

Commune de Dormans

Plan Local d'Urbanisme

Document n°2

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 27 juillet 2017

Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 juillet 2018



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme

11 rue Pargeas 10000 TROYES
Tél : 03 25 73 39 10 - Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

Sommaire

1. RAPPELS REGLEMENTAIRES	2
A. LES GRANDES ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET DE L'HABITAT : UN DEVELOPPEMENT ORGANISE AUTOUR D'UN BOURG CENTRE, SUR UN TERRITOIRE AU CADRE DE VIE DE QUALITE A CONSOLIDER	3
B. LES GRANDES ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	7
1. UN POLE SECONDAIRE STRATEGIQUE DANS LE TISSU ECONOMIQUE ET COMMERCIAL DU SCOT A CONFORTER	7
2. CONTRIBUER A L'EPANOUISSEMENT DU COMMERCE LOCAL	8
3. PROMOUVOIR L'ACTIVITE AGRICOLE SUR LE TERRITOIRE	9
4. RENFORCER L'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE LIEE AUX PAYSAGES DE CHAMPAGNE	11
C. LES GRANDES ORIENTATIONS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	13
1. PARTICIPER A LA PRESERVATION DES MULTIPLES RESSOURCES PRESENTES SUR LE TERRITOIRE ET PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES POTENTIELS	13
2. CONSIDERER PLEINEMENT LA TRAME VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE COMMUNAL	15
3. PERENNISER L'IDENTITE DES PAYSAGES LOCAUX, NATURELS, AGRICOLES ET URBAINS	16
D. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	18

1. Rappels règlementaires

Article L110

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.
Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.

Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

Art. R123-1

Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° **Un projet d'aménagement et de développement durables ;**
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation, dans les conditions prévues à l'article L.123-1-4 ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Le cas échéant, le ou les plans de secteurs prévus par l'article L. 123-1-1-1.

Chacun de ces documents peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Il comporte, s'il y a lieu, l'étude prévue au huitième alinéa de l'article L. 111-1-4 et, en zone de montagne, les études prévues au a du III de l'article L. 145-3 et au troisième alinéa de l'article L. 145-5.

Le plan local d'urbanisme est accompagné d'annexes.

Art. L151-5 du code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Art. R123-3

Le projet d'aménagement et de développement durables comprend l'ensemble des éléments mentionnés à l'article L. 123-1-3.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, le projet d'aménagement et de développement durables énonce, en outre, les principes et objectifs mentionnés aux a à c et f de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, le projet d'aménagement et de développement durables détermine, en outre, les principes mentionnés à l'article L. 1214-1 du code des transports.

A. Les grandes orientations de développement démographique et de l'habitat : Un développement organisé autour d'un bourg centre, sur un territoire au cadre de vie de qualité à consolider

Objectifs	Orientations
<p>↳ Maitriser et définir les conditions du développement de l'habitat en fonction du contexte local</p> <p>↳ Favoriser la densification du bourg par l'urbanisation des secteurs encore non bâtis en contrôlant l'extension urbaine</p> <p>↳ Ne pas provoquer la désertion des hameaux, tout en maitrisant parfaitement leur développement</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Proposer des superficies constructibles adaptées aux objectifs démographiques de Dormans <ul style="list-style-type: none"> <i>Répondre à un objectif de croissance démographique de 0,90 à 1,1% par an jusqu'en 2025</i> <i>Capacité d'accueil maitrisée et régulée dans le temps et l'espace</i> <i>Extension urbaine vouée au logement adaptée aux besoins de Dormans</i> ○ Maintenir des limites cohérentes, privilégier la densification <ul style="list-style-type: none"> <i>Prise en compte des rares espaces interstitiels définis par la commune et de la vacance principalement structurelle</i> <i>Assurer une urbanisation à l'intérieur et en continuité directe du tissu urbain existant</i> <i>Conforter le rôle du « bourg-centre », sans négliger la place des « hameaux ».</i> ○ S'assurer de la capacité des réseaux et des équipements à répondre au développement démographique prévu <ul style="list-style-type: none"> <i>Assurer le maintien et le développement des équipements scolaires et périscolaires, notamment avec l'extension éventuelle des groupes scolaires maternelle et élémentaire</i> <i>Optimiser les réseaux existants et s'assurer de la capacité de la ressource à subvenir aux besoins prévus</i> <i>Ne pas entraver le bon développement des NTIC</i>

