

N°07  
MAI 2010

# Dormans info



## **DORMANS HORIZON 2020**

**Numéro spécial**

**Révision du Plan d'Occupation des Sols (POS)  
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

# Dormans info

magazine

## Sommaire

- 3 Le mot de l'équipe municipale
- 4 et 5 Dormans en 1740
- 6 Présentation de la démarche
- 7 à 9 Le diagnostic territorial
- 10 Le projet d'aménagement et de développement durable
- 11 à 13 Quelques grands principes retenus
- 14 Les orientations en matière d'habitat et d'économie
- 15 Les orientations en matière d'environnement et de cadre de vie
- 16 La concertation locale

Nous remercions le cabinet Conseil Développement Habitat Urbanisme et en particulier Francisco ANDRADE, Chargé d'Etudes Principal Urbanisme, Aménagement et Environnement, que nous avons retenu pour nous accompagner dans cette démarche. Lancée au cours du premier semestre 2009, la procédure devrait aboutir à l'adoption d'un PLU au cours du premier semestre 2011.

# LE MOT DE L'ÉQUIPE MUNICIPALE



**Christian BRUYEN**  
Maire de Dormans  
Vice-Président  
du Conseil Général

**D**epuis l'approbation du Plan d'Occupation des Sols (POS), Dormans a vécu des évolutions importantes. Ainsi, pour répondre aux enjeux d'aujourd'hui et relever les défis de demain, il est devenu nécessaire de définir un nouveau projet pour notre commune.

C'est ce qui a conduit le Conseil Municipal à prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui sera déterminant pour le devenir de Dormans.

L'objectif est de favoriser un développement équilibré, tant en matière d'habitat que d'économie, mais aussi de valoriser les espaces urbains et ruraux, de garantir une utilisation raisonnée du territoire, d'assurer à tous la satisfaction des besoins en matière d'emplois, de logements, d'activités culturelles ou sportives.

Notre démarche s'accompagne d'une approche environnementale, pour que ce PLU constitue également un outil de développement durable et solidaire, au service du cadre de vie de nos concitoyens.

Ce numéro spécial de Dormans Info est un des outils de concertation que nous mettons en place pour que chacun puisse exprimer des attentes et contribuer à la définition de ce projet d'intérêt général.

Vous souhaitant bonne lecture.

Le maire et l'équipe municipale



**Une centaine de personnes avaient répondu présent pour la réunion de concertation en février dernier**

*Tous nos projets sont précédés d'une phase de concertation locale. L'extension du gymnase (avec les associations sportives), les dossiers de voirie (avec les riverains), le pôle social (avec Familles Rurales), le pôle caritatif (avec les Restos du Coeur et le Secours Catholique), les écoles (avec les enseignants), le projet touristique du parc du château (avec les associations qui en sont partenaires), la maison de santé (avec les professionnels médicaux et para-médicaux).*

*Il en est de même pour cette démarche de PLU et nous vous invitons à prendre connaissance, en dernière page de ce bulletin, des modalités retenues pour vous donner la parole.*

**PLAN** Des terroirs de Dormans, chaucenet, champagne, Vassy, Vassieux, Sauvignij et Criz en l'année 1740 des 21 et 22 Janvier





**Ceci est une reproduction à taille réduite du plus ancien plan de Dormans qui soit connu. Il fut réalisé en 1740, il y a donc 270 ans de cela. Voici quelques informations sur cette époque de notre histoire.**



1740... Au coeur du XVIII<sup>ème</sup> siècle, les habitants des hameaux de Dormans refusent de payer les taxes qui leur sont demandées sur les raisins et le vin, car ils en sont exemptés depuis 1680. Il s'opposent ainsi aux «fermiers des aides» de l'Intendance de Champagne, chargés de percevoir des impôts au nom du roi. Pour appuyer leur défense, les 21 et 22 janvier 1740, ces plaignants font réaliser ce plan de 1,00 m sur 70 cm, par le maître arpenteur Rousset de Châtillon. Le 22 septembre de la même année, ils comparaissent devant le Procureur de la subdélégation d'Épernay. On sait qu'au cours de cette audience, la validité de ce plan fut contestée, mais il n'y a pas trace de jugement et l'on ne sait s'ils eurent ou non gain de cause.

C'est le siècle des Lumières, une période marquée par un fort mouvement de remise en cause, que l'on perçoit donc ici aussi, à Dormans. C'est la contestation de l'arbitraire du pouvoir royal et l'affaiblissement de la monarchie qui porte en lui le germe de la Révolution française de 1789.

