2

# Plan Local d'Urbanisme - Dormelles

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du **2 octobre 2020**

Le Maire – Francis Largillière

# SOMMAIRE

Introduction p.5

Ambition 2028 p.7

Stratégie p.9

Axe 1 - Maintenir l'identité rurale bâtie remarquable de Dormelles et affirmer les qualités paysagères et patrimoniales du site classé de la vallée de l'Orvanne. p.11

Axe 2 - Préserver le caractère rural de la commune par une évolution modérée, maîtrisée et respectueuse de l'identité villageoise. p.19

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables – PADD – constitue la pièce structurante du Plan Local d'Urbanisme.
- Il est l'expression du projet communal porté par les élus et expose les objectifs de développement et d'aménagement spatial qui orientent le dispositif règlementaire.
- Il fait l'objet d'une concertation avec les habitants et d'une association avec les Personnes Publiques Associées.
- Il est débattu en Conseil Municipal.
- Le PADD traduit, dans le cadre du document d'urbanisme PLU, l'ambition de développement et d'aménagement du village formulée par les élus de Dormelles.
- Ce document s'organise sur une première partie qui exprime l'ambition pour le village à l'horizon 2028. Cette ambition est traduite dans un parti d'aménagement du territoire communal et dans une stratégie déclinée en objectifs.
- L'expression du projet du village de Dormelles est complétée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLU).

# L'AMBITION À 2028

- L'ambition à l'horizon 2028 portée par les élus pour le village de Dormelles est de préserver son **caractère villageois, de proposer un cadre de vie rural et agréable aux portes de l'Ile-de-France et de la Bourgogne**.

- Le projet de village cherche à consolider et à maintenir l'attachement des habitants de Dormelles **au caractère patrimonial du village** historique et des hameaux aujourd'hui bien préservés, à la **qualité des paysages locaux,** et plus largement à un **cadre de vie rural de qualité et de proximité**.

- Le projet de village de Dormelles se veut aussi **accueillant. Le développement attendu, pour les 10 prochaines années, sera mené dans une logique de mesure et de modération**. L'ambition du projet est de ne **pas rompre les équilibres en place** (humains, économiques, naturels et environnementaux, patrimoniaux, etc.). Ce sont ces équilibres qui participent à l'authenticité de la commune, à son caractère villageois apprécié. C'est pourquoi, les développements et les projets seront localisés, contenus à des secteurs bien délimités.

  Il s'agit, à travers ce projet, de **préserver l'esprit et l'identité de la commune**.

L'atteinte de l'ambition communale implique la mise en œuvre d'une « *stratégie* » de développement et d'aménagement.

Cette vision s'organise en deux principaux axes qui précisent les objectifs de la commune de Dormelles.

**Au seuil de l'Ile-de-France et de la Bourgogne, au cœur du Gâtinais, Dormelles valorise son paysage et son patrimoine pour affirmer son identité de village rural et renforcer sa proximité avec son environnement naturel**

1. **Maintenir l'identité rurale bâtie remarquable de Dormelles et affirmer les qualités paysagères et patrimoniales du site classé de la vallée de l'Orvanne.**

2. **Préserver le caractère rural de la commune par une évolution modérée, maîtrisée et respectueuse de l'identité villageoise.**

## Axe 1

**Maintenir l'identité rurale bâtie remarquable de Dormelles et affirmer les qualités paysagères et patrimoniales du site classé de la vallée de l'Orvanne.**

*La lisibilité du paysage d'inscription et la qualité de la scénographie naturelle de la commune constituent des ressources de grande valeur que le projet de village entend valoriser et amplifier pour conforter le cadre de vie et le fonctionnement éco-paysager de Dormelles.*

**1.1** Révéler les paysages remarquables de la vallée de l'Orvanne et du Gâtinais.

**1.2** Valoriser l'identité rurale du paysage bâti de la commune.

**1.3** Conserver l'identité et la vocation agricoles de Dormelles.

**1.4** Préserver la fonctionnalité des continuités écologiques.

**Maintenir l'identité rurale bâtie remarquable de Dormelles et affirmer les qualités paysagères et patrimoniales du site classé de la vallée de l'Orvanne.**

