



3

Plan Local d'Urbanisme - Dormelles

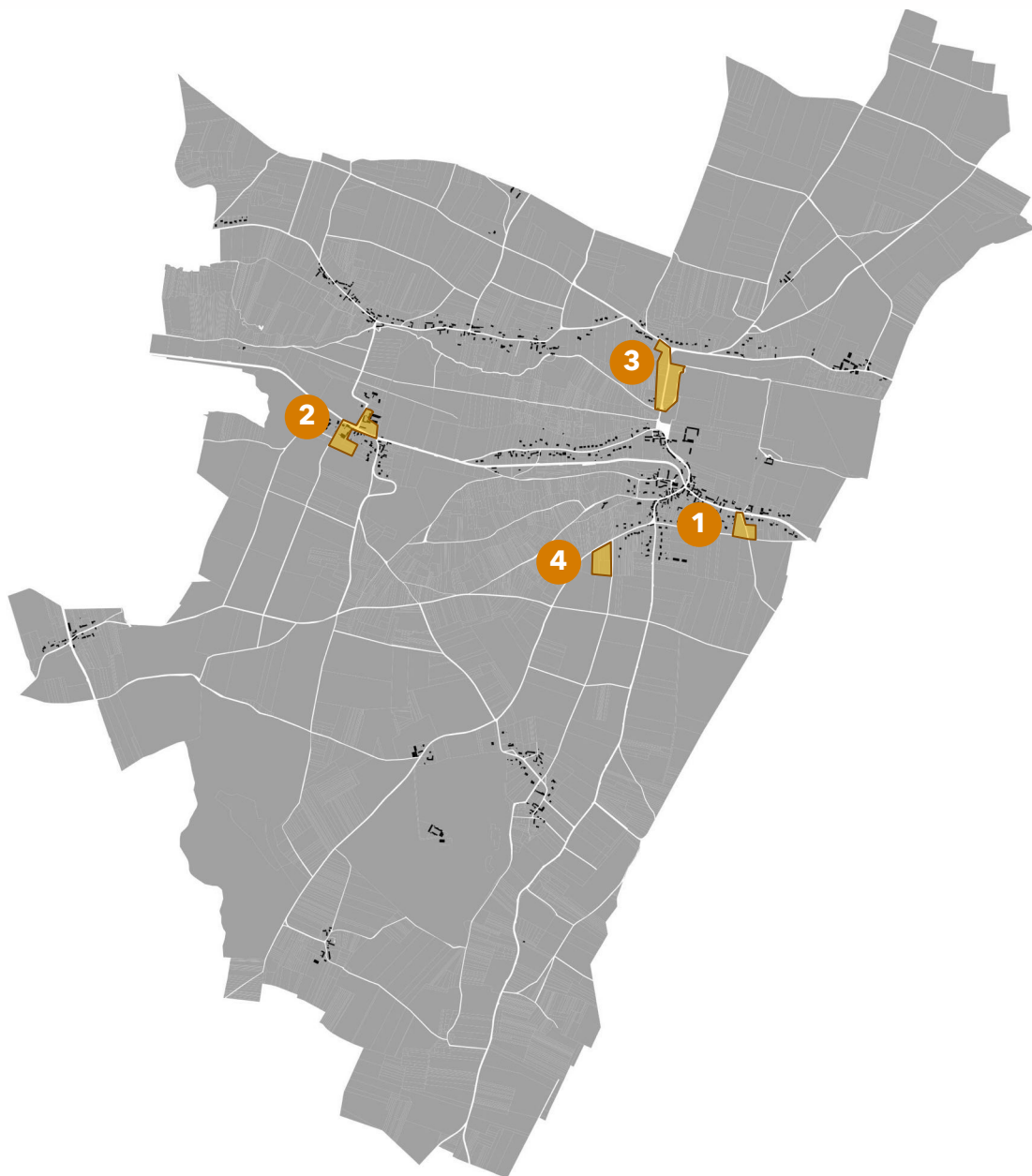
Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date **02 octobre 2020**

Le Maire – Francis Largillière



Introduction	p.3
1. OAP – Rue de la mairie	p.4
2. OAP – Challeau	p.7
3. OAP – La cabane	p.10
4. OAP – Le Cimetière	p.13



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernent les secteurs de projet et des zones ouvertes à l'urbanisation.

Les orientations sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Elles s'imposent dans un rapport de compatibilité, aux projets qui s'inscrivent dans les périmètres délimités. Les orientations des OAP sont complétées par le règlement du PLU.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Dormelles.

Objectifs des orientations d'aménagement et de programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à donner corps et structure aux éléments stratégiques d'aménagement contenus dans le PADD.

Elles n'ont pas vocation à se substituer aux projets urbains (projets d'aménagement ou projets d'architecture), mais à déterminer ce qui constitue un « invariant » de l'aménagement projeté : objectifs d'aménagement, schémas de principe, principes de liaison, conditions de réalisation, etc.