1740... Louis XV est au pouvoir, ayant succédé à son arrière grand-père Louis XIV, après une période de régence assurée par le Duc d'Orléans. Si à cette époque, il est surnommé «Le Bien Aimé», il n'en sera plus de même à sa mort en 1774, même s'il connaîtra une fin moins dramatique que son petit-fils et successeur Louis XVI qui sera guillotiné.

1740... Voltaire et Jean-Jacques Rousseau, deux grands philosophes, marquent cette période de leur empreinte, s'opposant parfois de façon féroce au travers de leurs écrits.

1740... Benoît XIV est élu pape. Féru de sciences, son pontificat est marqué par son esprit d'ouverture. C'est d'ailleurs dès l'année suivante, qu'il autorise l'édition complète des oeuvres de Galilée (1564-1642) amenant ainsi l'Eglise à reconnaître officiellement la théorie de Copernic (1473-1543) selon laquelle la Terre tourne autour du soleil.

1740... Le compositeur italien Vivaldi a 62 ans. Il quitte Venise pour s'installer à Vienne, où il va mourir un an plus tard, pauvre et oublié.

1740... Claude Nicolas Ledoux, né dans notre commune 4 ans plus tôt, y vit encore auprès de son père, modeste marchand et de sa mère qui l'initie elle-même au dessin, avant qu'il ne devienne le grand architecte précurseur que l'on sait et un spécialiste des questions d'urbanisme.

D'urbanisme... C'est justement ce dont il est question dans ce bulletin municipal !

## QU'EST-CE QU'UN PLU ?

C'est un document d'urbanisme réglementaire, issu de la définition d'un projet, qui oriente l'évolution d'un territoire à court et moyen terme et qui pose les bases d'un avenir équilibré de la commune à long terme. En pratique, il réglemente l'usage des sols et détermine les droits à construire de chaque parcelle. En application de la loi SRU, toute commune engageant la révision de son POS doit approuver un PLU.

## COMMENT EST-IL ELABORÉ ?

La démarche est conduite en partenariat avec de multiples acteurs (Direction Départementale de l'Équipement, Voies Navigables de France, Conseil Général, Chambre d'Agriculture, INAO, SCOT, Communauté de Communes, etc...)

Il prend en compte et met en balance toutes les caractéristiques du territoire, afin de déterminer un positionnement équilibré, à la fois raisonnable et ambitieux, garantissant le développement à venir.

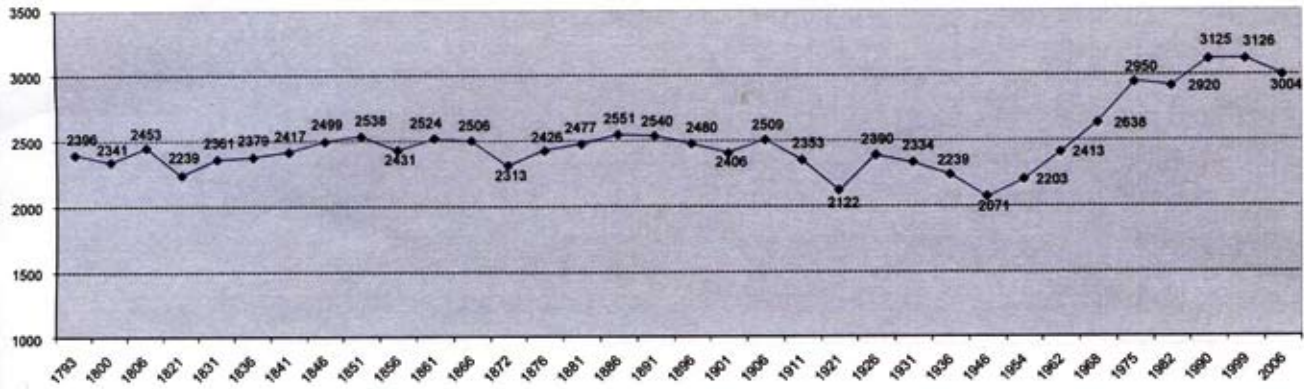
Il nécessite plusieurs étapes et se nourrit de la concertation, pour prendre forme progressivement jusqu'à son adoption finale, après généralement 2 ans de travaux.