## 1.1 Révéler les paysages remarquables de la vallée de l'Orvanne et du Gâtinais.

**Sur la commune, la nature est un espace de ressources vécu, partagé, respecté. Les espaces naturels répondent aux besoins et aux attentes des habitants, des touristes, des usagers du territoire liés aux activités de loisirs, de tourisme vert, d'activités sportives et récréatives.**

Avec le développement des peupleraies, la vallée de l'Orvanne s'inscrit progressivement dans une dynamique de fermeture des paysages. Situées dans le fond de vallée de l'Orvanne, **certaines parcelles pâturées doivent être rouvertes ou maintenues ouvertes afin d'atténuer la fermeture de la vallée et développer la lisibilité des paysages des prairies humides** (Prés Chalon, de la vallée Challeau, Les Carrés).

Le terrain de la « Cabane » marque le point de connexion entre le bourg, la vallée et les hameaux du nord de la commune. Dormelles projette d'aménager ce lieu en jardin public en lien avec la vallée, l'eau et le lavoir. Ce nouvel espace public aura une vocation à la fois récréative, sociale et environnementale. Il renforcera le lien entre les habitants, l'Orvanne et la vallée.

Le projet du village préserve les paysages du site classé de la vallée de l'Orvanne. La vocation récréative des espaces naturels n'appelle pas des travaux et des aménagements qui seraient réalisés au détriment de la qualité et de la fonctionnalité des milieux et des paysages du site classé.

**Maintenir l'identité rurale bâtie remarquable de Dormelles et affirmer les qualités paysagères et patrimoniales du site classé de la vallée de l'Orvanne.**

## 1.2 Valoriser l'identité rurale du paysage bâti de la commune

**Le projet communal porte une attention particulière à la conservation des éléments de patrimoine qui sont le reflet de l'image rurale et historique de la commune.**

Dormelles recense des éléments de patrimoines emblématiques (fort de Challeau, ferme Saint-Gervais, église Saint-Martin, site classé de la vallée de l'Orvanne, menhir de « la Pierre plantée », moulin rue des Moulins...), et un nombre important d'éléments de petit patrimoine caractéristiques de l'architecture agricole et rurale du Gâtinais français.

Les **continuités bâties et les ambiances minérales** formées par les maisons rurales, les fermes anciennes, les murs de pierres caractérisent le patrimoine et l'identité de Dormelles. La **cohérence de l'architecture ancienne** de la commune fait l'objet d'attention et de vigilance dans le projet.

Les **reconversions patrimoniales** des bâtis anciens sont recherchées (nouveaux logements, activités, services, accueil touristique et évènementiel…). Les réhabilitations du bâti sont cependant attentives au maintien des caractéristiques architecturales à travers le respect de leurs singularités rurales et de leurs spécificités locales bâties (minéralité, vocabulaire architectural, volumétrie, sobriété bâtie...).

Les éléments de petit patrimoine sont également valorisés, protégés car ils sont porteurs d'une histoire locale, d'une valeur culturelle, d'une identité. Ces éléments de petit patrimoine bénéficient de mesures de protection spécifiques permettant une préservation respectueuse de leurs qualités.

Les **nouvelles architectures et la production bâtie** sont respectueuses de l'esprit bâti de Dormelles. L'architecture contemporaine, les matériaux novateurs, les modes constructifs durables et innovants, le développement des énergies renouvelables et de récupération (ENR&R) sont rendus possibles et ce, dans le respect de la lisibilité des qualités architecturales anciennes et du site classé de la vallée de l'Orvanne.

Le cahier de recommandations architecturales contribue à maintenir la qualité patrimoniale du village de Dormelles. Ce cahier est destiné à sensibiliser les propriétaires qui souhaitent réhabiliter ou restaurer les constructions dans le respect de l'esprit bâti de la commune.

