tout aménagement et des dispositions prises le cas échéant pour préserver une éventuelle zone humide. En conséquence, les descentes de garage en sous sol sont interdites afin de préserver la nappe phréatique ainsi le caractère traditionnel de bourg rural.

En termes d'accessibilité, les parcelles seront desservies au nord par la route de Dollainville et au sud par la rue de la Mairie.

Le schéma ci-dessous est purement illustratif