## LES ÉTAPES DE LA DÉMARCHE

1. **Délibération du Conseil Municipal** qui prescrit l'élaboration d'un PLU, fixe les objectifs localement retenus et détermine les modalités de concertation.
2. **Diagnostic territorial** qui consiste à établir un constat précis de la situation de la commune, sur un plan démographique, environnemental, économique et social. C'est en quelque sorte la synthèse des atouts, des contraintes et des marges de manoeuvre qui se dégagent de l'analyse du terrain, des études et des investigations complémentaires.
3. **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** qui a pour objectif principal de définir les orientations majeures d'aménagement et d'élaborer un projet de vie pour le territoire. Il est l'expression claire et accessible d'une vision stratégique de la mise en valeur de la commune.
4. **Phase de concertation** qui permet à la population de donner son avis sur ces objectifs et orientations majeures et enrichit ainsi la réflexion pour affiner le projet et aboutir à une vision partagée, prenant en compte l'ensemble des préoccupations qui ont pu être exprimées.
5. **Elaboration du PLU** qui traduit concrètement les choix établis dans le PADD. Ceci au travers de plans de zonage distinguant les grands types de zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N). Des documents graphiques auxquels s'ajoutent un règlement précisant le type d'occupation autorisée et les conditions de construction et d'aménagement à respecter. A ce moment de la procédure, le projet est transmis pour avis aux personnes publiques prévues par la loi.
6. **Enquête publique auprès de la population** qui constitue la seconde phase de concertation, sous le contrôle d'un commissaire enquêteur, pendant laquelle chacun peut consulter en mairie le règlement et les plans de zonage. Pendant 1 mois, toutes les demandes particulières sont recueillies, entraînant un réexamen des documents et d'éventuelles modifications du projet.
7. **Délibération du Conseil Municipal** approuvant le PLU définitif dont les dispositions viennent alors remplacer celles du POS.

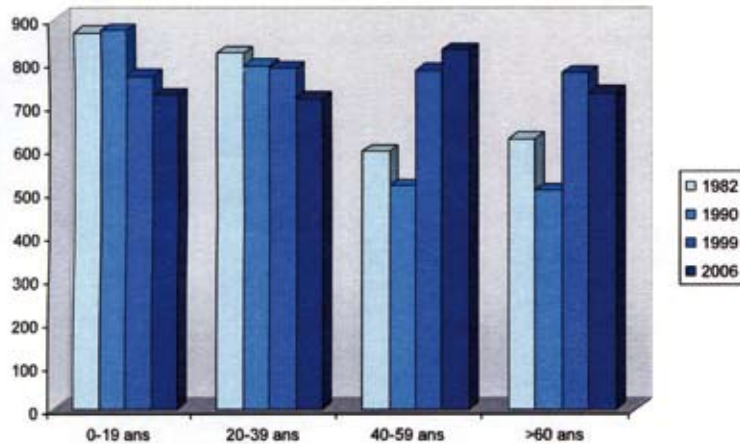
# LE PORTRAIT DE NOTRE COMMUNE

## ÉVOLUTION DE LA POPULATION DE DORMANS DEPUIS 1793



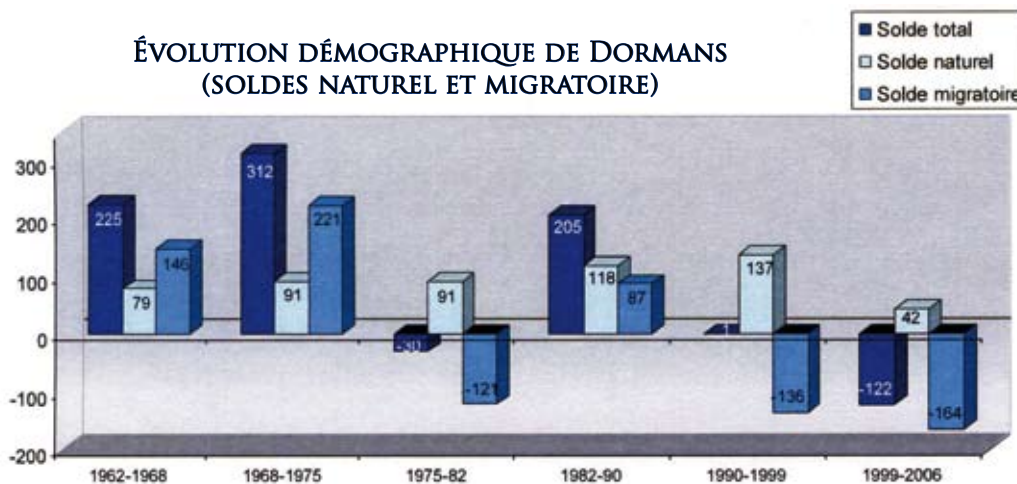
*Une démographie qui s'infléchit à la baisse, après avoir connu un très fort dynamisme pendant les 30 glorieuses*

