

Commune de
DIEUDONNE

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

MODIFICATION N°1

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

18 SEPT. 2009

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

1 - LES GRANDES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION	5
1.1 LES DONNEES DE BASE	6
1.2 LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	6
1.2.1 NATURE DE LA MODIFICATION	6
1.2.2 HYPOTHESES D'AMENAGEMENT	6
1.2.2.1 L'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2 AUh et la création d'un secteur 1 AUh	6
1.2.2.2 La définition de prescriptions réglementaires pour la zone 1 AUh	18
1.2.2.3 Les emplacements réservés	19
2 - JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIEES DU PLU	20
2.1 RAPPEL	21
2.2 L'OUVERTURE A L'URBANISATION PARTIELLE DE LA ZONE 2 AUH	21
2.2.1 LA ZONE 1 AUH	22
2.3 LES EMPLACEMENTS RESERVES	30
2.4 L'EVOLUTION DE LA SUPERFICIE DES ZONES	31
3 - MISE EN ŒUVRE DU PLAN	32
3.1 PREAMBULE	33
3.2 LES IMPLICATIONS	33
3.3 LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT	34
3.3.1 L'ACTION FONCIERE	34
3.3.2 LA GESTION DE L'ESPACE	34
3.4 INCIDENCE DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT : MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR	35
3.4.1 LA COMMUNE ET LE PAYSAGE	35
3.4.2 LA COMMUNE ET LES MILIEUX NATURELS	35
3.4.3 LE CADRE BATI	36

INTRODUCTION

Par délibération en date du 28 février 2008, le conseil municipal de Dieudonne a approuvé son Plan Local d'Urbanisme.

Conformément aux termes de l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme, le Maire a décidé d'engager la modification n°1 du plan par arrêté en date du 02 mars 2009.

Le PLU - Aspects généraux

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un des instruments de l'urbanisme issu de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 ; il fait suite au POS créé à l'occasion de la loi d'orientation foncière de 1967 :

- document juridique, il fixe, dans le cadre du Code de l'Urbanisme, notamment de l'article L. 121-1, les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.

- outil d'aménagement et de gestion de l'espace, il planifie, maîtrise et ordonne le développement de l'urbanisation sur le territoire communal. Il traduit l'organisation du territoire et exprime les objectifs de la politique urbaine de la commune.

Depuis la loi de "décentralisation" de 1983, le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études. L'élaboration du PLU peut être confiée à un bureau d'études privé.

L'État, la Région, le Département et divers partenaires sont associés à l'élaboration du document qui doit être compatible avec les Directives Territoriales d'Aménagement (DTA) et les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), du Schéma de Secteur, du Schéma de Mise en Valeur de la Mer, de la Charte du Parc Naturel Régional (PNR), du Plan de Déplacements Urbains (PDU), du Programme Local de l'Habitat (PLH), et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

Le PLU, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ cinq à dix années. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

Comme cela a été précisé plus haut, la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (loi SRU) est venue remanier en profondeur les documents d'urbanisme en créant notamment le Plan Local d'Urbanisme (appelé PLU), en remplacement du Plan d'Occupation des Sols (POS).

Le PLU marque un changement dans la façon de concevoir les documents d'urbanisme locaux et traduit la réelle volonté de fonder un urbanisme plus cohérent et plus durable.

Comme le POS, le PLU conserve la vocation de gestionnaire de l'espace en définissant de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain.

On note cependant une nouveauté dans le fait que le PLU fonde une politique locale d'aménagement, à travers une réflexion sur un projet d'aménagement et de développement durable définissant les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

Le PLU introduit de nouveaux concepts :

- ⇒ l'équilibre entre un développement urbain maîtrisé, la préservation et la protection des espaces naturels et des paysages en respectant les objectifs du développement durable,
- ⇒ la diversité des fonctions urbaines et de la mixité sociale, en prévoyant des capacités de constructions et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs, en tenant compte de l'équilibre emploi - habitat ainsi que des moyens de transport,
- ⇒ une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, des milieux, des sites et paysages, la réduction des nuisances sonores, la prévention des risques, pollution de toute sorte.

Concernant la modification du PLU, la loi apporte des changements tant sur le fond que sur la procédure.

Les possibilités d'y recourir sont réduites.

Un PLU peut être modifié à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à son économie générale et que la modification n'ait pas pour effet de :

- réduire un espace boisé classé,
- réduire, quelle que soit la superficie, une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Contenu du document

Le présent rapport concerne la modification n°1 du PLU de Dieudonne, laquelle ne couvre qu'une partie du territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de modification du PLU qui comprend, en outre :

- le plan de découpage en zones n°6b,
- les orientations particulières d'aménagement,
- le règlement de la zone 1 AUh,
- une annexe emplacements réservés.

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale et les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune et les solutions qu'ils appellent, ainsi que d'expliquer et justifier les dispositions d'aménagement retenues dans la modification n°1 du PLU.

À cet effet, le rapport comprend 3 parties essentielles :

- 1 - LES GRANDES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION DU PLU**
- 2 - LES JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIEES DU PLU**
- 3 - LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN**

Il fait la synthèse des travaux menés lors de l'élaboration de la modification et des éventuels remaniements qui lui ont été apportés ; il justifie les dispositions retenues et notamment :

- les délimitations des zones objets de la présente modification,
- les prescriptions réglementaires se rapportant à l'utilisation et à l'occupation du sol dans les zones concernées,
- la définition de mesures conservatoires (ER).

1 - LES GRANDES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION

1.1 Les données de base

Les données de base figurant dans le rapport de présentation du PLU approuvé demeurent inchangées. Il est recommandé de s'y reporter pour toute information traitant de l'aspect quantitatif ou qualitatif de la commune de Dieudonne.

1.2 Les objectifs d'aménagement

1.2.1 Nature de la modification

La présente modification a pour objet :

- l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2 AUh et la création d'un nouveau secteur 1AUh,
- la définition d'orientations particulières d'aménagement et la rédaction d'un règlement pour le secteur 1 AUh ;
- les emplacements réservés : la suppression de l'ER 3, l'objet de l'ER 4, la réduction de l'emprise de l'ER 6.

1.2.2 Hypothèses d'aménagement

1.2.2.1 L'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2 AUh et la création d'un secteur 1 AUh

La présente modification a pour objet l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2 AUh en vue d'assurer le développement démographique de la commune.

Il faut rappeler que Dieudonne est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Thelle. Il s'agit d'un document d'urbanisme hiérarchiquement supérieur avec lequel le PLU doit être compatible.