**Maintenir l'identité rurale bâtie remarquable de Dormelles et affirmer les qualités paysagères et patrimoniales du site classé de la vallée de l'Orvanne.**

## 1.3 Conserver l'identité et la vocation agricoles de Dormelles

**Les terres agricoles de Dormelles appartiennent aux espaces cultivés de la région agricole du Gâtinais. Support d'activités et de production de richesses économiques, ces espaces sont préservés et restent dédiés à l'agriculture.**

La richesse agricole, la diversité des pratiques et des modes de production, les paysages de culture du plateau (grandes cultures) et de la vallée de L'Orvanne (revers de coteaux cultivés et pâtures) font l'objet d'une attention particulière. Le projet garantit la présence d'une économie agricole dynamique sur Dormelles. La présence d'une économie agricole sur la commune assure aussi le maintien d'une qualité et d'une diversité des paysages ruraux et champêtres qui caractérisent le village, et plus largement le Gâtinais.

- **les espaces de culture et les pâtures constituent des sols à forte valeur agronomique et paysagère. Ceux-ci sont préservés à travers la limitation de la consommation foncière** et un développement communal organisé dans une logique de moindre impact ;

- **les sièges d'exploitation agricole bénéficient de capacités de développement suffisantes** dans une logique de minimisation des conflits d'usage avec les riverains, de sécurisation et d'amélioration des circulations des engins agricoles ;

- **les nouvelles constructions agricoles, les besoins liés à une modernisation agricole, l'adaptation aux nouvelles orientations technicoéconomiques sont soutenues et accompagnées** (extension des bâtiments, construction de bâtiments d'exploitation, etc.).

- la **diversification économique** est anticipée et accompagnée : système de production alimentaire de proximité, filière courte, approvisionnement local, production d'énergie, tourisme rural...

- Certains bâtiments agricoles situés dans les enveloppes bâties n'ont plus de fonction agricole mais s'inscrivent dans le patrimoine remarquable de la commune. Le projet entend redonner **une nouvelle vocation aux anciens bâtiments agricoles** tout en respectant leur qualité patrimoniale et architecturale (ex: logements, équipements, activités économiques non nuisantes…).

**Maintenir l'identité rurale bâtie remarquable de Dormelles et affirmer les qualités paysagères et patrimoniales du site classé de la vallée de l'Orvanne.**

## 1.4 Préserver la fonctionnalité des continuités écologiques

Les espaces cultivés du plateau caractéristiques du bocage gâtinais, la vallée de l'Orvanne et ses espaces humides constituent une **matrice écologique** fonctionnelle, riche et complémentaire (arborée, herbacée, humide) notamment au sein des Zones d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), de l'Orvanne entre Villecerf et Flagy et celle appelée du « Bas des Hôpitaux ». Ce sont des éléments de « nature ordinaire » qui sont protégés. Ils constituent une maille de continuités écologiques favorables aux déplacements de la faune et de la flore, à la reproduction des espèces, à la diversité génétique, à la continuité écologique entre les réservoirs de biodiversité, notamment dans la vallée de l'Orvanne, sur le coteau et ses pelouses calcicoles, le plateau et les buttes boisées de la commune.

**La trame végétale des jardins** qui accompagnent les enveloppes bâties de Dormelles, est support de qualité du cadre de vie des habitants. Ces jardins participent au fonctionnement écologique de la commune. Les trames végétales sont préservées et renforcées.