## ÉVOLUTION DE LA POPULATION DE DORMANS PAR TRANCHES D'ÂGES



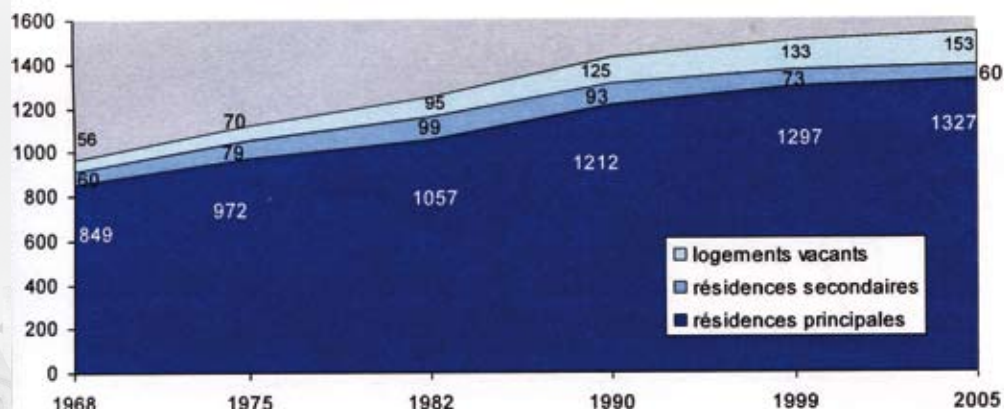
*Une évolution qui se fait au profit des tranches d'âges les plus élevées*

## ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE DE DORMANS (SOLDES NATUREL ET MIGRATOIRE)



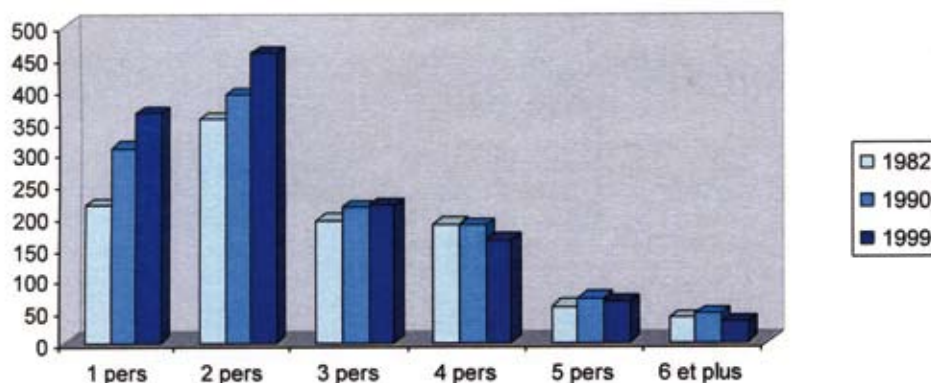
*Un solde naturel positif (rapport naissances-décès), mais un déficit du solde migratoire (rapport départs-arrivées) qui témoigne certainement d'une trop faible offre locale d'emplois*

## ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS DE DORMANS



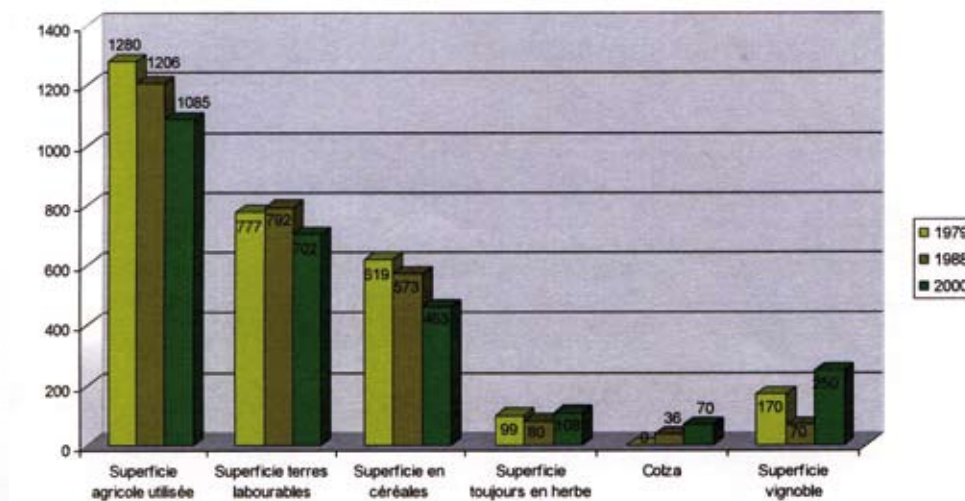
*Si le nombre total de logements progresse, il faut également constater l'accroissement du nombre de logements vacants*