Le SCOT, approuvé fin juin 2006, détermine pour Dieudonne un indice d'évolution démographique de 1 % par an. Aussi, les dispositions du PLU approuvé ont été élaborées en vue de permettre à la commune de répondre à cette exigence de développement démographique.

Les études menées dans le cadre de l'élaboration du PLU ont permis de démontrer que le potentiel d'accueil, à l'intérieur du village, est nul. Le développement des hameaux a été circonscrit au périmètre aggloméré compte tenu des problèmes liés aux réseaux. Les possibilités d'accueil sont très limitées.

La recherche de nouveaux terrains, en périphérie du bourg, s'est révélée indispensable pour rendre le PLU compatible avec le SCOT Pays de Thelle. Cela s'est traduit dans le PLU approuvé par l'inscription d'une zone à urbaniser (AU) dans la partie ouest du bourg ; son urbanisation devant être pensée sous la forme d'une opération d'ensemble. La constructibilité des terrains a été gelée par le biais d'un classement en 2 AU dans la mesure où les réseaux n'étaient pas suffisants pour desservir l'ensemble de la zone et que l'image urbaine attendue n'était pas complètement définie. La vocation principale de cette dernière est l'habitat.

La modification du PLU a pour objet l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2 AUh et la création d'un secteur intitulé 1 AUh. Cette procédure est nécessaire compte tenu des données statistiques récentes qui montrent que l'évolution démographique de Dieudonne perd de son dynamisme et commence à s'essouffler. En effet, les dernières données fournies par l'INSEE (données officielles de janvier 2009) révèlent que Dieudonne compte actuellement sur la commune 866 habitants, soit 30 habitants de plus qu'en 1999 (évolution de + 3,6 % sur la période). Cette évolution est inférieure à celle des périodes intercensitaires précédentes (+ 5,7% entre 1990 et 1999, + 18,4 % entre 1982 et 1990). L'accroissement démographique du territoire ralentit. La commune accumule du retard par rapport aux prévisions du SCOT Pays de Thelle (évolution de 1 % par an soit un apport en population d'environ 10 personnes par an à l'échéance de 15 ans).

Cette analyse doit être associée au rythme de la construction sur la commune qui se révèle pratiquement nul depuis quelques années. Depuis 1999, 17 autorisations d'urbanisme ont été délivrées en vue de la création de logements neufs (source : sitadel.com), dont 3 seulement depuis 2005. La croissance démographique de la commune ralentit du fait de l'absence de constructions neuves.

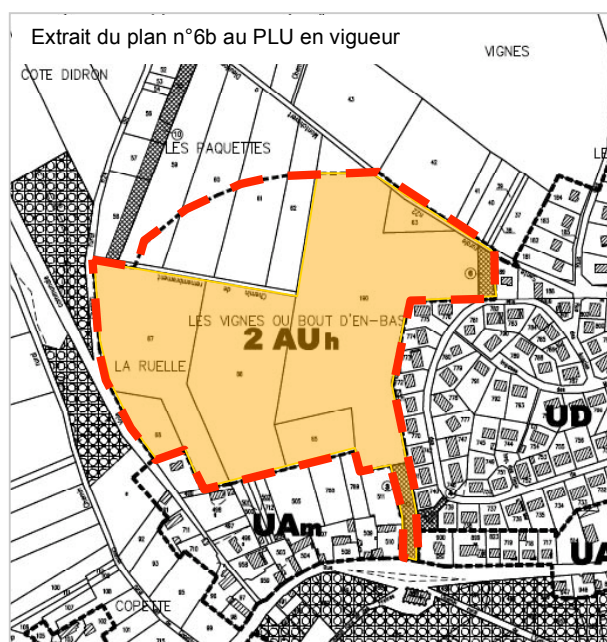
Aussi, les élus de Dieudonne souhaitent mettre à disposition du foncier urbanisable de suite afin de permettre la réalisation de nouveaux logements et ainsi stimuler la croissance démographique. Cette initiative traduit le projet d'aménagement et de développement durable en compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Thelle.



Périmètre de la zone 2 AUh
au PLU approuvé en 2008



Ouverture à l'urbanisation envisagée
par le biais de la présente modification



- *Caractéristiques de la zone*

Les principales caractéristiques de la zone sont rappelées ci-après :

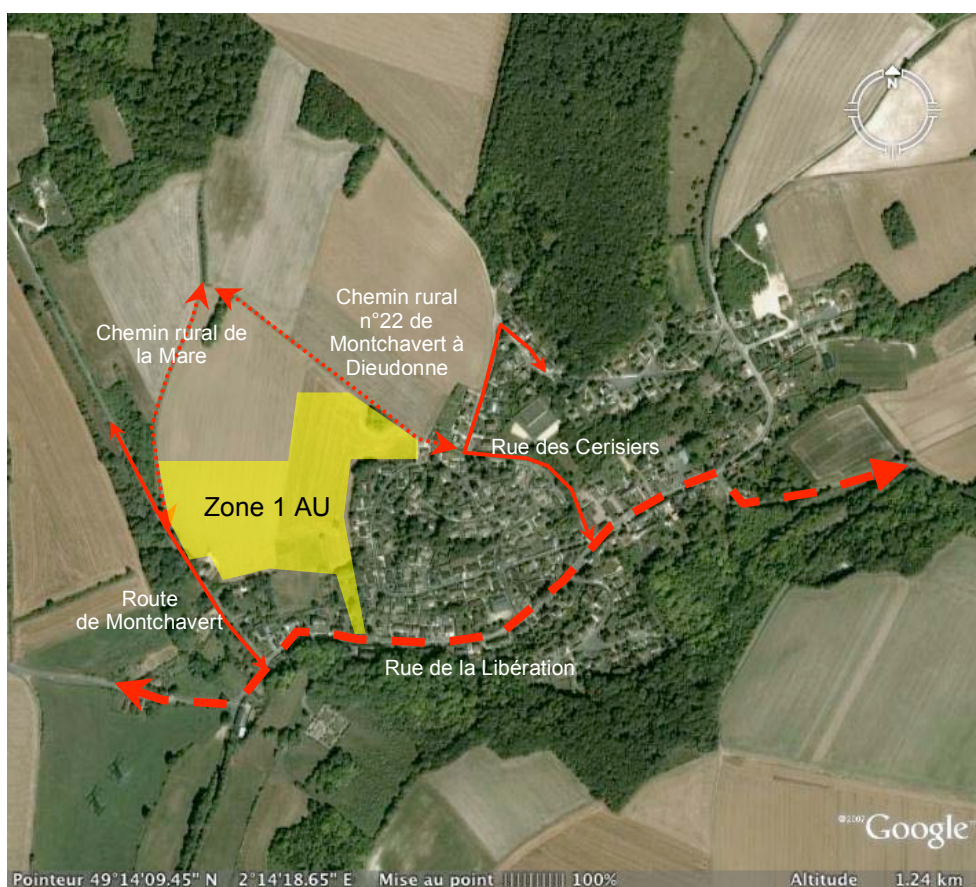
Localisation

La zone 1AUh se localise dans la partie ouest du village, au lieu-dit « Les Vignes ou Bout d'en Bas »; elle est bordée par plusieurs voies de communication :

- au sud par la rue de la Libération,
- à l'est par la rue des Cerisiers accessible à partir du chemin rural n°22 de Montchavert à Dieudonne,
- à l'ouest par le chemin rural de la Mare lui-même relié à la route de Montchavert.