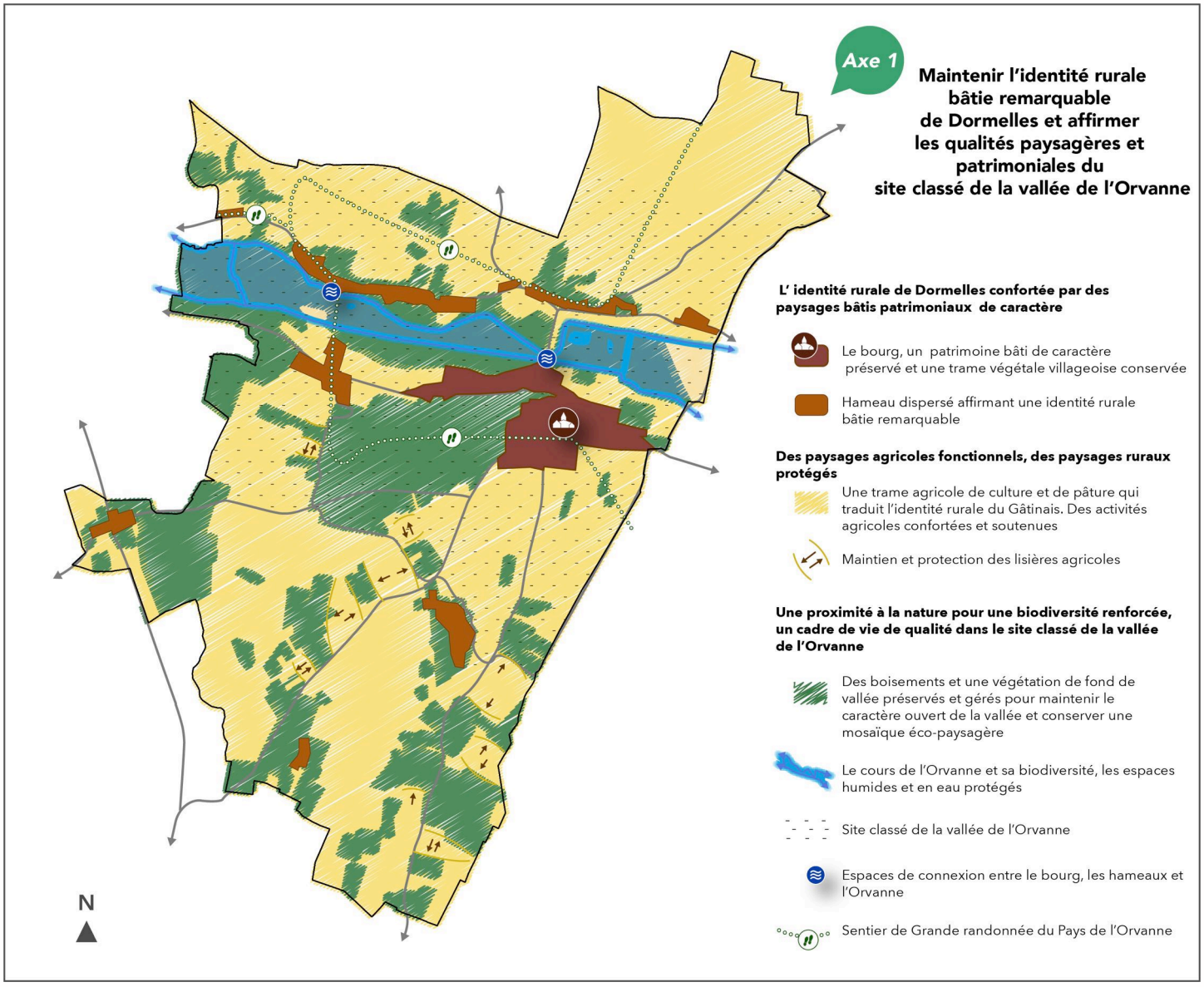
**Le cours de l'Orvanne et les milieux humides** qui lui sont associés sont également des éléments de richesse, de diversité paysagère et environnementale. Ils forment un ensemble d'espaces humides qui participent au bon fonctionnement et à la régulation du réseau hydraulique.

La **gestion raisonnée et durable de l'eau** s'inscrit dans un objectif :

- de protection – valorisation durable de la ressource en eau ;
- de maîtrise des eaux de ruissellement ;
- de préservation de la fonctionnalité des axes d'écoulement des eaux.