## ÉVOLUTION DES MÉNAGES DE DORMANS EN FONCTION DE LA TAILLE DU FOYER



*D'année en année, une taille des ménages qui diminue, reflet de la tendance nationale*

## ÉVOLUTION DES ACTIVITÉS AGRICOLES SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE



*Un développement de la vigne et des oléagineux et une baisse des superficies de terres labourables et en céréales*



# ANALYSE SYNTHÉTIQUE

Notre commune de Dormans dispose d'indéniables atouts pour s'affirmer sous un statut de bourg intermédiaire d'envergure :

- **une position géographique** intéressante à l'intersection de 3 pôles urbains (Epernay, Château-Thierry, Reims)
- **des voies de communication** qui assurent une bonne irrigation (RD3, sortie A4, voie SNCF, rivière navigable)
- **un tissu commercial et de service** diversifié et répondant assez bien aux besoins de la population
- **une économie locale** portée par l'activité viticole, mais sans en être totalement dépendante, avec la présence d'activités industrielles et artisanales diversifiées.



Néanmoins, il faut aussi se résoudre à faire un double constat inquiétant :

- **amorce d'une baisse démographique**
- **vieillesse progressive de la population**

Ce phénomène témoigne d'une certaine fragilité de la situation de notre commune, dans un contexte de concurrence territoriale de plus en plus forte.

Le handicap majeur pour l'avenir, en particulier sur le plan de l'économie générale du territoire, se situe au niveau de notre taille, qui n'est pas tout à fait en adéquation avec le rôle que Dormans se doit de jouer dans sa zone d'influence.

Si cette évolution démographique est aujourd'hui assez classique pour des bourgs similaires à celui de Dormans, la situation ne doit pas être considérée comme irrémédiablement figée. Mais il nous faut avant tout, sans attendre, engager des actions de remédiation adaptées, tel que nous essayons déjà de le faire actuellement.

# LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.)

Le PADD doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement et de la mise en valeur du territoire de la commune, à moyen et long terme.

En cela, il fixe donc les grandes orientations du projet communal. Celles-ci seront ensuite précisées et traduites spatialement (les plans de zonage) et réglementairement.

## LE PROJET GLOBAL À HORIZON 2020 :

- Une **politique de l'habitat redynamisée** en respectant des principes de mixité sociale, en préservant l'identité de chacun des hameaux et en tenant compte des contraintes locales (risques d'inondations, risques de glissements de terrain, projet d'extension du périmètre AOC).
- Un **développement des possibilités d'implantation économique** et un soutien des activités présentes, en particulier sur les plans du commerce et des services, de la sphère viticole et du tourisme sous toutes ses formes pour renforcer l'emploi local.



- **La préservation de l'environnement** par la valorisation des espaces naturels et un attachement fort au bien-être de la population, en intégrant au projet des composantes de développement durable de notre territoire.
- **L'amélioration du cadre de vie** de nos concitoyens par des efforts conséquents pour offrir un niveau de service conforme à leurs attentes, en complément des multiples évolutions déjà apportées ces dernières années.

# QUELQUES GRANDS PRINCIPES RETENUS

Prendre en compte le risque inondation et préserver les milieux humides qui sont un facteur de qualité du cadre de vie.

Conforter la commune dans son rôle de pôle économique au bénéfice d'un bassin de vie très étendu.

Préserver l'identité des hameaux et leur assurer un développement adapté à leur taille.

Mettre en valeur le bourg centre, son patrimoine et son cadre urbain. Tirer parti du potentiel touristique de la commune.