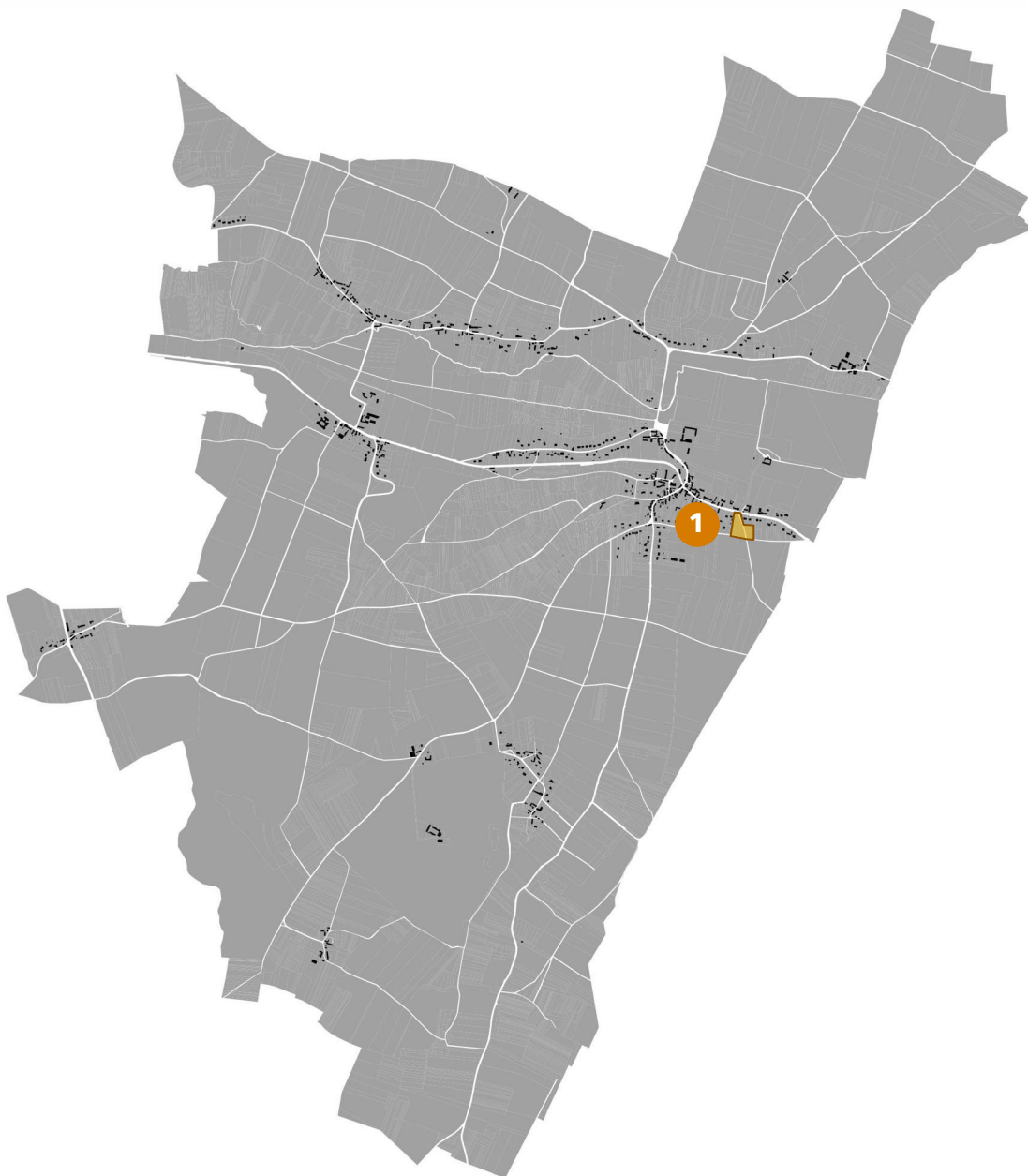
Elles sont rédigées de façon à laisser aux concepteurs des aménagements la marge de manœuvre nécessaire à la réalisation opérationnelle et technique des projets.

Repérage des OAP au document graphique du règlement

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation font l'objet d'un repérage sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage du PLU).

Principes des tracés viaires et accessibilité

Les principes de tracé viaire représentés et des accès dans les schémas qui suivent sont indicatifs, ils illustrent les principes de connexion et de desserte. La conception des routes, et notamment les tracés, pourront différer à condition que les principes de connexion et de desserte soient respectés.



Situation et caractère

- Le site de l'OAP s'inscrit dans un environnement résidentiel de type pavillonnaire et d'entrée de bourg. Il se situe à deux minutes de marche de l'école, de la mairie et à moins de 5 minutes de marche du centre bourg de Dormelles. Les arrêts de transport collectif de la Mairie, de l'Eglise sont localisés respectivement à 150 mètres et à 300 mètres du secteur OAP.
- Le secteur OAP représente un espace non bâti au sein de l'enveloppe urbaine et, est desservi par la rue de la Mairie : voie structurante qui assure une connexion directe aux services et aux commerces du centre bourg de Dormelles. Au Sud, le site est en interface avec des terres agricoles cultivées. Un chemin rural marque la limite Sud du secteur de développement et assure une liaison directe et sécurisée avec l'école, le stade et la salle des fêtes.
- Le tissu urbain d'inscription est de faible densité bâtie (inférieur à 10 logt/ha).
- Le site OAP présente une superficie totale d'environ 9 400 m².

Objectifs

- Développer et diversifier l'offre résidentielle de la commune de Dormelles.
- Maitriser le développement afin de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers, de maintenir l'image rural du village.
- Renforcer le cœur de bourg et faciliter les mobilités douces.

OAP - Chemin de Chevry

 Périmètre de l'OAP

Principes accès - desserte - stationnement

-  Accès et desserte sécurisés depuis la rue de la Mairie
-  Desserte interne du secteur OAP connectée à la rue de la Mairie (maintenir une possibilité à long terme de maillage avec le chemin des Marronniers)
-  Principe d'aire de retournement pour les véhicules motorisés
-  Accessibilité et desserte par les modes doux du secteur OAP le long de la voie de circulation. Maillage des liaisons douces avec continuités douces de la rue de la mairie et les cheminements doux au sud du secteur en direction des équipements publics : école, cantine, salle des fêtes...
-  Principe de stationnement visiteur à aménager en plusieurs poches de stationnement avec surface de stationnement perméable

Principes paysagers

-  Paysagement de la lisière sud de l'OAP par une transition paysagère à aménager par une haie champêtre en port libre. Amélioration du fonctionnement et de la qualité écologique et paysagère de l'interface entre enveloppe bâtie et espace agricole.
-  Coefficient de biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, toitures et façades végétales, palette végétale support de biodiversité, favorable à une diversité biologique et à une qualité paysagère
-  Accompagnement paysager la voie de desserte principale qui s'appuie sur une organisation végétale étagée en strates : arborée, arbustive, herbacée, ...
-  Espace non bâti sur des parcelles privées en interface avec les tissus résidentiels riverains pour ménager et préserver des ambiances d'intimité



Accessibilité, trame viaire, stationnement

Dans le cadre des aménagements des accès, le Conseil Départemental doit être associé à la réflexion.