	<p><i>Prévoir la gestion des déchets dans les secteurs à urbaniser</i></p>
<p>👉 Prendre en compte les sensibilités et contraintes du territoire</p>	<p>○ Envisager des conditions de développement cohérentes et prendre en compte les contraintes environnementales</p> <p><i>Prendre en compte les risques connus d'inondation de la Marne et le plan de prévention des risques naturels de glissement de terrains</i></p> <p><i>Prendre en considération le relief dans les opérations d'aménagement à venir</i></p> <p><i>Sécuriser les nouveaux aménagements, notamment par rapport au flux de véhicules sur la RD3.</i></p>
<p>👉 Poursuivre une politique de mixité sociodémographique sur la commune</p>	<p>○ Permettre l'accueil de populations diversifiées</p> <p><i>Maintenir la mixité intergénérationnelle de la commune</i></p> <p><i>Développer l'accueil de jeunes ménages</i></p> <p><i>Maintenir et favoriser le développement d'une offre de services (publique, à la personne, médicale) adaptée à cette mixité intergénérationnelle</i></p> <p><i>Encourager la mixité sociale dans les opérations nouvelles</i></p>
<p>👉 Améliorer la lisibilité des espaces publics et faciliter les déplacements alternatifs à la voiture</p>	<p>○ Améliorer la lisibilité des espaces publics</p> <p><i>Mener une réflexion sur la traversée du bourg par la RD3, particulièrement fréquentée</i></p> <p><i>Réfléchir à la valorisation des espaces publics structurants (petits espaces communs, cheminement...) en particuliers dans les hameaux</i></p> <p><i>Bien définir les différents types de circulation dans les opérations d'aménagement</i></p>

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Permettre l'utilisation de moyens de transports alternatifs à l'automobile <i>Mettre en valeur un réseau doux existant relativement dense et placer le piéton et le vélo au cœur des aménagements futurs</i>
<p> Contribuer au maintien du cadre de vie</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Préserver l'identité architecturale du bourg et des hameaux <i>Protéger l'architecture ancienne typique</i> ○ Mettre le végétal au cœur des réflexions <i>Sauvegarder les éléments végétaux patrimoniaux</i> <i> limiter l'imperméabilisation excessive des zones à urbaniser</i> <i>Créer des zones vertes « tampon » entre les zones à urbaniser et l'espace agricole et viticole</i> ○ Préserver et respecter les paysages de qualité <i>Mettre en valeur les éléments structurants du paysage autour du bourg et des hameaux (Mémorial, églises, chapelle...)</i> <i>Respecter l'intégration de la trame urbaine nouvelle dans son environnement visuel</i> ○ Développer l'offre de loisirs <i>Créer un complexe culturel contribuant à renforcer la vie du bourg centre et amplifiant l'attractivité et le rayonnement de la commune</i> ○ Prendre en compte la thématique énergétique <i>Vérifier la capacité des réseaux pour les opérations nouvelles</i> <i>Faciliter le recours aux énergies renouvelables dans la construction.</i>