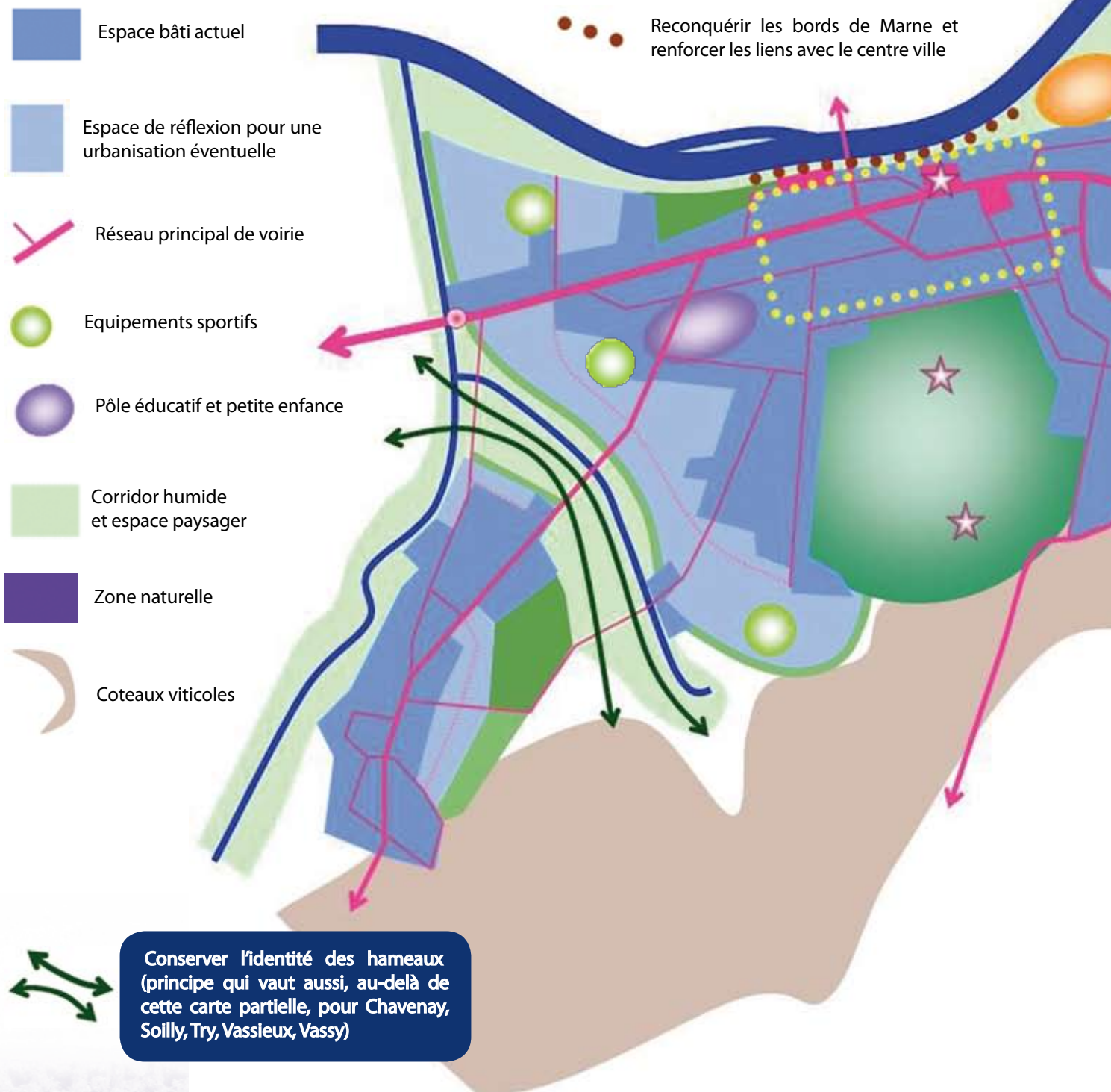
Mettre en oeuvre un développement urbain raisonné, en réponse à l'évolution du recensement.

Assurer le bon fonctionnement et le développement des activités agricoles et viticoles.

Conserver la forêt qui constitue une ressource, un élément structurant du paysage et un facteur de maintien des sols.

Etablir un zonage adapté aux écarts pour leur permettre d'éventuelles évolutions.