Le site s'inscrit en arrière du lotissement du château et du front bâti dessiné dans la rue de la Libération. Ce secteur tient une position périphérique, en lisière urbaine.

D'une superficie d'environ 6 ha 50, il s'étend en moyenne sur environ 300 m de long et 250 m de large.



Analyse de la trame viaire

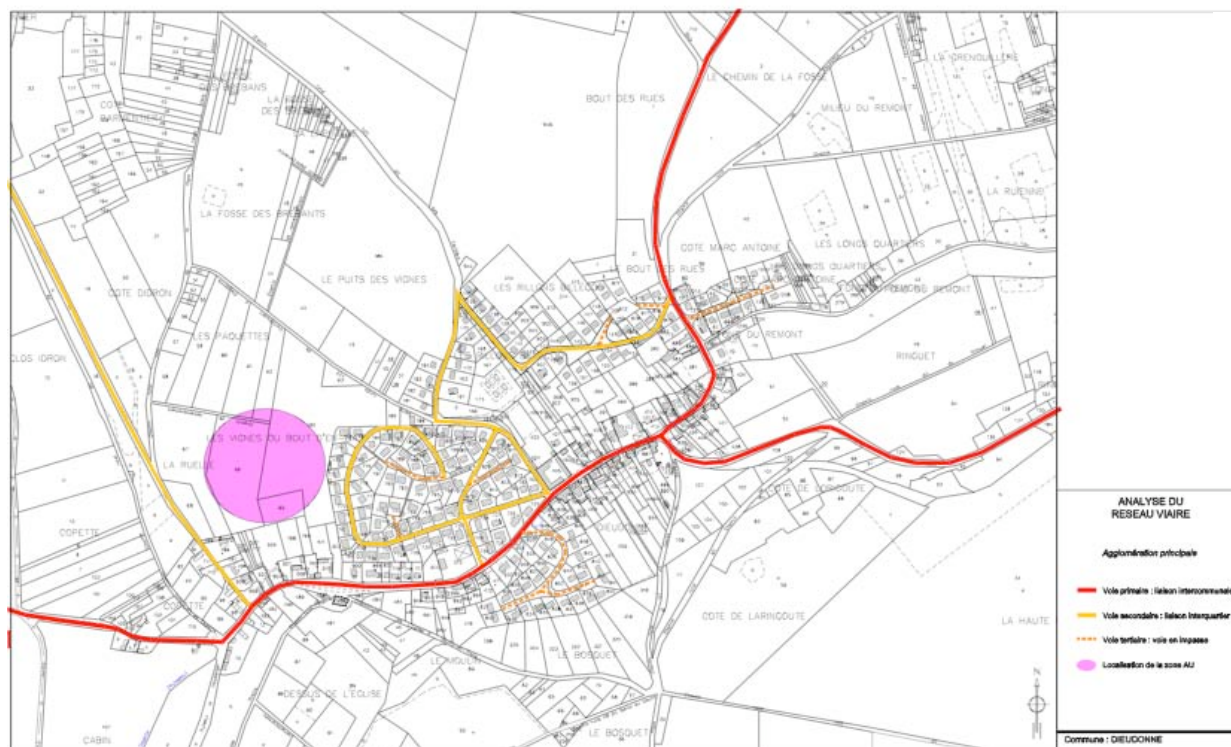
La zone 1 AUh s'inscrit à l'ouest du réseau viaire existant à l'échelle du village. La zone est accessible à partir de trois axes principaux : la RD 609 (rue de la Libération), la rue des Cerisiers (via le chemin rural n°22 de Montchavert à Dieudonne) et la route de Montchavert via le chemin rural de la Mare.

Dans le PLU en vigueur, les orientations particulières d'aménagement s'attachent à préciser que l'urbanisation du secteur 1 AUh devra être appréhendée dans un souci de cohérence avec le maillage existant. L'intégration de la zone au reste du village passe par la définition d'un réseau viaire structurant qui permettra d'étoffer le réseau en place. Toujours par souci d'intégration, il est préférable de développer un réseau en évitant les voies en impasses, qui isolent des groupes d'habitations.

Il s'agit de ne pas reproduire les schémas rencontrés récemment dans la commune, notamment dans le lotissement du château qui crée aujourd'hui un tampon « infranchissable » entre le pôle central de la commune (école, mairie, place communale) et la zone AU.

L'urbanisation de la zone va conduire à la création de flux qui vont parcourir la commune. Trois carrefours principaux devront faire l'objet d'un traitement spécifique afin de sécuriser leur approche :

- croisement voie de desserte de la zone / rue des Cerisiers ;
- croisement voie de desserte de la zone / rue la rue de la Libération ;
- croisement route de Montchavert / rue de la Libération.