- L'accès au site est assuré au Nord par la rue de la Mairie. Celui-ci doit être aménagé pour tous types d'usagers (automobilistes, cyclistes et piétons) y compris les transports en commun.
- La desserte interne depuis la rue de la mairie doit être assurée par la réalisation d'une voie desservant le secteur OAP et d'une aire de retournement pour les véhicules motorisés. Aucune construction ou aménagement ne doit obérer la possibilité, à terme, de mailler la voie de desserte interne avec l'allée des Marronniers. L'aménagement du point d'accès à la rue de la Mairie prévoit la sécurisation des entrées / sorties de tous les usagers (automobilistes, cyclistes, piétons). Les liaisons piétonnes doivent être rendues possibles entre la nouvelle voie de desserte et le chemin des Noyers.
- L'espace public est traité de manière qualitative en intégrant le traitement des eaux de ruissellement, le renforcement d'une trame végétale diversifiée et en prenant en compte le stationnement résidentiel et visiteur.
- Une aire de stationnement (+/- 4 stationnements + 1 stationnement handicapé) est prévue à l'entrée Nord du site, le long de la rue de la Mairie pour faciliter le stationnement des usagers de la mairie, de l'école et pour répondre aux besoins de stationnement occasionnel (festivités, événements, manifestations). Son accès ne doit être accessible que depuis la voie de desserte interne de l'OAP et non pas directement depuis la RD22 pour éviter toute manœuvre dangereuse sur la RD. D'autres

espaces de stationnement visiteurs sont à prévoir sur l'espace public notamment une seconde poche de stationnement public est à aménager au cœur de la zone pour répondre aux besoins de la partie sud de l'OAP.

- Le stationnement résidentiel est organisé à l'intérieur des propriétés.

Qualité paysagère et environnementale

- Pour accompagner la transition entre espace urbain et espace agricole et parfaire le paysage du seuil aggloméré, l'interface avec les espaces agricoles fait l'objet d'un traitement paysager spécifique par l'aménagement de transitions végétales.
- Des filtres végétalisés sont à aménager sur une épaisseur minimum de 3 mètres en frange sud et est du secteur OAP. Le paysagement de cette frange fait l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'une haie présentant un étagement et une composition « multistrates » d'espèces indigènes dites champêtres en port libre et développant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.
- L'aménagement des nouvelles constructions doit intégrer des séquences d'intimité en aménageant les jardins privatifs en interface avec les bâtiments et constructions déjà présentes. Ces séquences d'intimité sont végétalisées pour filtrer les vues.
- L'aménagement des places de stationnement doit rechercher la mise en œuvre des techniques permettant l'infiltration des eaux de pluie pour absorber les fortes précipitations.

Qualité urbaine et architecturale

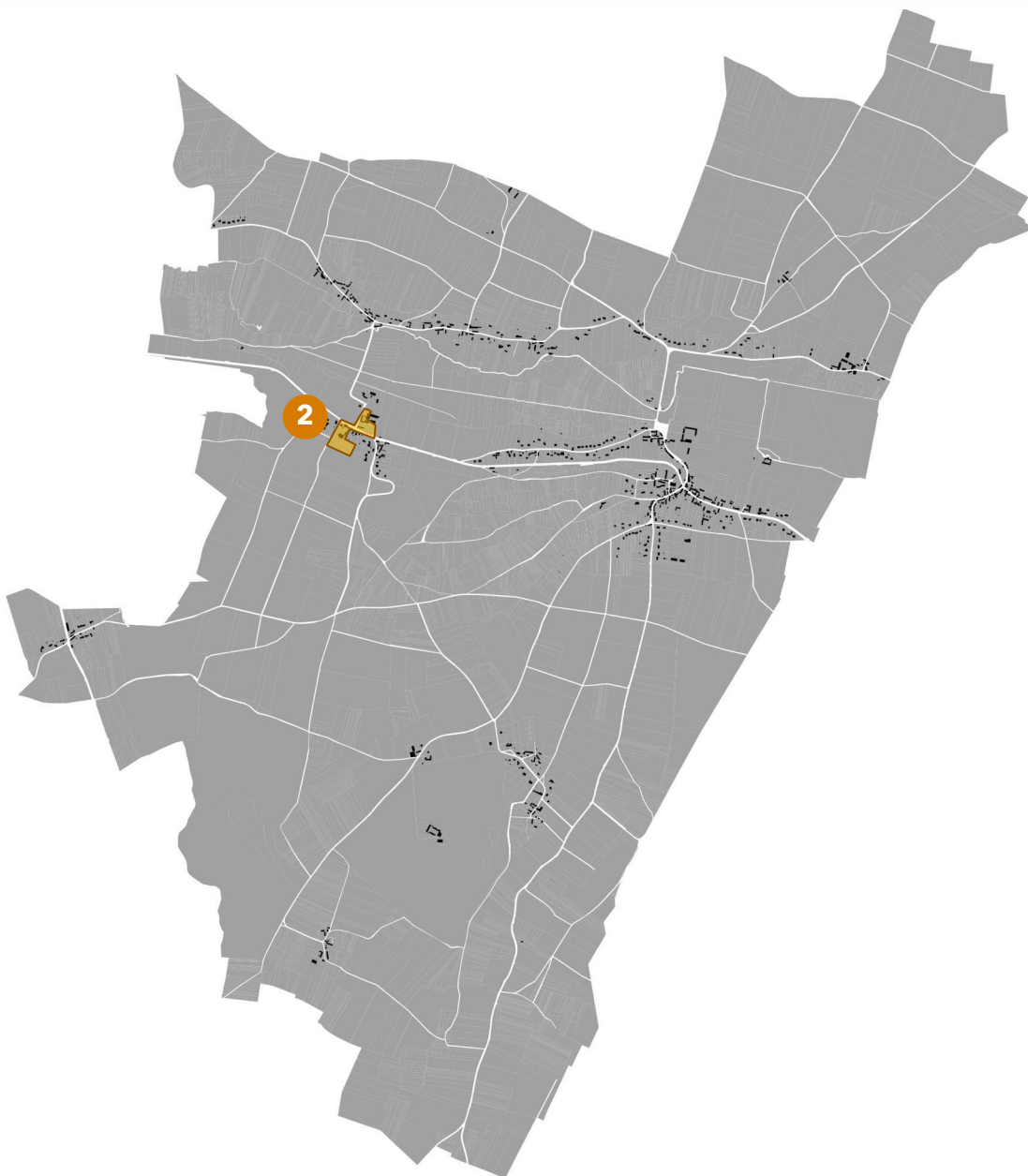
- L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. Il est demandé de faire référence au document de préconisations architecturales du PLU.
- D'une manière générale, le plan de composition valorise les expositions au Sud / Sud-Ouest afin d'améliorer les performances énergétiques et thermiques des bâtiments.
- L'offre résidentielle comprend des logements de type individuel ou des habitations mitoyennes de gabarit maximal de type R+C.