B. Les grandes orientations de développement économique

1. Un pôle secondaire stratégique dans le tissu économique et commercial du SCoT à conforter

Objectifs	Orientations
<p>↳ Conforter Dormans en tant que pôle économique à l'échelle du SCoT</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Dynamiser la zone d'activités des Varennes en y priorisant l'accueil de grandes structures économiques <ul style="list-style-type: none"> <i>Prévoir le développement de la zone d'activité dans la continuité du tissu existant.</i> <i>Proposer un aménagement liant qualité urbaine et fonctionnalité économique</i> <i>Prendre en compte les déplacements liés à l'activité économique et la sécurité des usagers, notamment par rapport aux routes départementales</i> <i>Eviter de développer l'activité économique de la commune en dehors de la zone d'activités et des sites d'ors et déjà économiques ou commerciaux</i> ○ Diversifier les emplois <ul style="list-style-type: none"> <i>Faciliter l'implantation de structures tertiaires (foyer pour handicapés, maison de retraite, etc. ...)</i>
<p>↳ Maintenir la diversité des fonctions</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Ne pas freiner les initiatives individuelles de création d'entreprises <ul style="list-style-type: none"> <i>Ne pas empêcher l'implantation de l'artisanat de consommation quotidienne dans l'enveloppe bâtie du bourg et des hameaux</i> <i>Orienter les entreprises et commerces nécessitant une surface importante (surface de vente et de stationnement) vers la zone d'activités des Varennes</i>

2. Contribuer à l'épanouissement du commerce local

Objectifs	Orientations
<p> Conforter la fonction économique et commerciale du bourg centre</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Conforter la centralité de Dormans <p><i>Maintenir une centralité autour du centre-bourg et de la RD3 accueillant les petits commerces dits traditionnels à destination des habitants et des personnes de passage</i></p> <p><i>Faciliter la reprise des commerces et des services du centre-bourg, ainsi que l'installation de nouveaux établissements, notamment une enseigne de bricolage</i></p> <p><i>Améliorer la lisibilité du centre-bourg et de ses commerces et contribuer à la mise en valeur du bâti commercial</i></p> <p><i>Contribuer à un déploiement maîtrisé des enseignes alimentaires pour qu'il soit davantage conforme aux attentes de la population</i></p> ○ Maintenir la vocation économique mixte de la zone des Varennes <p><i>Maintenir des possibilités d'extension des activités économiques et commerciales et de service en place</i></p> <p><i>Permettre l'accueil de nouvelles activités artisanales, industrielles voire commerciales au sein de la zone des Varennes étendue</i></p>

3. Promouvoir l'activité agricole sur le territoire

Objectifs	Orientations
<p>↪ Ne pas restreindre le développement de l'activité agricole</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ limiter les conflits entre développement urbain et développement agricole <i>Protéger les terres agricoles en limitant la consommation de l'espace agricole</i> <i>Eviter les conflits de déplacement dans et autour des nouvelles zones à urbaniser</i> ○ Prendre en compte les projets de développement des exploitations
<p>↪ Prendre en compte les spécificités locales de l'agriculture</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Permettre le développement de la filière viticole liée à l'AOC Champagne <i>Protéger les terres classées en AOC de toute construction</i> <i>Permettre l'implantation de certaines activités liées dans les zones économiques</i> <i>Prendre en compte l'impact du travail saisonnier sur les réseaux, les déplacements et le stationnement</i> ○ Prendre en compte la spécificité du complexe équestre ○ Garantir le développement harmonieux de l'activité agricole en général <i>Définir les secteurs aptes à accueillir des bâtiments volumineux</i> <i>Faciliter le développement des activités en place</i> ○ Permettre une bonne gestion de l'activité sylvicole <i>Interdire le défrichement des espaces boisés de qualité</i>

<p> Développer la diversification des activités complémentaires</p>	<ul style="list-style-type: none">○ ... Des exploitations <i>Faciliter le développement des activités touristiques au sein des exploitations et de la vente de produits locaux</i> <i>Favoriser le maintien de la qualité paysagère et architecturale</i>○ ... Aux exploitations <i>Permettre l'implantation et le développement des activités économiques complémentaires aux exploitations (commerce d'engins, certains travaux agricoles, etc.), notamment au sein de la zone d'activité des Varennes</i>
---	---