Dormelles respecte et préserve la valeur environnementale du périmètre de protection du site classé de la vallée de l'Orvanne. La qualité des continuités écologiques présente sur le site est ainsi protégée de tout travaux ou aménagements susceptibles de modifier le fonctionnement écologique et paysager la vallée de l'Orvanne.

# Maintenir l'identité rurale bâtie remarquable de Dormelles et affirmer les qualités paysagères et patrimoniales du site classé de la vallée de l'Orvanne.



## Axe 2

**Préserver le caractère rural de la commune par une évolution modérée, maîtrisée et respectueuse de l'identité villageoise.**

*Le projet de village de Dormelles vise la recherche d'un cadre de vie agréable et serein. L'objectif est de maintenir, d'améliorer l'échelle de la proximité et le cadre de vie villageois, de proposer un environnement et un quotidien agréables et de qualité aux habitants.*

**2.1** Accompagner une attractivité résidentielle choisie et maîtrisée.

**2.2** Conforter l'organisation villageoise par un développement maîtrisé.

**2.3** Affirmer la fonction et la vocation de village animé et vivant.

**2.4** Pacifier et embellir les espaces publics.

**Préserver le caractère rural de la commune par une évolution modérée, maîtrisée et respectueuse de l'identité villageoise.**

## 2.1 Accompagner une attractivité résidentielle choisie et maîtrisée.

Bénéficiant d'un environnement naturel remarquable et d'un cadre de vie agréable, la commune de Dormelles apparaît comme un village attrayant aux portes de l'Ile-de-France et de la Bourgogne.

Sans rompre l'équilibre villageois en place, le projet de village veut être attractif pour des ménages jeunes et familiaux. **A l'horizon 2028, l'objectif de développement doit permettre d'atteindre environ 950 habitants**.

Cette croissance démographique correspond à la construction d'environ 25-30 logements qui doit répondre à des objectifs de préservation des paysages de la commune et des espaces agricoles. A cela s'ajoute le potentiel de logements existants mobilisables (résidences secondaires et logements vacants) et au potentiel constructible dans l'enveloppe bâtie villageoise.

La production de ces logements s'inscrit dans une exigence et une recherche de qualité résidentielle pour accueillir des jeunes familles avec et sans enfants.

Le projet de Dormelles vise un objectif de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers en prévoyant une consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers de +/- 3,6 hectares.

**Préserver le caractère rural de la commune par une évolution modérée, maîtrisée et respectueuse de l'identité villageoise.**

## 2.2 Conforter l'organisation villageoise par un développement maîtrisé.

**A travers son projet de village, la commune de Dormelles souhaite répondre au respect d'une identité villageoise de caractère.**

Les possibilités d'accueil et le développement de Dormelles s'inscrivent dans une recherche d'équilibre paysager et naturel. La présence de mesures de protection paysagère fortes (site classé de la Vallée de l'Orvanne, périmètre monument historique), la valeur architecturale du bâti ancien, les potentiels fonciers rares participent à un développement villageois contenu.

Pour conserver son identité rurale et son caractère villageois, Dormelles envisage son développement résidentiel et l'accueil de nouveaux habitants selon un objectif de maîtrise de l'extension des espaces urbanisés. L'atteinte de cet objectif répond à la volonté de maintenir un espace productif agricole fonctionnel et performant. Les secteurs « chemin de Chevry » et « Challeau » sont à privilégier pour l'accueil de nouvelles constructions résidentielles.

Ainsi, à travers ses objectifs de développement, la commune de Dormelles recherche une efficacité foncière en mobilisant environ 3,6 ha de foncier sur la période 2018-2028.

Cette perspective de développement modérée répond à une volonté d'accueil choisie et maîtrisée préférentiellement au sein de l'enveloppe villageoise de la commune. En effet, les hameaux n'ont pas vocation à s'étendre.