## QUELQUES GRANDS PRINCIPES RETENUS (SUITE)





Renforcer le caractère spécifique du coeur de ville historique (notamment au travers de ses espaces publics et de son réseau de places) et confirmer la vocation de commerces et de services de la commune



Mettre en valeur les monuments emblématiques et renforcer l'attractivité touristique générale



Conforter Dormans dans son rôle de pôle économique et d'emploi



Rompre avec une logique de développement linéaire le long de la RD 3



Amplifier la vocation de poumon vert du parc du château



Parcs, vergers et écrans végétaux existants ou à créer

Le lecteur notera que les périmètres, zones, éléments graphiques et figures géométriques figurant sur les cartes ne sont pas représentés en fonction des limites parcellaires ou de points topographiques.

Leur niveau de précision a été volontairement limité afin de n'exposer que les grands principes d'aménagement.

*Les différents sujets présentés sont la déclinaison du projet à horizon 2020.*

*Ils sont regroupés en 4 thématiques (Habitat - Economie - Environnement - Cadre de vie) et présentent l'ensemble des actions envisagées à court ou moyen terme.*

## DÉCLINAISON DU PROJET

### HABITAT :

Les possibilités d'urbanisation sont d'abord à recenser puis à hiérarchiser et enfin à délimiter en fonction des priorités établies pour les 10 prochaines années. Il s'agit ainsi de :

- **Valoriser les espaces non bâtis disponibles**, parfois sous-utilisés par manque d'équipements et d'aménagements, à l'intérieur ou à la périphérie immédiate du bourg et des hameaux.
- **Concourir ainsi à limiter la consommation exclusive d'espaces à vocation agricole.**
- **Renforcer les liens entre les différents pôles urbains de la commune**, en favorisant leur communication, notamment en proposant des itinéraires de circulation douce.
- **Sensibiliser la population** aux atouts d'un habitat écoresponsable en respectant des principes de construction écologiques.

### ECONOMIE :

- **Extension de la zone d'activités**
- **Soutien de l'activité agricole**
  - limitation de la consommation des terres agricoles et de leur artificialisation
  - protection de l'aire de production AOC Champagne et anticipation de sa révision
  - accompagnement de la diversification de certaines activités
- **Préservation de la vie du centre ville**
  - amélioration de l'offre de stationnement
  - réglementation des enseignes et panneaux publicitaires
- **Dynamisation touristique**
  - pôle lié au parc du Château
  - camping et halte nautique
  - aire de camping car
- **Amélioration des voies de communication**
  - aménagement de sécurité et de fluidification de 2 carrefours (d'une part au pont de Try, d'autre part à l'actuelle unique entrée de la zone d'activités dont il faut assurer le désenclavement)
  - étude d'entrée de ville (Est et Ouest)
  - sécurisation de l'accès au hameau de Soilly
  - extension du parking SNCF
  - désenclavement de la zone d'activités située entre la voie SNCF et la Marne
- **Création d'équipements collectifs de santé (sources d'emplois variés et non délocalisables)**
  - foyer d'accueil médicalisé pour handicapés mentaux
  - maison de retraite médicalisée
  - structures d'accueil spécialisées pour diverses situations de fragilité (maison de convalescence, de rééducation pour accidentés de la vie,...)





## ENVIRONNEMENT :

- **Prise en compte des différents risques dans leur état de connaissance actuels**
  - aléa «retrait-gonflement d'argile» et aléa «mouvement de terrain» et ruissellement
  - risque d'inondation et risques technologiques
- **Préservation des espaces naturels sensibles**
  - espaces boisés de plateau, rebords de plateau et boisements de coteau (lutte contre le ruissellement et l'érosion, maintien de milieux humides, structuration du paysage)
  - éléments patrimoniaux complémentaires à la trame verte (haies, bosquets, arbres isolés, vergers et jardins)
  - milieux humides de la vallée de la Marne
  - périmètres de protection de captage d'eau potable à Try
- **Protection des paysages**
  - définir un urbanisme respectueux de son environnement et lutter contre le mitage du paysage
  - permettre un urbanisme et une architecture contemporaine, en appui sur les particularismes régionaux, limitant les effets d'opposition et garantissant un dialogue avec l'environnement urbain et paysager
- **Valoriser les espaces naturels**
  - création de chemins de randonnée
  - création d'itinéraires cyclables (bords de Marne, bords de la RD3 et de RD41, en étant attentif aux liaisons avec les hameaux de Soilly, Chavenay, Try, Vassy et Vassieux)
  - aménagement de la plage des Vieux Saules
- **Valoriser les espaces urbains**
  - être attentif au traitement des places et faciliter la circulation des piétons
  - favoriser la réhabilitation des constructions anciennes dans le respect des caractéristiques propres à l'architecture locale traditionnelle
  - poursuivre le programme d'effacement des réseaux