4. Renforcer l'attractivité touristique liée aux paysages de Champagne

Objectifs	Orientations
<p>↳ Développer les activités et structures touristiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Faciliter la création d'hébergements et l'amélioration des hébergements existants <ul style="list-style-type: none"> <i>Faciliter le développement des activités touristiques notamment au sein des exploitations agricoles</i> <i>Permettre un développement hôtelier adapté au tourisme de loisirs et d'affaire lié au Champagne</i> ○ Faciliter la création d'activités touristiques en lien avec le champagne, le tourisme vert, gastronomique, historique et de mémoire <ul style="list-style-type: none"> <i>Permettre la création d'un complexe culturel à vocation également touristique</i> <i>Mettre en œuvre un projet de pôle touristique dans le parc du château, en valorisant toutes les composantes de son patrimoine naturel et historique</i>
<p>↳ Mettre en valeur les potentiels touristiques du territoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Protéger les paysages naturels et l'environnement, garants du tourisme vert <ul style="list-style-type: none"> <i>Protéger les éléments phares du tourisme vert (forêts, vignes, etc.) et fluvial avec en particulier l'île Madeleine</i> ○ Préserver l'identité des hameaux, leur architecture et leur patrimoine <ul style="list-style-type: none"> <i>Contribuer à renforcer le charme des 5 hameaux</i> <i>Mettre en valeur les éléments patrimoniaux participant à l'intérêt touristique local et remarquables sur les parcours de promenades.</i>

	<ul style="list-style-type: none">○ Mettre en valeur les circuits touristiques existants et permettre d'en créer de nouveaux<ul style="list-style-type: none"><i>Conserver l'utilisation touristique des circuits piéton/vélo, notamment du PDIPR</i><i>Dynamiser le tourisme fluvial, avec la véloroute et en lien avec la halte nautique</i><i>Réfléchir à la sécurisation des interfaces entre circuits touristiques et infrastructures routières</i><i>Réfléchir à améliorer les interfaces entre le tourisme fluvial et le centre-ville</i>
--	--

C. Les grandes orientations environnementales et paysagères

1. Participer à la préservation des multiples ressources présentes sur le territoire et prendre en compte les risques potentiels

Objectifs	Orientations
<p>↳ Mettre en œuvre une gestion précise et durable de la ressource Eau</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ S'assurer de la capacité de desserte des réseaux d'eau potable <ul style="list-style-type: none"> <i>Identifier les secteurs connaissant des difficultés de desserte</i> <i>Apporter des solutions techniques</i> <i>Prendre en compte les besoins induits par l'urbanisation future</i> ○ Limiter les pollutions des cours d'eau et nappes souterraines <ul style="list-style-type: none"> <i>Maintenir les abords naturels des cours d'eau en espace naturels</i> <i>Définir des règles précises concernant l'écoulement des eaux pluviales et usées, notamment à proximité des cours d'eau</i> ○ Limiter l'imperméabilisation des sols dans les espaces à urbaniser
<p>↳ Protéger les ressources agro-sylvicoles</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Protéger les périmètres d'AOC Champagne ○ Limiter la consommation des espaces, en lien avec le SCOTER ○ Préserver les massifs forestiers exploités

 **Diminuer l'exposition des populations aux risques naturels et technologiques**

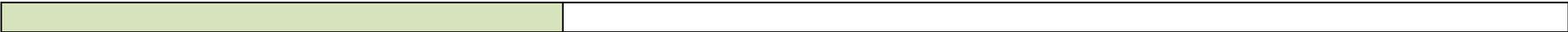
-
-
- **Prendre en compte le risque d'inondation**
 - Adapter le développement urbain au PPRI en vigueur*
- **Prendre en compte les risques géologiques**
 - Eviter l'urbanisation dans les zones soumis à un risque identifié par le PPRNGT*
 - Définir des règles permettant de minimiser les risques liés aux autres aléas*
- **Intégrer les ICPE aux réflexions sur le développement urbain**
 - Eviter l'urbanisation à proximité des installations classées pour la protection de l'environnement agricoles et industrielles*
 - Eviter les conflits d'usage avec les activités existantes à l'extérieur ou en limite du tissu urbain*