Vocation et programmation

- La vocation du secteur est à dominante résidentielle. L'urbanisation de la zone participe à la diversification de l'offre en logements. Le programme de logements cherche à satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location.
- L'aménagement doit favoriser la réalisation d'environ 10-15 logements soit une densité de 13 logt/ha.

Phasage et échéancier

- L'OAP ne comporte pas de phase.
- L'OAP ne comporte pas d'échéance.



Situation et caractère

- Le secteur OAP s'inscrit dans un environnement résidentiel de type pavillonnaire dans le hameau de Challeau : hameau rural présentant un développement pavillonnaire contenu.
- Le site est desservi par la route départementale 22, route de Challeau.
 - La partie Nord de l'OAP correspond à un espace non bâti d'une propriété agricole présentant un potentiel de valorisation foncière dans la mesure où le projet d'aménagement ne contraint pas l'activité agricole et son développement futur. Elle totalise une surface d'environ 3 500m² (hors route départementale).
 - La séquence Sud de l'OAP correspond à une ancienne zone à urbaniser de l'ancien POS (aujourd'hui caduc) non aménagée. Le PLU reconduit sa pertinence et son potentiel de développement. Le site d'une superficie d'environ 9 500 m² (hors route départementale) se compose en façade sur rue de bâtiments agricoles sans valeur patrimoniale et architecturale et d'une emprise non bâtie en arrière de rue (jardin).

Objectifs

- Développer et diversifier l'offre résidentielle de la commune de Dormelles.
- Maîtriser le développement afin de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers, de maintenir l'image rural du village.

