

# Commune de Dormans

## Plan Local d'Urbanisme

Document n°3

Orientations d'Aménagement et de Programmation

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
<b>A. SECTEUR D'HABITAT, AVENUE DE PARIS</b>	<b>4</b>
<b>B. SECTEUR D'HABITAT, RUE DES CHENES</b>	<b>5</b>
<b>C. SECTEUR D'HABITAT, RUE DE SAVIGNY</b>	<b>6</b>
<b>D. SECTEUR D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERET GENERAL, RD3</b>	<b>7</b>
<b>E. EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITE DES VARENNES, RD3</b>	<b>8</b>

## 1. Rappels règlementaires

### Article L101-2 du code de l'urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que

d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

### Article L151-6 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

### Article L151-7 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

## A. Secteur d'habitat, Avenue de Paris

Le secteur concerné a vocation à se développer sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble permettant de bâtir des habitations nouvelles et des activités complémentaires. L'OAP est définie pour répondre aux orientations suivantes :

- Structurer les déplacements liés à la zone :
  - Aménager un accès principal sécurisé à la zone en entrée d'agglomération sur la RD3 (exemple : giratoire).
  - Maintenir un ou plusieurs accès aux parcelles situées entre la zone et la route de Chavenay dans le cas d'un développement éventuel.
  - Créer un cheminement doux permettant de rejoindre le centre-bourg et les équipements scolaires sans voiture à long terme, de manière sécurisée.
  - Interdire la création d'accès privés au droit de la RD3.
- Favoriser la mixité sociale.
- Définir une densité moyenne de 15 logements par hectare.
- Permettre une urbanisation par tranche, par phase selon les besoins de la commune
- Prévoir la gestion des déchets dans la zone, de manière individuelle ou collective.
- Prendre en compte les paysagers communaux :
  - Limiter l'imperméabilisation excessive des terrains à bâtir et des espaces publics
  - Définir une transition paysagère entre ce secteur et l'espace agricole



### Principes d'aménagement

- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  | Secteur soumis à OAP   |  | Interdiction de créer des accès privés au droit de la RD3      |
|  | Voie existante   |  | Prévoir un cheminement piéton complet à long terme             |
|  | Giratoire d'entrée de ville à aménager                           |  | Transition paysagère entre la zone AU et les espaces agricoles |
|  | Principe d'accès sécurisé à la zone                              |   |  |
|  | Principe d'amorce d'accès à une éventuelle zone de développement |   |  |

## B. Secteur d'habitat, rue des Chênes

Le secteur concerné a vocation à se développer au fur et à mesure de la desserte des réseaux et de la voirie afin de bâtir des habitations nouvelles et des activités complémentaires. L'OAP est définie pour répondre aux orientations suivantes :

- Créer une raquette de retournement plutôt que de prolonger la voirie vers la RD18 dans un souci de sécurité.
- Aménager la rue des Chênes pour desservir les terrains.
- L'aménagement se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. La desserte par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et d'électricité se fera au moment des travaux d'aménagement de la voirie, en partant de la rue des chênes au carrefour avec la rue du Moulin.



### Principes d'aménagement

-  Secteur soumis à OAP
-  Voie existante
-  Raquette de retournement à créer pour éviter une autre sortie sur la RD18
-  Rue des Chênes à réaménager

## C. Secteur d'habitat, rue de Savigny

Le secteur concerné a vocation à se développer au fur et à mesure de la desserte des réseaux et de la voirie afin de bâtir des habitations nouvelles et des activités complémentaires. L'OAP est définie pour répondre aux orientations suivantes :

- Créer une raquette de retournement en lien avec la voie à créer pour desservir les lots intérieurs.
- Sécuriser l'accès à la zone.



### Principes d'aménagement

-  Secteur soumis à OAP
-  Voie existante
-  Raquette de retournement à créer
-  Rue à aménager

## D. Secteur d'équipements publics et d'intérêt général, RD3

Le secteur concerné a vocation à se développer dans le cadre d'une opération d'ensemble ayant pour vocation la construction d'un équipement public de type résidence senior. L'OAP est définie pour répondre aux orientations suivantes :

- Structurer les déplacements liés à la zone :
  - Aménager un accès principal sécurisé à la zone sur la route de Savigny.
  - Interdire la création d'accès privés au droit de la RD3.
  - Recréer un cheminement agricole compensatoire.
- Prendre en compte les paysages communaux :
  - Limiter l'imperméabilisation excessive des terrains à bâtir et des espaces publics
  - Définir une transition paysagère entre ce secteur et l'espace agricole



### Principes d'aménagement



Secteur soumis à OAP

Voie existante

Principe d'accès sécurisé à la zone par la rue de Savigny



Interdiction de créer des accès privés au droit de la RD3



Transition paysagère entre la zone AU et les espaces agricoles et récréation d'un cheminement agricole

## E. Extension de la zone d'activité des Varennes, RD3

Ce secteur a fait l'objet d'une déclaration de projet pour le développement économique de la communauté de communes et le dynamisme de l'emploi local. Une étude d'entrée de ville a été réalisée. L'OAP correspond aux orientations de cette étude d'entrée de ville :

- Gérer et sécuriser la circulation :
  - Rendre le site accessible par la zone existante et par le giratoire aménagé entre la RD3 et la RD980.
  - Hiérarchiser les voies selon leurs usages.
  - Aménager une piste cyclable le long de la RD3 et de la RD980.
  - Assurer la circulation piétonne au sein de la zone.
- Favoriser une mixité fonctionnelle avec du commerce, de l'artisanat, de l'industriel et du viti-vini.
- Intégrer la zone dans son paysage et son environnement :
  - Maintien du ru de Vassieux et de sa ripisylve.
  - Maintien des alignements existants le long de la RD3.
  - Amener du végétal dans les aménagements internes à la zone.
  - Limiter la hauteur des bâtiments d'activité.

Schéma de principe extrait de l'étude d'entrée de ville définie dans le cadre de la déclaration de projet intercommunale