2. Considérer pleinement la trame verte et bleue du territoire communal

Objectifs	Orientations
<p> Valoriser les réservoirs de biodiversité à toutes les échelles</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Identifier les réservoirs de biodiversité boisés existants <i>Préserver les grands boisements et les boisements isolés</i> ○ Protéger les réservoirs de biodiversité aquatiques et humides <i>Maintenir des espaces naturels aux abords des cours d'eau</i> <i>Limiter l'altération des zones humides et de la qualité des eaux</i> ○ Mettre en valeur les éléments isolés <i>Prendre en compte les vergers, arbres isolés, bosquets</i> ○ Amplifier la place du Parc du Château comme réservoir de biodiversité volontaire
<p> Assurer les possibilités de liaisons pour la faune entre ces réservoirs</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Protéger les différents linéaires végétaux du territoire <i>Identifier les haies et alignements d'arbres</i> <i>Maintenir les ripisylves et des bandes enherbées le long des cours d'eau</i> ○ Identifier et protéger les pas japonais, points de liaisons parsemés sur le territoire <i>Au cœur de l'espace agricole, avec les bosquets, boqueteaux</i> <i>En maintenant des espaces libres au sein du tissu urbain et des enveloppes végétales notamment autour des hameaux (vergers, jardins, parcs, etc.)</i>

3. Pérenniser l'identité des paysages locaux, naturels, agricoles et urbains

Objectifs	Orientations
<p> Protéger les principales perspectives paysagères</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Identifier les grandes perspectives témoins du paysage local <p><i>Définir des cônes de vue sur les paysages naturels et agricoles</i></p> <p><i>Eviter la dénaturation de ces cônes de vue par une altération de l'occupation des sols ou une constructibilité inadaptée</i></p> ○ Etre vigilant quant à l'intégration des éléments bâtis isolés <p><i>Adapter les constructions au site (teintes, hauteur, forme)</i></p> <p><i>Prévoir un accompagnement végétal</i></p> ○ Préserver la qualité des entrées de ville et des pourtours des hameaux <p><i>Contenir l'urbanisation linéaire sur la RN3 en direction de Château-Thierry et d'Épernay</i></p> <p><i>Maintenir l'harmonie des hameaux dans leur développement et maintenir des coupures d'urbanisations entre le bourg et les différents hameaux</i></p> <p><i>Prendre en compte la préservation de l'enveloppe végétale, y compris dans les projets de développement</i></p>
<p> Préserver le patrimoine urbain</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Protéger le patrimoine bâti au cœur de la ville <p><i>Valoriser le patrimoine existant</i></p> <p><i>Préserver les principaux éléments représentatifs de l'architecture traditionnelle</i></p>



D. Objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain

Dormans se construit aujourd'hui dans une logique de maîtrise de l'extension de ses limites urbaines, afin de garantir le maintien d'un cadre de vie agréable et à taille humaine. La commune a accueilli un nombre important d'habitants jusqu'aux années 1990, avant de connaître une baisse du nombre d'habitants (environ 200 en 20 ans). Depuis les années 2010, la commune connaît une nouvelle phase dynamique, avec un gain de population lié à la proximité avec Paris et la présence de la gare notamment.

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont basés sur les objectifs précédents, notamment démographiques et économiques. Le Conseil municipal souhaite développer une logique de densification de la trame urbaine sans pour autant figer le développement maîtrisé de l'urbanisation grâce à 3 grands principes :

- La prise en compte des rares espaces interstitiels et des bâtiments inoccupés dans un souci de reconstruction de la ville sur elle-même.
- Le maintien de l'identité des hameaux.
- La définition de nouveaux secteurs en fonction des 2 précédents points.

Pour accueillir des habitants, la commune envisage un développement s'appuyant en partie sur les dents creuses. Les dents creuses correspondent aux espaces libres diffus avec une occupation des sols indépendante des terrains voisins (friche, champ, espace vert non attenant, etc.). Ces dents creuses restent soumises à une certaine rétention foncière.

Le Conseil municipal souhaite donc que cette évolution se fasse aussi en épaisseur du bourg, sans étalement urbain le long des routes départementales en dehors des parties actuelles agglomérations. **Aussi, les élus souhaitent que l'habitat sous ses différentes formes se développe de manière moins étalée, avec une surface consommée hors tissu urbain pour créer des logements d'environ 50% de la surface consommée dans le cadre du précédent document d'urbanisme.**

L'objectif est donc de doter la commune des moyens d'accueillir de nouveaux habitants tout en maîtrisant la consommation d'espace et l'étalement urbain.