OAP - Challeau

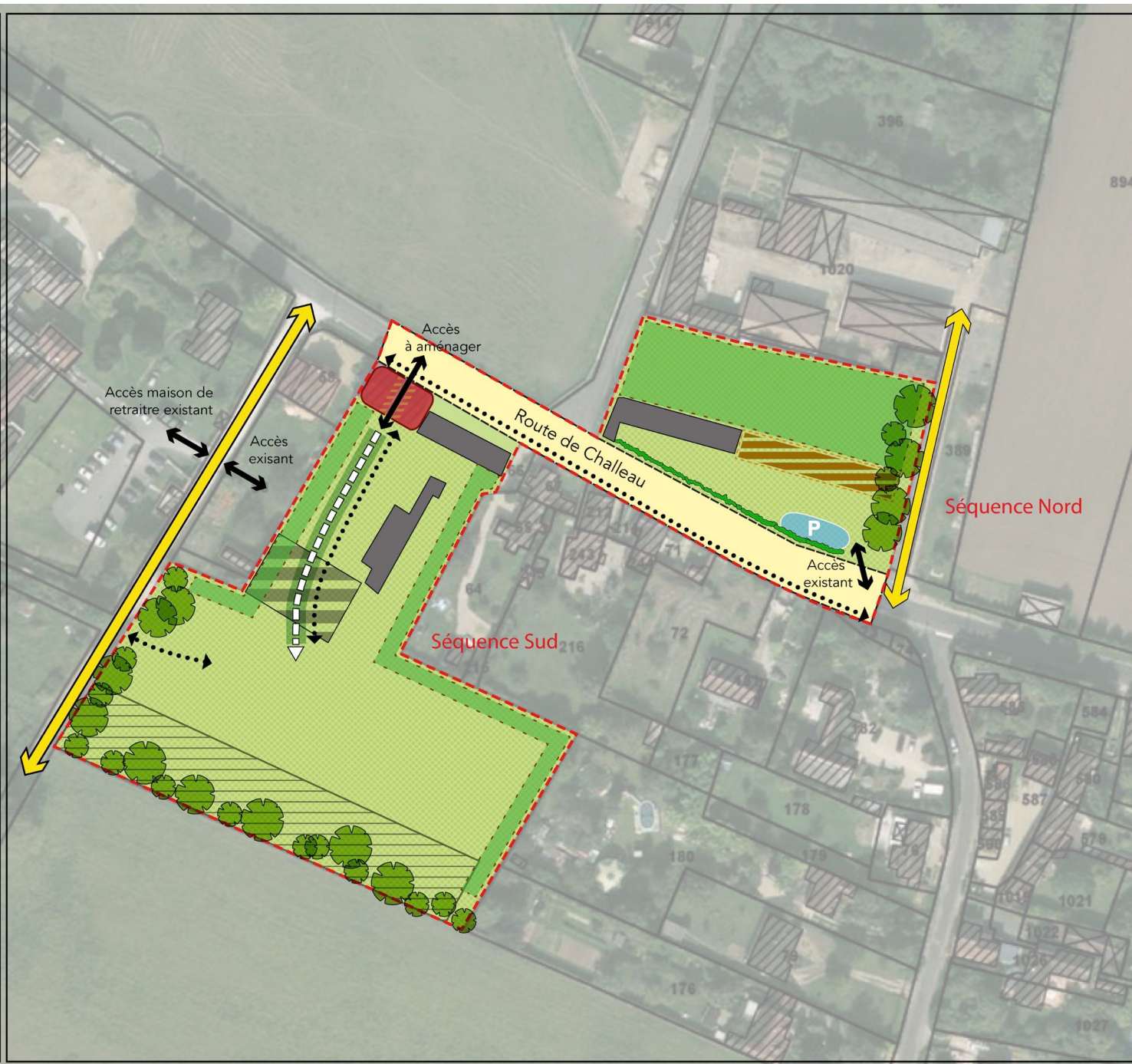
 Périmètre de l'OAP

Principes accès - desserte - stationnement

- Accès et dessertes sécurisés
- Permettre l'accès du secteur résidentiel (passage sous porche ou accès par démolition du bâtiment existant)
- Desserte interne du secteur OAP
- Accessibilité et desserte par les modes doux du secteur OAP
- P Principe de stationnement visiteur
- Voie de circulation adaptée aux engins agricoles
- Ancien hangar à démolir

Principes paysagers

- Rupture de pente, espace non constructible
- Bande d'implantation des constructions
- Cloture végétale le long de la route de Challeau
- Paysagement de la lisière sud de l'OAP par une transition paysagère à aménager par une haie champêtre en port libre. Amélioration du fonctionnement et de la qualité écologique et paysagère de l'interface entre enveloppe bâtie et espace agricole.
- Coefficient de biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, toitures et façades végétales, palette végétale support de biodiversité, favorable à une diversité biologique et à une qualité paysagère
- Accompagnement paysager des voies de desserte principale qui s'appuie sur une organisation végétale étagée en strates : arborée, arbustive, herbacée, ...
- Espace non bâti sur des parcelles privées en interface avec les tissus résidentiels riverains pour ménager et préserver des ambiances d'intimité



Accessibilité, trame viaire, stationnement

Dans le cadre des aménagements des accès, le Conseil Départemental doit être associé à la réflexion.

Partie sud de l'OAP

- L'accès à la partie sud du site est assuré par la rue de Challeau. Le hangar situé le long de la route doit soit être démoli soit être réhabilité (passage véhicule et piéton sous porche) pour permettre l'accès à la partie sud de l'OAP. Le passage sous porche est conditionné par des enjeux de sécurité et de bonne visibilité.
- Une liaison réservée aux modes doux doit être aménagée depuis le chemin agricole situé à l'ouest du secteur sud de l'OAP.
- Une trame viaire interne doit permettre de connecter les futures constructions à la route de Challeau. Elle propose des aménagements qui favorisent la mixité des modes de déplacement et minorent la place de l'automobile. L'espace public est traité de manière qualitative en intégrant le traitement des eaux de ruissellement, le renforcement d'une trame végétale diversifiée et en prenant en compte les besoins en stationnement résidentiel et visiteur. Ce type de voie se développe sur une emprise approximative de 2,5 à 3 mètres.
- Le stationnement résidentiel est organisé à l'intérieur des propriétés et des espaces de stationnement visiteur sont à prévoir sur l'espace public.

Partie nord de l'OAP

- L'accès à la partie nord de l'OAP est assuré par la route de Challeau. L'accès existant doit être unique pour l'ensemble des constructions projeté (accès mutualisé) et doit répondre aux obligations de sécurisation des entrées et sorties de tous les usagers (automobilistes, cyclistes, piétons).

- Des places de stationnement visiteur doivent être aménagées le long de la route sans perturber le cheminement piéton.
- Le chemin d'accès à l'exploitation agricole, situé à l'est du secteur OAP, est réservée aux engins agricoles du siège d'exploitation.

Qualité paysagère et environnementale

Partie sud de l'OAP

- Pour accompagner la transition entre espace urbain – espace agricole et parfaire le paysage du seuil aggloméré, l'interface avec les espaces agricoles doit faire l'objet d'un traitement paysager spécifique par l'aménagement de transitions végétales.
- Des filtres végétalisés sont à aménager sur une épaisseur minimum de 3 mètres sur les interface entre les secteurs de l'OAP et les espaces agricoles. Le paysagement de cette frange doit faire l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'une haie développant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.
- La rupture de pente de la partie sud est dite inconstructible et doit développer une interface végétale de type haie champêtre.
- L'aménagement des nouvelles constructions respectera l'implantation des jardins privatifs en interface avec les constructions existantes pour ménager une zone d'intimité résidentielle.

Partie nord de l'OAP

La lisière Est du secteur OAP est traitée pour inscrire les futures constructions dans la perception de l'entrée de bourg (haie champêtre).