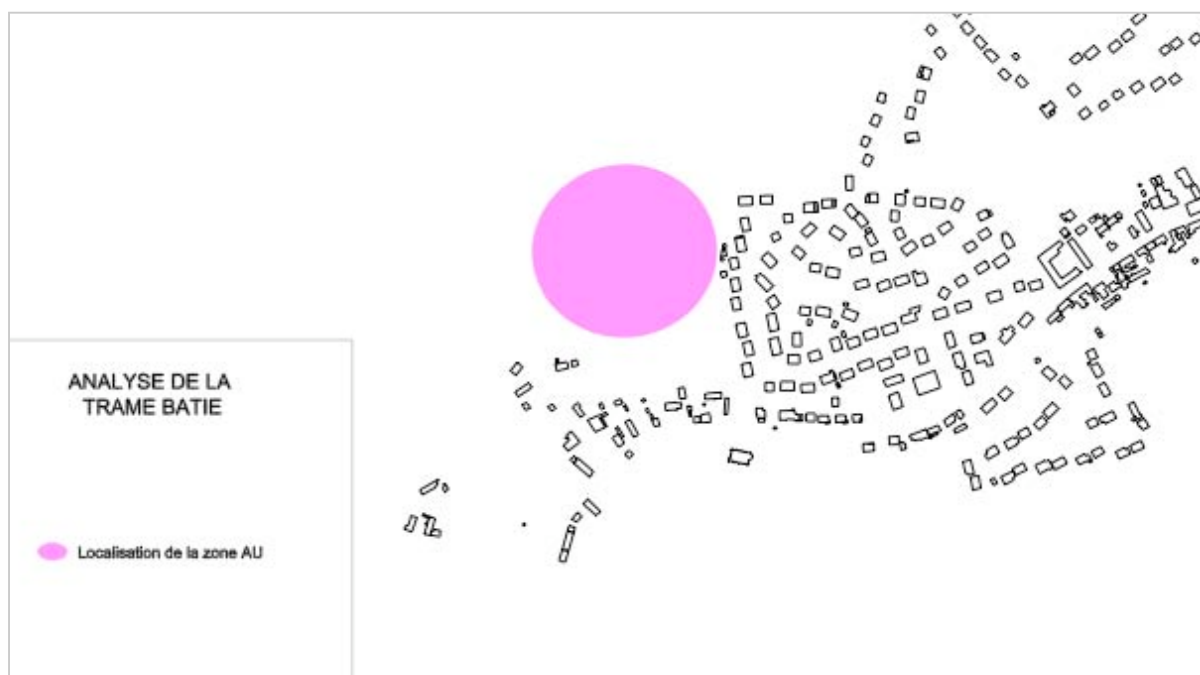


Analyse de la trame bâtie

A l'approche de la zone 1 AUh, on observe principalement deux typologies du bâti.

Celle des quartiers pavillonnaires, qui occupent la majeure partie de la zone urbanisée de Dieudonne, caractérisée par une succession très régulière de pleins et de vides. Les constructions sont implantées au milieu de leur parcelle, encadrées par des jardins privatifs. Sur le plan de la trame bâtie, les voies ne se distinguent pas : elles ne structurent pas directement l'implantation des constructions. Dans ce secteur, la densité du bâti apparaît comme beaucoup plus faible. Ce bâti, implanté de façon diffuse, s'individualise également par des emprises aux formes très simples, de type rectangulaire.

Au sud de la zone, la trame bâtie diffère. Elle présente la particularité d'une implantation du bâti qui ne laisse apparaître aucune organisation particulière. Le bâti est implanté de façon diffuse, sans que l'on distingue la régularité des pleins et des vides qui caractérisent les secteurs pavillonnaires. De même, contrairement aux secteurs pavillonnaires, les emprises des constructions sont plus fortes et les formes des constructions plus complexes comme dans la partie ancienne du village. Nous avons affaire à une mixité de la trame bâtie.



Analyse de la typologie du bâti

L'analyse du bâti permet de cerner les caractéristiques actuelles du tissu urbain, il s'agit de faire ressortir les composantes essentielles afin de conserver l'harmonie et le caractère du village dans la poursuite de l'urbanisation.

Deux principaux types d'habitats caractérisent la typologie du bâti de Dieudonne.

➤ Le **bâti ancien** se situe principalement de part et d'autre de la rue de la Libération, plus particulièrement dans le quart sud-est de la zone urbanisée. Il apparaît, de manière séquentielle, au sud de la zone 1 AUh. Il reflète l'urbanisme d'une époque où les conditions de vie étaient différentes.

Ce bâti est généralement implanté à l'alignement (par la façade ou le pignon) et très souvent contiguës à une limite séparative voire aux deux ce qui forme des fronts bâtis continus. D'une hauteur généralement de type rez-de-chaussée + combles, on reconnaît toutefois plusieurs bâtiments anciens présentant un rez-de-chaussée + 1 étage, d'aspect assez massif dont un exemple figure au sud de la zone 1 AUh. Le bâti ancien présente une volumétrie simple et les façades sont composées de matériaux traditionnels en brique, en pierre ou recouvertes d'un enduit. La pierre, qui accompagne généralement la brique, marque des éléments architecturaux décoratifs de la façade. La symétrie des ouvertures sur l'ensemble de la construction, les caractéristiques des menuiseries (en bois, de teintes colorées, et respectant des dimensions traditionnelles), des lucarnes (rampantes, à bâtière, capucines...) et des couvertures en toiture (tuiles orangées du Beauvaisis, ardoises, tuiles plates en terre cuite...) singularisent le bâti ancien de Dieudonne.



La continuité visuelle du bâti est de temps à autre assurée par des clôtures minérales (murs en pierre, murets surmontés de grille à barreaudage droit) ou végétales (haies composée d'essences locales).

➤ **Les constructions pavillonnaires récentes** sont venues étendre l'urbanisation.

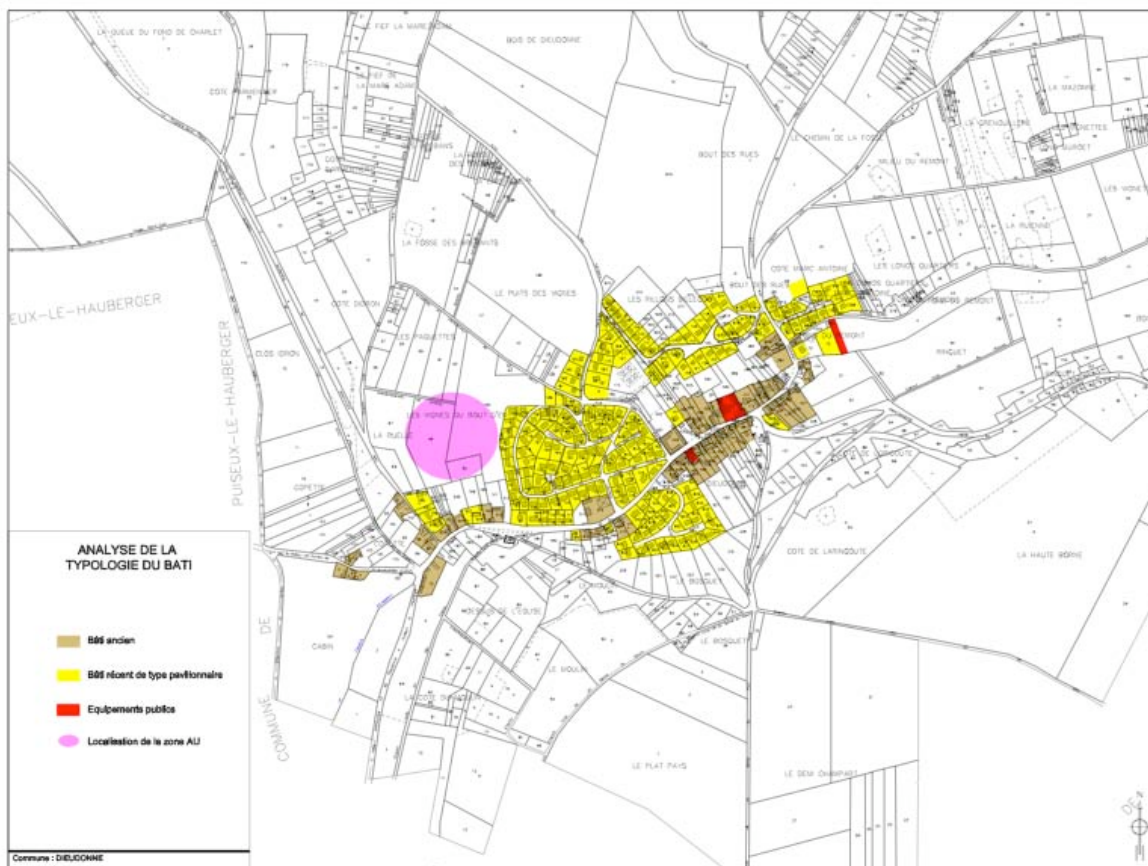
Les constructions présentent un aspect contemporain à l'architecture diversifiée : les matériaux traditionnels disparaissent au profit d'enduits lisses aux tonalités plus claires, les toitures sont le plus souvent composées de tuiles mécaniques (tonalités orangées ou marronnées) et occupées par des ouvertures aux caractéristiques multiples (lucarnes à capucine, rampantes, outeaux, châssis de toit basculants...). Le souci de la symétrie dans les ouvertures est moins présent.