**Préserver le caractère rural de la commune par une évolution modérée, maîtrisée et respectueuse de l'identité villageoise.**

## 2.2 Conforter l'organisation villageoise par un développement maîtrisé.

**A travers son projet de village, la commune de Dormelles souhaite répondre au respect d'une identité villageoise de caractère.**

Le développement des communications électroniques est recherché afin de répondre aux **enjeux de proximité** mais aussi d'attractivité résidentielle, économique (entreprises et télétravail) et touristique (e-tourisme). Il s'agit **d'améliorer l'offre en télécommunication sur la commune pour faciliter, améliorer le quotidien des habitants** (limiter les besoins en déplacements physiques et carbonés), réduire les inégalités d'accès, rompre l'isolement des personnes peu ou difficilement mobiles (e-administration, e-santé, e-éducation, e-travail, e-formation...).

La commune de Dormelles s'inscrit à long terme dans la perspective du développement d'une production énergétique (production et distribution locales) déconcentrée dans le respect du caractère architectural et de l'identité villageoise. Le projet vise à optimiser les réseaux de distribution existants par un urbanisme regroupé autour du bourg constitué. Il vise également, lorsque cela est compatible avec les objectifs de préservation des qualités architecturales et patrimoniales de son bâti, à soutenir le développement d'une production énergétique individuelle.

**Préserver le caractère rural de la commune par une évolution modérée, maîtrisée et respectueuse de l'identité villageoise.**

## 2.3 Affirmer la fonction et la vocation de village animé et vivant.

**Le projet de village de la commune entend conforter le dynamisme de bourg afin de garder l'image d'un village vivant fonctionnel et agréable.**

La centralité fonctionnelle villageoise recentrée dans le bourg de la commune apparaît comme un lieu de vie communal (commerces, église, équipements, mairie…). **L'animation du bourg est porté à la fois par le soutien des commerces locaux, le maintien des effectifs de l'école primaire et le développement du projet économique « hôtelier et événementiel » de la ferme Saint-Gervais**.

La boulangerie et l'auberge (bar-tabac-restaurant) constituent les activités moteurs du bourg et marquent le noyau dynamique du village. Ces activités soutiennent le caractère vivant et convivial du village. Enfin la présence de la maison de retraite à Challeau est également un vecteur d'emplois sur la commune à soutenir.

Le projet de Dormelles accompagne les commerces et services, leur permet d'évoluer et de se développer afin de conforter la dynamique du cœur de bourg (offre locale et touristique).

L'école est également un des moteurs de dynamisme et de rencontre du village. Le projet vise à consolider sa présence en maintenant un nombre d'enfants suffisant grâce à l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles familles.