Qualité urbaine et architecturale

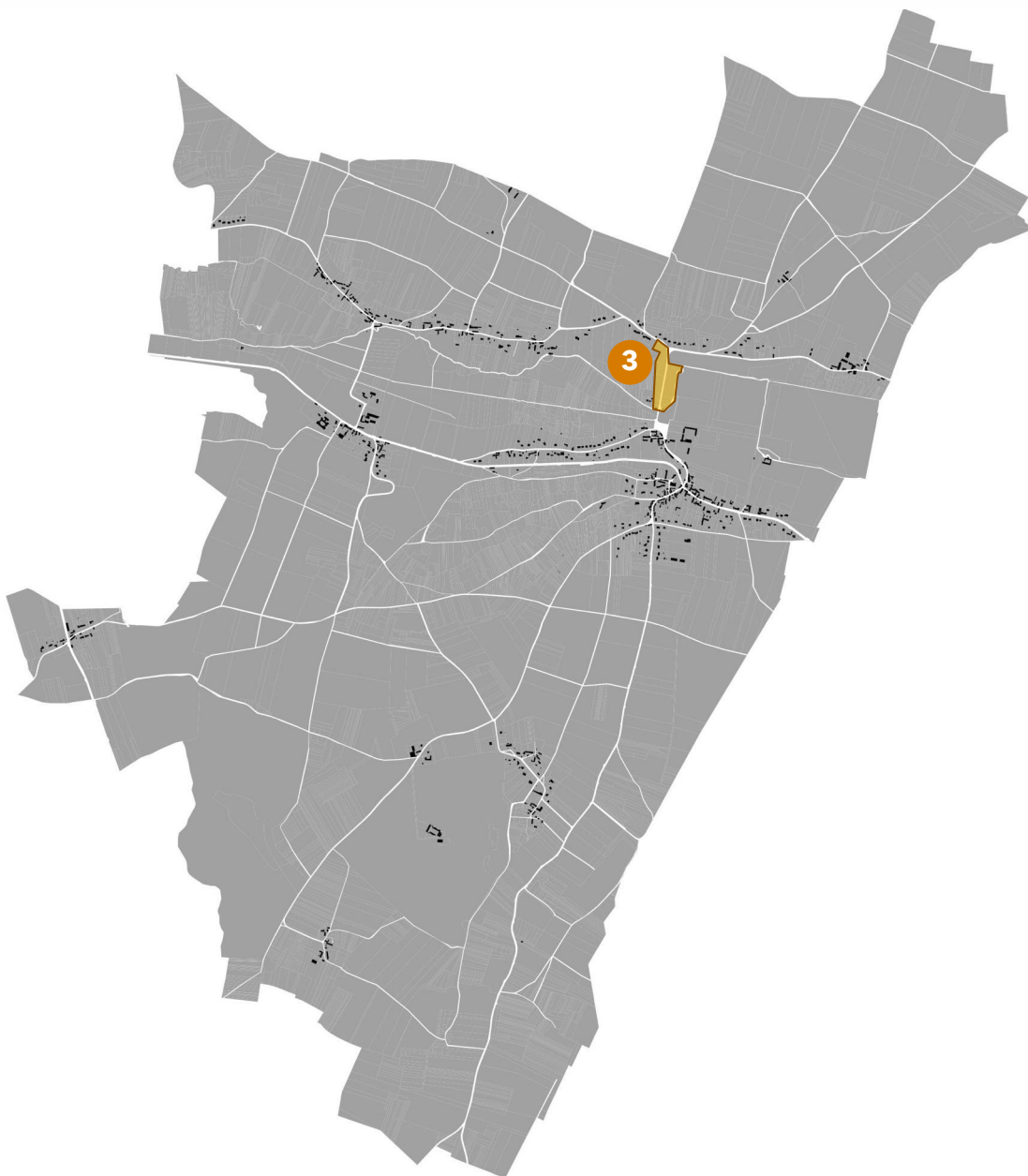
- L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants.
- L'emplacement des futures constructions de la partie Nord doivent s'inscrire dans la continuité de la construction existante..
- D'une manière générale, le plan de composition valorise les expositions au Sud / Sud-Ouest afin d'améliorer les performances énergétiques et thermiques des bâtiments.
- L'offre résidentielle comprend des logements de type individuel ou des habitations mitoyennes de gabarit maximal de type R+C.

Vocation et programmation

- La vocation du secteur est à dominante résidentielle. L'urbanisation de la zone participe à la diversification de l'offre en logements. Le programme de logements cherche à satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location.
- L'aménagement doit favoriser la réalisation d'environ 15 logements (10-13 logements Partie sud de l'OAP et 2 logements sur la partie nord).

Phasage et échéancier

- L'OAP ne comporte pas de phase.
- L'OAP ne comporte pas d'échéance.



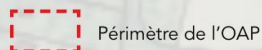
Situation et caractère

- Le secteur OAP dit « La Cabane » prend place dans le site classé de la vallée de l'Orvanne de part et d'autre de la route de Ville Saint-Jacques.
- Largement boisé à l'Ouest et cultivé-boisé en rive Est de la route de Ville Saint-Jacques, le secteur comprend une séquence du cours de l'Orvanne (ancien lavoir, Cabane).
- Le secteur OAP développe un caractère naturel et agricole et tisse un lien entre le centre village de Dormelles et le hameau « Les Bas des Hôpitaux ».

Objectifs

- Préserver et révéler les paysages et les patrimoines de la vallée de l'Orvanne.
- Embellir et pacifier l'espace public.
- Proposer des espaces récréatifs et publics de qualité aux habitants et aux usagers du territoire (promeneurs, randonneurs, pêcheurs...).