Les clôtures sur rue jouent quant à elles un rôle fondamental dans la mesure où elles participent à l'aspect donné à la rue et constituent par conséquent une composante du paysage urbain. Les clôtures et portails individuels sont très diversifiés (variété des matériaux, de teintes, de hauteur...) ; d'une manière générale, les clôtures sont relativement transparentes dans le sens où elles laissent largement entrevoir les constructions. Des éléments végétaux doublent parfois les clôtures.

En termes de typologie du bâti, la zone 1 AUh semble plus accrochée au bâti récent de type pavillonnaire. Sur le terrain, ce



constat n'apparaît pas de manière aussi évidente. La présence d'une haie végétale en limite des fonds de parcelle masque en grande partie les vues directes sur ce type de bâti. Il est vrai que la zone est bordée sur sa limite sud par une partie du bâti ancien de Dieudonne (rue de la Libération). L'impact de ce type de bâti à partir de la zone 1 AUh reste anecdotique puisque qu'il s'identifie principalement à partir des fonds de parcelle.



La position de la zone, exposée au sud, ne peut être ignorée car elle offre des conditions favorables à l'usage de techniques relevant des énergies renouvelables produites à partir de l'énergie solaire.

Analyse de la dynamique urbaine

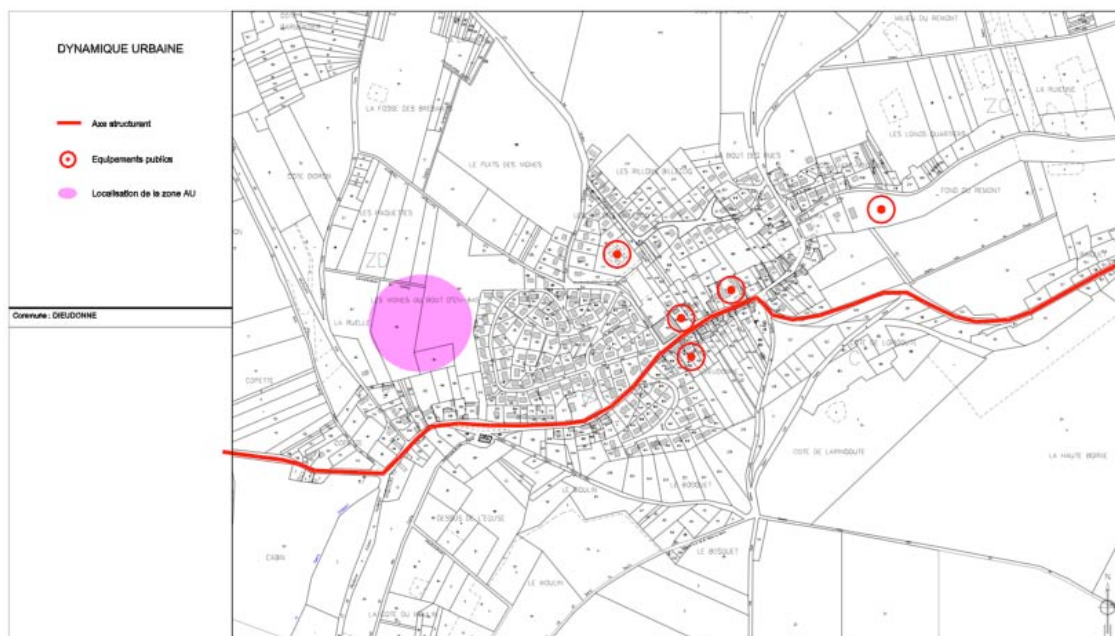
La ville n'est pas un espace figé composé uniquement d'espaces bâtis et d'espaces verts. Celle-ci est également un lieu d'échanges parcouru de flux plus ou moins intenses suivant les secteurs. Des pôles d'attraction se distinguent ainsi au sein du tissu urbanisé.

Les éléments de la dynamique urbaine répertoriés sur le territoire sont essentiellement des équipements et des espaces publics :

- . La Mairie, accompagnée de la place communale qui lui fait face, lieu de manifestations diverses au cours de l'année ;
- . Le pôle scolaire qui compte également une bibliothèque, une halte garderie et une cantine ;
- . Le stade de football ;
- . Les deux terrains de tennis, dont un qui va prochainement être aménagé en plateau sportif.

Une centralité se dégage à hauteur de la Mairie et de l'école.

La zone 1 AUh s'inscrit dans le prolongement d'une partie de l'agglomération dévolue exclusivement à l'habitat. Il est important de signaler que les pôles d'équipements publics évoqués plus haut se trouvent plus ou moins éloignés de la zone.