## CADRE DE VIE :

- **Ouvrer pour offrir des services locaux de qualité et fonctionnels**
  - confortation de l'école élémentaire
  - création d'une maison médicale
  - extension du cimetière
  - création d'un pôle caritatif
  - regroupement des services techniques
  - création d'un pôle culturel (essentiellement destiné à la musique et aux activités de la MJC)
  - amélioration des équipements associatifs (tennis, football, canoë kayak, cyclo VTT, ski nautique)

### En sachant que :

- *sur le plan de la crèche petite enfance, de l'école maternelle, de l'offre périscolaire, du pôle social, de la caserne sapeurs-pompiers, du pôle sportif et du pôle administratif, la situation est d'ores et déjà tout à fait satisfaisante*
- *le projet touristique lié au parc du Château constitue non seulement un atout économique mais également une richesse de première importance sur le plan du cadre de vie*

# ENSEMBLE, DESSINONS L'AVENIR DE DORMANS

Un projet aussi déterminant pour l'avenir d'une commune que l'élaboration d'un PLU concerne tous les habitants et tous les acteurs du territoire. Il tire bénéfice de l'implication du plus grand nombre et c'est pourquoi des dispositions ont été retenues pour favoriser une large concertation. L'objectif étant de tenir compte au mieux des attentes et avis ainsi exprimés.

## LES MODALITÉS DE CONCERTATION RETENUES :

- une réunion publique qui s'est tenue le 02 février dernier.
- ce bulletin d'information municipale spécialement consacré à la procédure.
- une exposition évolutive en mairie synthétisant les éléments essentiels du projet de PLU.
- un registre d'observations disponible en mairie pour recueillir les éventuelles remarques.
- une présentation du projet sur le site dormans.fr avec possibilité de laisser un message qui sera joint au registre.
- une enquête publique sous le contrôle d'un commissaire enquêteur nommé par le Tribunal Administratif.

## INTERROGATIONS EXPRIMÉES LORS DE LA RÉUNION PUBLIQUE ET ÉLÉMENTS DE RÉPONSE

### *Quel est le devenir des hameaux, en particulier Vassieux et Chavenay, au regard de ce projet ?*

Un des principes de base voulu par le Conseil Municipal est bien que le PLU permette (mieux que ne le fixait le POS) de conserver une identité propre à chaque hameau, en définissant des couloirs inconstructibles là où c'est nécessaire.

### *Les futures zones urbanisables ne sont-elles pas surdimensionnées ?*

Les espaces de réflexion, identifiés pour permettre à notre commune de retrouver une dynamique de population croissante sont c'est vrai assez nombreux dans l'avant projet. Mais ils seront au final beaucoup plus réduits (en nombre et en taille) du fait des différentes contraintes qui vont s'imposer à nous, mais n'ont pas encore fait l'objet d'un examen précis.

### *Sommes-nous prêts, en terme de services publics, à assumer une progression du nombre d'habitants ?*

N'allons pas imaginer que l'accroissement pourrait être rapide et important. L'urbanisation sera maîtrisée et dépendra avant tout de notre capacité à offrir des emplois locaux.

Par ailleurs, chacun aura pu constater combien nous sommes déjà attachés à adapter et développer au mieux ces services à la population pour ne pas être pris au dépourvu (crèche - écoles - cantine scolaire - pôle social - pôle caritatif - caserne sapeurs pompiers - extension de la gendarmerie - pérennisation de la gare SNCF - maison médicale).

Et n'oublions pas qu'un accroissement de population favorisera le maintien de ces services publics dont certains souffrent aujourd'hui du vieillissement de la population et sera bénéfique à nos commerces et à notre artisanat local.

### *La hauteur admissible pour les constructions est fixée aujourd'hui à 12,00 m. N'est-ce pas trop important ?*

C'est vrai qu'il faut étudier ce point de règlement avec attention car c'est ce que permet le POS actuel. Nous avons ainsi, assez récemment, eu beaucoup de mal à empêcher l'aboutissement d'un projet que l'on jugeait disproportionné, mais qui était tout à fait légal car il respectait bien les règles édictées par le POS.