OAP - La Cabane



Périmètre de l'OAP

Principes d'aménagement



Principe de cheminement doux ouvert au public pacifié et sécurisé



Liaison existante à maintenir



Principe de jardin de village ouvert au public mettant en scène la rive de la vallée de l'Orvanne (les aménagements et les installations sont conçus pour limiter l'imperméabilisation des sols et ne pas dégrader les zones humides)



Espace vert public en accompagnement de la liaison douce (les aménagements et les installations sont conçus pour limiter l'imperméabilisation des sols et ne pas dégrader les zones humides)



Perspective depuis le Bas des Hôpitaux sur la vallée de l'Orvanne à préserver et à valoriser en conservant les espaces ouverts de part et d'autre de la route de Ville Saint-Jacques



Ancien lavoir, élément de patrimoine rural à préserver, entretenir



Ancienne cabane à préserver, à valoriser



Secteur constructible devant intégrer un projet de paysagement qualitatif en particulier sur les limites des parcelles (haie champêtre multistrates)



Accès devant être le plus éloigné possible du carrefour situé à l'Est



Gestion éco-paysagère des rives de l'Orvanne : vues sur le cours d'eau, entretien des berges et de la végétation ripisylve



Station d'épuration des eaux usées : extension future à programmer



Accessibilité et desserte

Dans le cadre des aménagements des accès et de la liaison douce, le Conseil Départemental doit être associé à la réflexion.

- Une voie douce doit permettre de connecter le centre bourg de Dormelles aux bas des hôpitaux en traversant l'Orvanne. Elle longe la route de ville Saint-Jacques à l'ouest et traverse tout le secteur OAP du nord au sud en passant par l'ancien lavoir présentant un caractère patrimonial.
- La liaison douce doit permettre de sécuriser la traversée de la vallée par les piétons, les cyclistes, les randonneurs et donner accès au lavoir, à la cabane, à l'étang et au jardin de village. En phase pré-opérationnelle, il conviendra de recueillir l'avis du gestionnaire de voirie sur le projet.
- Le revêtement de la liaison douce doit être perméable, et les abords de la liaison doivent être paysagés.
- La voie d'accès existante à l'est de la route de la ville Saint-Jacques doit être maintenue.
- La desserte du secteur constructible doit être aménagée le plus près possible du bâti riverain à l'ouest et être éloignée du carrefour, à l'est, entre la RD120 et la route de la Maladrerie.

Qualité paysagère et environnementale

- L'aménagement de la liaison douce doit être l'occasion de mise en scène et d'une valorisation de la perspective sur le fond de vallée et plus largement de la traversée de l'Orvanne. Les éléments de patrimoine (lavoir, pont) et la cabane doivent être mis en valeur afin de composer une séquence

paysagère vallée de qualité pour les habitants et les usagers de la commune (touristes, randonneurs, marcheurs, cyclistes).

- Les travaux et aménagements doivent nécessairement respecter le site classé de la vallée de l'Orvanne et contribuer à une valorisation paysagère environnementale et patrimoniale des lieux.
- À l'est de la route de Ville Saint-Jacques, le site OAP est dédié à l'aménagement d'un espace public de type jardin de village.
- Le secteur constructible, au nord de l'OAP, doit faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative des constructions futures. Le paysagement doit faire l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'une haie présentant un étagement et une composition « multistrates » d'essences végétales dites champêtres et développant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.
- L'ensemble des aménagements paysagers sur le site OAP est favorable à la fonctionnalité écologique de la vallée de l'Orvanne et au fonctionnement et à la qualité des zones humides.
- Les aménagements et les installations sont conçus pour limiter l'imperméabilisation des sols et ne pas dégrader les zones humides.

Vocation et programmation

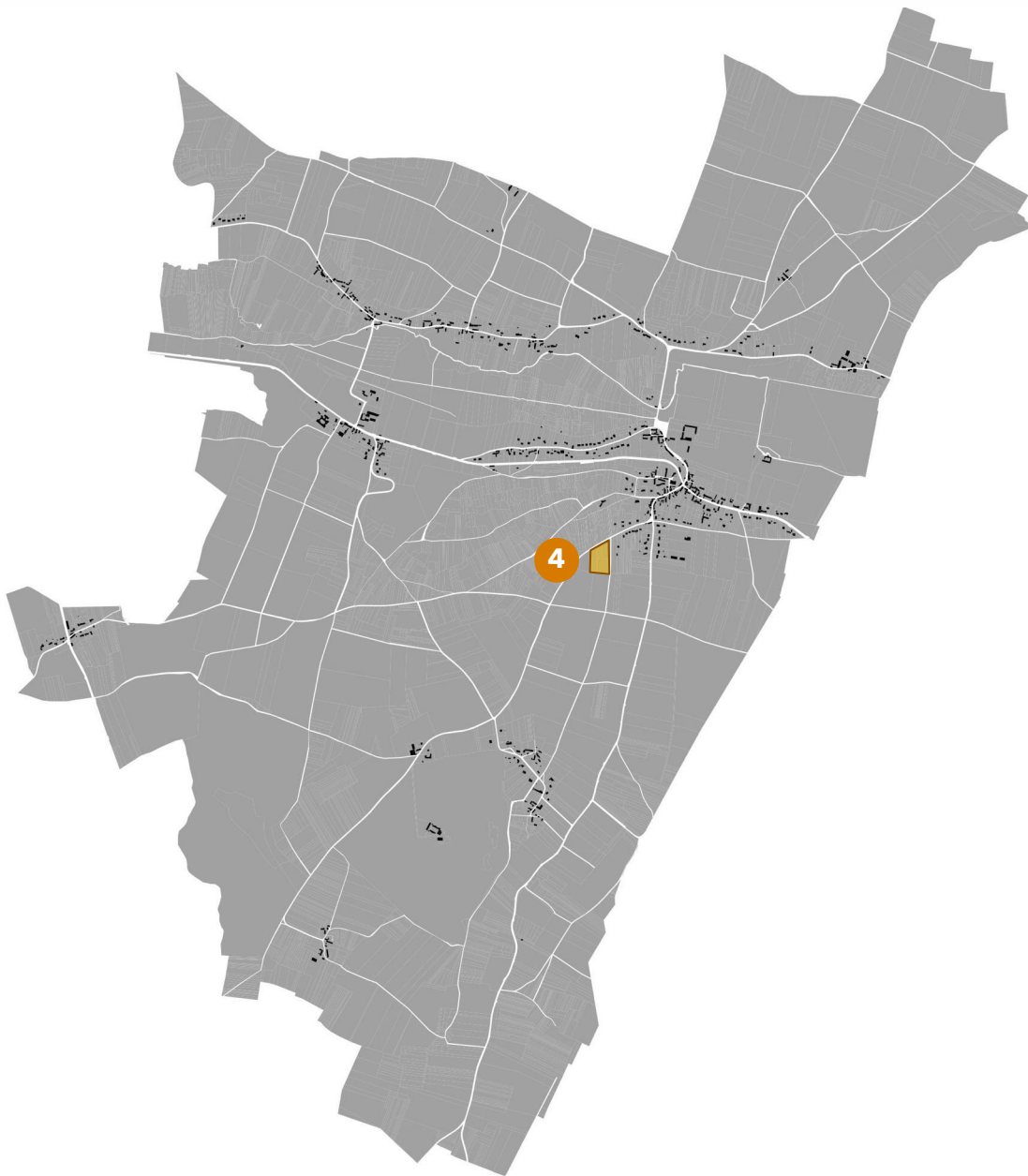
- Ce secteur est à vocation :
 - à récréative et de loisir (jardin de village conçu avec des aménagements et des installations légères ayant un faible impact sur l'imperméabilisation des sols, valorisation du