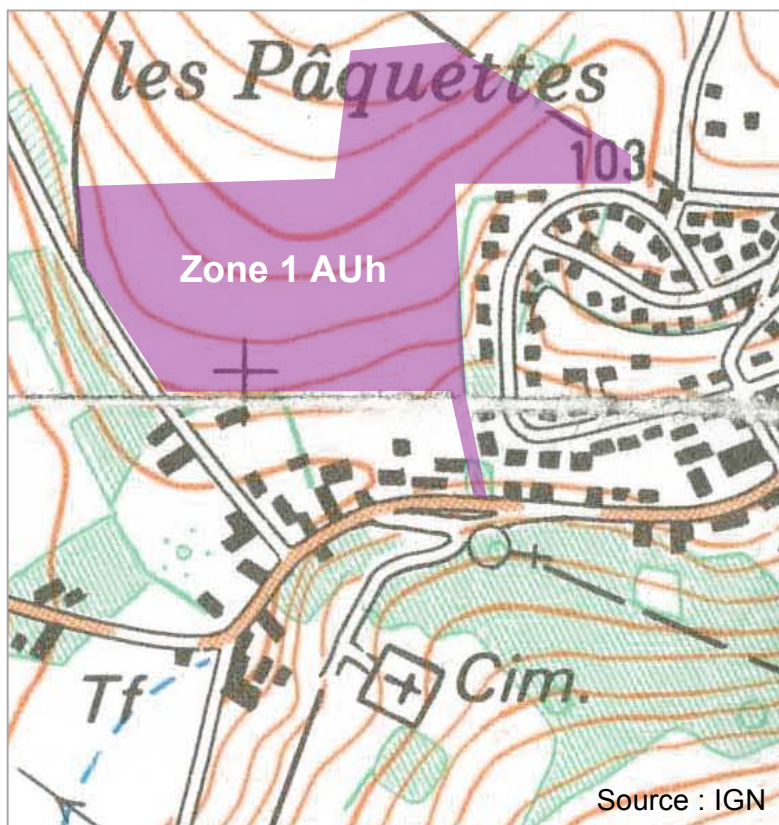
Analyse paysagère et état actuel du site

Il convient de rappeler que la commune de Dieudonne appartient à l'entité géographique du Pays de Thelle. Bien que caractérisé par un relief relativement plat, le Plateau du Thelle est entaillé de profondes vallées sèches comme c'est le cas sur le territoire de Dieudonne. Le village de Dieudonne s'est d'ailleurs installé au coeur de l'une d'entre-elles.

Il s'agit ici d'analyser le paysage actuel du site et de visualiser l'environnement de la zone 1 AUh. Le paysage de cette dernière doit s'appréhender à une échelle élargie au territoire communal puis à une échelle affinée au secteur lui-même afin d'anticiper les incidences de l'urbanisation de la zone.

Carte IGN

La zone 1 AUh s'inscrit en lisière de l'agglomération, à l'ouest de la partie agglomérée actuelle. La carte IGN montre sur la zone des courbes de niveau rapprochées, laissant présager un terrain au relief ondulé. Les courbes de niveau permettent de définir un relief qui décline du nord vers le sud et de manière plus localisée de l'ouest vers l'est. L'étude de la carte IGN permet de mettre en avant la sensibilité de la lisière nord de la zone et son phénomène de promontoire par rapport à la rue de la Libération. En effet, elle s'inscrit sur le rebord du coteau. Elle domine donc son environnement et le vallon en contrebas.



Reportage Photographique

➤ Périmètre éloigné (insertion paysagère)

Ce reportage permet d'appréhender la zone 1 AUh dans son environnement. Le but premier du reportage photographique est de visualiser la zone à partir d'un périmètre éloigné afin de mieux évaluer les conséquences de son urbanisation.

Certains éléments forts ressortent de ce reportage :

- la position sur le coteau (Cf. paragraphe plus haut) ;
- la présence d'une haie végétale à l'ouest de la zone composée d'essences d'arbres permettant son insertion paysagère ;
- l'impact paysager de la partie nord de la zone occupée par des terres cultivées.

➤ Périmètre rapproché (analyse du site)

Les principales caractéristiques du site sont :

- d'un point de vue général, il ressort que la découverte de la zone ne peut se faire que de manière séquentielle. Sa topographie irrégulière crée des espaces particuliers qui se succèdent ;
- les espaces cultivés qui ouvrent le champ de vision sur les alentours (nord de la zone) et réciproquement ;
- les remises boisées ponctuelles au nord et à l'est de la zone qui animent le paysage ;
- les haies constituées d'arbres, situées le long de la route de Montchavert, qui participent à l'insertion paysagère du site ;
- la haie d'arbre qui dissimule les pavillons du lotissement du château. Cette haie constitue une zone tampon naturelle entre les deux zones ;
- la zone est principalement desservie par des chemins ruraux qui prennent appui sur des voies de communication carrossables dont le calibrage est suffisant pour supporter les flux qui émaneront de la zone.
- la vue directe sur l'église de Dieudonne qu'il serait intéressant d'exploiter et de valoriser par le biais de l'aménagement de la zone ; à partir d'un espace vert public par exemple ou de l'aménagement de la voirie interne.

**REPORTAGE
PHOTOGRAPHIQUE

PERIMÈTRE ELOIGNÉ**



Photo 1 : vue du hameau de Montchavert



Photo 2 : vue de la RD 1001



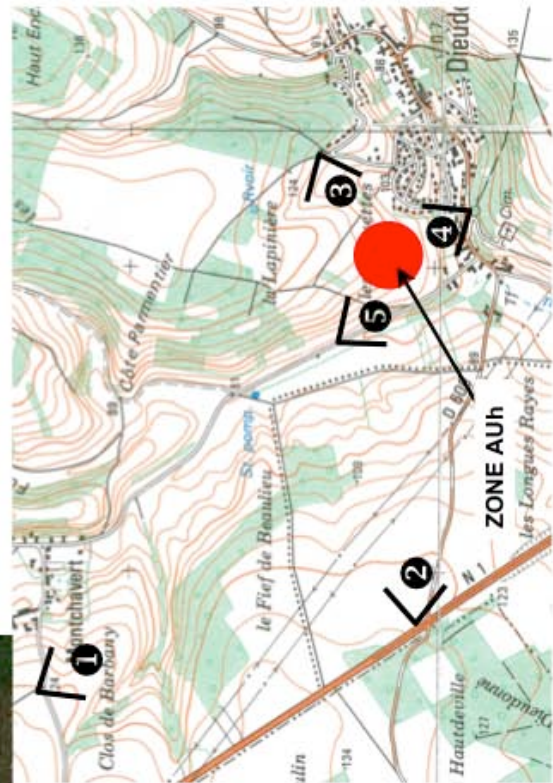
Photo 3 : vue de la rue des Cerisiers



Photo 4 : vue à partir de l'église



Photo 5 : vue de la route de Montchavert



**REPORTAGE
PHOTOGRAPHIQUE
PERIMÈTRE RAPPROCHÉ**



Vue à partir du chemin rural de la Mare



Vue à partir du chemin rural n°22



Vue à partir du sud-est de la zone



Vue à partir de l'est du secteur – angle de vue à 180°



Vue du nord-est du secteur à partir de la rue des Cerisiers
— Prémices du chemin rural n°22