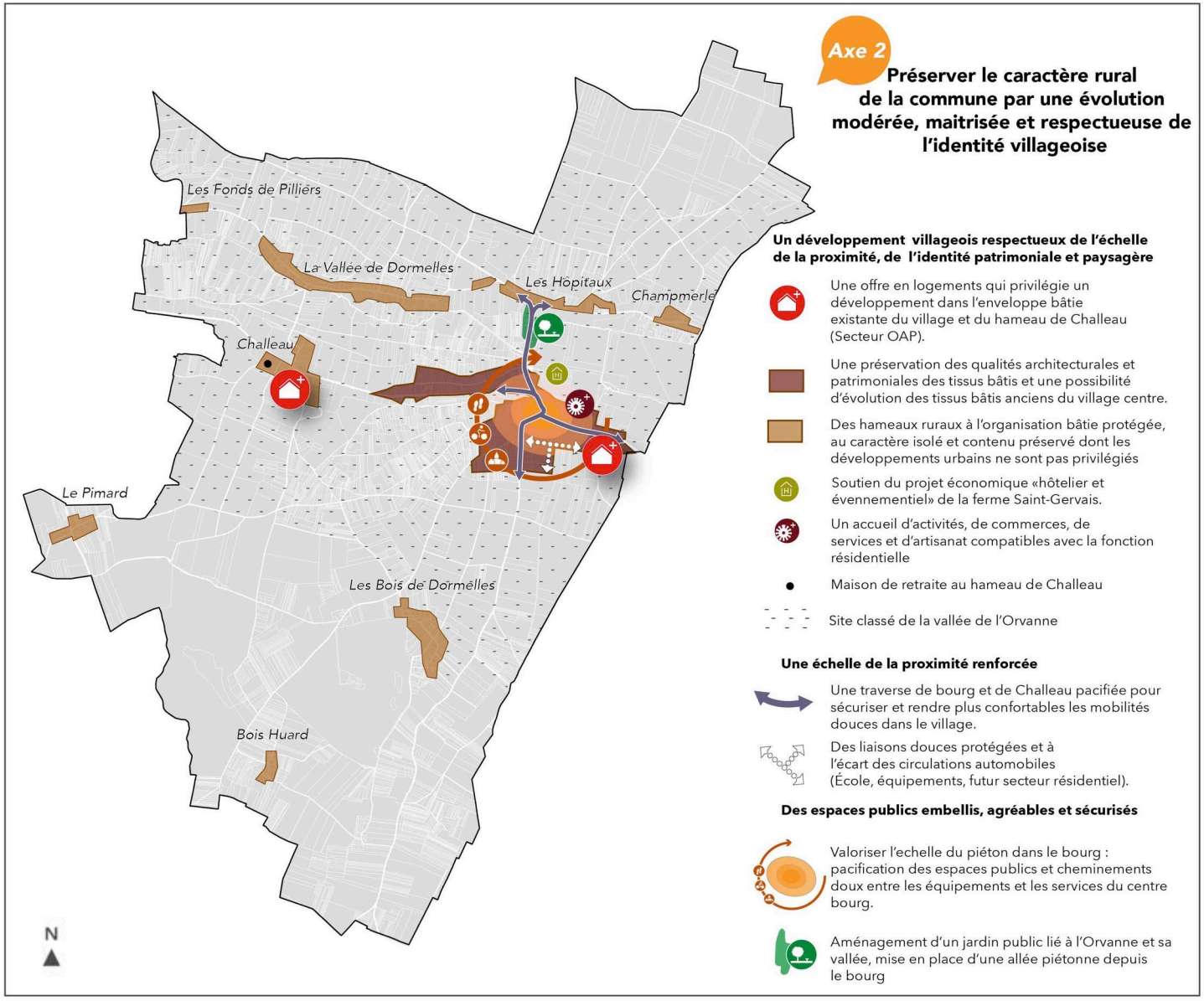
**Préserver le caractère rural de la commune par une évolution modérée, maîtrisée et respectueuse de l'identité villageoise.**

## 2.4 Pacifier et embellir les espaces publics.

**L'aménagement et l'évolution des espaces publics de la commune, participent progressivement à l'amélioration du cadre de vie.**

La qualité des espaces publics est associée à une pacification des circulations internes par :

- Une gestion et une offre en stationnement améliorées pour faciliter la circulation des habitants et le fonctionnement des activités présentes sur la commune. Le renforcement des capacités de stationnement est mené à travers la création d'espaces de stationnement associés aux nouvelles constructions et aux activités économiques qui en ont besoin (cabinet de kinésithérapie à Challeau et aire de stationnement en face de la ferme Saint-Gervais).
- La sécurisation et la pacification des rues du village de Dormelles. La recherche de nouveaux itinéraires de liaisons douces pour valoriser l'échelle du piéton.
- La requalification de la rue de la Mairie et de la place de la bibliothèque afin de rendre à la fois agréable, vivant et facilement accessible le cœur du village et ses équipements (école, mairie, bibliothèque, commerces…)

Aussi, la pacification de l'espace public, les cheminements doux entre les équipements et les services de la commune, la gestion du stationnement, s'inscrivent dans une logique de valorisation de l'échelle du piéton.

# Préserver le caractère rural de la commune par une évolution modérée, maîtrisée et respectueuse de l'identité villageoise.