patrimoine, circulation douce sécurisée),

- résidentielle (capacité bâtie de 1-2 logements individuels),
- d'équipement public et d'intérêt collectif : extension de la station d'épuration communale (jardin de pluie).

Phasage et échéancier

- L'OAP ne comporte pas de phase.
- L'OAP ne comporte pas d'échéance.



Situation et caractère

- Le secteur OAP dit « Le Cimetière » prend place dans le site classé de la vallée de l'Orvanne.
- Le secteur prend appui en rive de la rue des Vignes Basses et à l'interface avec les espaces agricoles.

Objectifs

- Agrandir le cimetière communal existant.
- Développer des espaces d'activités agro-écologiques dans le prolongement du cimetière étendu.
- Proposer des places de stationnement complémentaires.



Accessibilité et desserte

- Le cimetière est situé à la sortie sud-ouest de Dormelles sur la route communale de Bois Piget (rue des Vignes Basses).
- Le projet prévoit la réalisation d'une aire de stationnement visiteurs d'une capacité de 12 places environ.
- Depuis ce nouveau parking, un accès technique au cimetière pourra être aménagé.
- Le projet prévoit également l'aménagement d'une liaison piétonnière dans la continuité du trottoir existant sur la rue des Vignes Basses.
- Un accès au terrain agricole communal situé à l'arrière du cimetière est également aménagé pour permettre l'accès aux piétons et aux véhicules d'entretien.

Qualité paysagère et environnementale

- L'extension du cimetière est l'occasion d'aménager un cimetière paysager sur un terrain déjà richement arboré. C'est également l'occasion de mettre en valeur, par effet de contraste, le caractère minéral du vieux cimetière.
- La localisation en retrait du futur parking permet la mise en valeur de l'angle du mur d'enceinte en moellons de grès. L'aménagement d'une liaison douce en matériaux naturels le long du mur du cimetière constitue également une mise en scène paysagère qui pourra être renforcée par des plantes vivaces rustiques en pied de mur.
- La liaison avec l'ancien cimetière s'opère par un percement dans le mur d'enceinte au niveau de l'allée principale. La largeur de ce percement sera réduite aux stricts nécessités de service. La reprise de maçonnerie se fera dans le respect des constructions

anciennes.

- L'extension du cimetière s'insère dans la végétation boisée existante, ce qui permet de ne pas modifier les perceptions d'entrées de commune.
- L'aménagement paysager renforce l'effet d'écran végétal au moyen d'une bande boisée à l'ouest et d'une haie champêtre périmétrale redoublée d'une clôture rigide sur les cotés ouest et sud du nouveau cimetière.
- La clôture sur rue sera plus qualitative. Elle fera l'objet d'un projet architectural. Elle pourra être maçonnée ou en serrurerie.
- La palette végétale est favorable à la biodiversité notamment par la plantation d'une haie présentant un étagement et une composition « multistrates » d'essences végétales locales et développant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.
- L'intérieur du nouveau cimetière fera l'objet d'une conception paysagère qui favorisera la création d'un cadre champêtre, peu minéralisé et qualitatif. Dans un souci d'harmonie, un cahier des charges architecturales et paysagers pourra être réalisé et annexé au règlement communal du cimetière, afin de préciser les objectifs de qualité paysagère et architectural des nouvelles concessions funéraires.
- Le terrain situé à l'arrière du cimetière est conservé dans le patrimoine de la commune, il est destiné à accueillir des activités agro-écologiques sous gestion associative (verger communal confié à une association, ruchers collectifs, réserve avifaune, etc.). L'occupation du terrain pourra faire l'objet d'un appel à manifestation d'intérêt.

Vocation et programmation

- Ce secteur est à vocation d'équipement publics et d'intérêt collectif :
 - Extension du cimetière,
 - Création d'une parcelle agro-écologique en gestion collective.

Phasage et échéancier

- L'OAP ne comporte pas de phase.
- L'OAP ne comporte pas d'échéance.