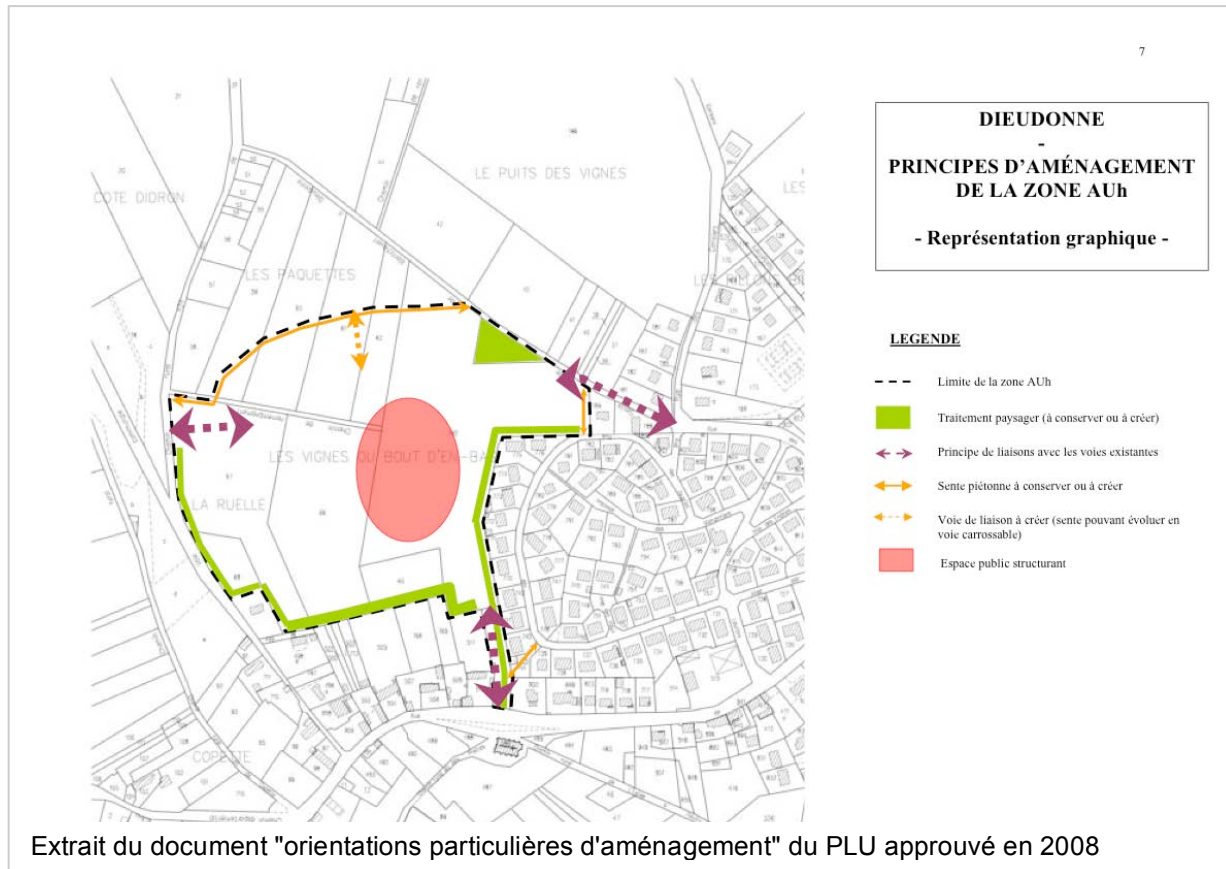
1.2.2.2 La définition de prescriptions réglementaires pour la zone 1 AUh

Des prescriptions réglementaires, d'ordre général, sont déjà actées dans le PLU en vigueur pour l'ensemble de la zone 2 AUh au travers des orientations particulières d'aménagement et du règlement.

Les principes retenus sont :

- L'ouverture à l'urbanisation progressive de la zone AU ;
- Une offre diversifiée en logements (accession à la propriété et logements locatifs) ;
- L'organisation du réseau viaire (voies traversantes et raccrochement des voies nouvelles aux axes de communication existants en périphérie de la zone AU) ;
- Réalisation d'un espace vert public et le cas échéant d'un équipement au cœur de la zone ;
- Le développement des cheminements piétonniers à l'intérieur et en périphérie de la zone ;
- L'intégration paysagère des constructions par le traitement paysager des lisières sensibles ;
- La gestion des eaux pluviales.

La modification permet d'affiner certains principes d'aménagement pour le secteur 1 AUh (précisions apportées aux orientations particulières d'aménagement) et de doter la zone d'un règlement.



1.2.2.3 Les emplacements réservés

➤ la suppression de l'emplacement réservé n°3

La modification n°1 du PLU est l'occasion de supprimer l'ER 3 qui n'a plus lieu d'être puisque la mairie a acquis la parcelle à l'amiable. La destination de la parcelle est maintenue par le biais des orientations particulières d'aménagement qui la désignent comme voie d'accès à la zone 1 AUh.

➤ la définition de l'emplacement réservé n°4

L'objet de l'emplacement réservé n°4 est la réalisation d'une sente piétonne reliant le lotissement du château à la zone AU. La modification n°1 du PLU vise à compléter l'objet de l'ER 4. En effet, il existe un poste de transformation électrique au sein de l'emplacement réservé. Il est utilisé pour desservir les constructions implantées à proximité. Il est prévu de le renforcer en vue d'alimenter les nouveaux bâtiments et installations réalisés dans la zone 1 AUh. La modification n°1 du PLU vient préciser que le renforcement ou l'extension de cet équipement sont autorisés au sein de l'emplacement réservé.

➤ la réduction de l'emprise de l'emplacement réservé n°6

L'ER 6 a pour objet la réalisation d'une sente piétonne. Initialement, la largeur de l'emprise était de 15 m. Il est envisagé de la ramener à 3 m dans le cadre de la modification n°1 du PLU. Cette emprise est suffisante pour réaliser un barreau de liaison piéton entre le lotissement du château et la zone 1 AUh.

2 - JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIEES DU PLU

2.1 Rappel

Le territoire communal couvert par le PLU approuvé en 2008 se divise en deux grandes catégories de zones :

- les zones urbaines qui sont des zones équipées ou qui le seront prochainement ; elles sont désignées par la lettre U suivie d'un indicatif.
- les zones naturelles qui sont insuffisamment ou non-équipées ; elles sont réservées à l'urbanisation future (AU), ou protégées soit au titre de la valeur agricole des terres (A) soit au titre de la qualité des sites et du paysage (N).

Les délimitations de ces différentes zones sont reportées sur les plans de découpage en zones sur lesquels sont également indiqués :

- les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme,

La présente modification concerne :

- l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2 AUh et la définition de prescriptions réglementaires (orientations particulières d'aménagement et règlement),
- les emplacements réservés: la suppression de l'ER 3, la définition de l'ER 4 et la possibilité de procéder au renforcement et à l'extension du poste de transformation électrique existant, la réduction de l'emprise de l'ER 6.

2.2 L'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2 AUh

La modification n°1 du PLU autorise l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2 AUh pour laquelle des orientations particulières d'aménagement ont déjà été rédigées dans le PLU approuvé.

Les terrains ouverts à l'urbanisation sont classés dans une nouvelle zone AU intitulée "1 AUh". Les orientations particulières d'aménagement sont affinées pour ce secteur et un règlement élaboré. Cette modification permet de soutenir le développement démographique de Dieudonne en compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Thelle.

2.2.1 La zone 1 AUh

➤ Périmètre et vocation du secteur

L'ouverture à l'urbanisation concerne une grande partie de la zone 2 AUh inscrite au PLU approuvé. Il est prévu d'échelonner dans le temps la viabilisation de la zone (en deux tranches successives), et ainsi de répartir sa constructibilité sur plusieurs années (première tranche en 2010 et deuxième tranche à partir de 2014).



*Extrait du plan de découpage en zones n°6b
consécutivement à la modification n°1 du PLU*

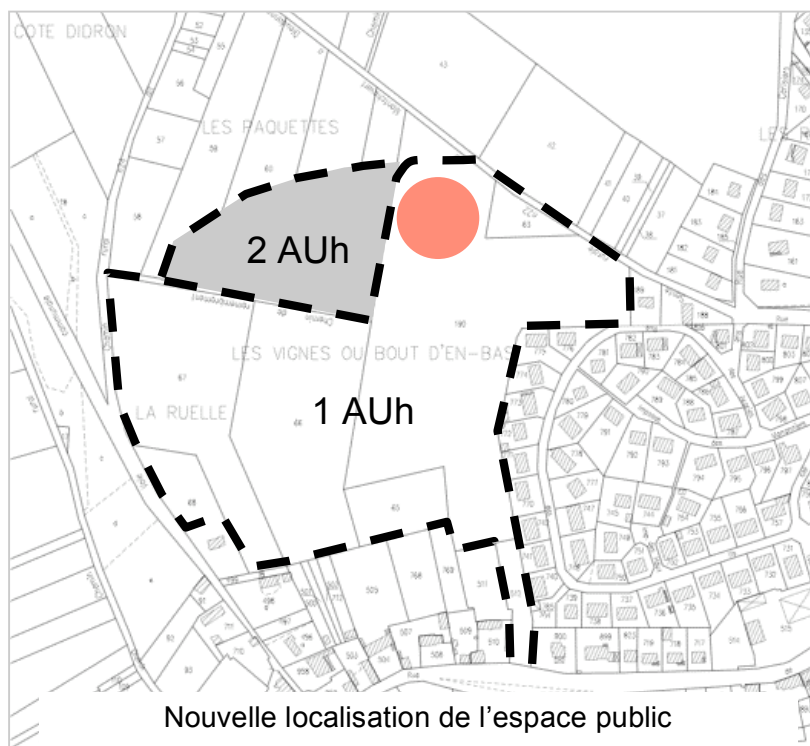
L'offre en logements prévu dans le Plan Local d'Urbanisme en vigueur, par le biais des orientations particulières d'aménagement, comptabilise au total 52 logements nouveaux dans toute la zone AU. Suite à des études complémentaires, survenues consécutivement à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, il apparaît que la réalisation des 52 logements peut s'envisager sur une partie de la zone 2 AUh sans remettre en cause les grands principes d'aménagement évoqués au PLU approuvé. C'est dans cette optique que le périmètre de la zone 1 AUh a été déterminé.

Cela revient à optimiser la capacité d'accueil de la zone 1 AUh et de conserver la zone 2 AUh en qualité de réserve foncière pour le futur. La municipalité met en oeuvre une gestion économe de l'espace tout en conservant les critères d'une greffe urbaine durable et fonctionnelle (critères de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains).

ooo

La vocation de la zone 1 AUh est principalement l'habitat. Une mixité des fonctions est toutefois favorisée par le biais d'activités non-nuisantes relevant du tertiaire (télétravail, professions libérales...). Ces dernières doivent être appréhendées de manière secondaire et en accompagnement. Elles seront réalisées dans le volume de l'habitation et limitées à 25 % de sa SHON totale.

La réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif est autorisée. En effet, dans la continuité du PLU approuvé, les orientations particulières d'aménagement consacrent un espace libre à la réalisation d'un espace vert public. Ce dernier constitue par ailleurs une réserve foncière pour l'avenir, dans le cas où des besoins en termes d'équipements apparaîtraient. Initialement prévu au centre de la zone au PLU approuvé, la modification du PLU vient déplacer cet espace vers le nord. Ce choix apparaît plus judicieux en termes de composition urbaine puisque cet espace public fédérateur s'inscrira à long terme à l'interface de plusieurs quartiers (hypothèse de développement urbain vers le nord).



Les élus exigent que la zone accueille une offre diversifiée en logements en vue de promouvoir la mixité de l'habitat et des populations. Cette volonté avait déjà été précisée dans le PLU approuvé. La modification n°1 du PLU va plus loin et vient préciser cette exigence. Ainsi, la collectivité oriente l'aménageur sur le programme de logements qu'elle souhaite voir respecter.

Au total, la commune envisage la constructibilité de 52 lots maximum sur lesquels seront réalisés :

- 35 lots à bâtir accessible à la propriété,
- 5 logements en accession sociale à la propriété,
- 12 logements locatifs conventionnés.

Cette répartition ne doit pas être trop rigide car elle conditionne l'équilibre financier de l'opération et donc sa faisabilité. Aussi, la commune tolère une redéfinition légère de la répartition par catégories dans une limite de plus ou moins deux logements. Autrement dit, le total des 52 logements reste fixe. En revanche, la répartition interne peut évoluer comme par exemple : deux lots à bâtir sont redistribués dans l'une ou les deux autres catégories de logements ou inversement. La marge de manœuvre doit rester limitée en vue de conserver cette exigence de mixité du bâti.

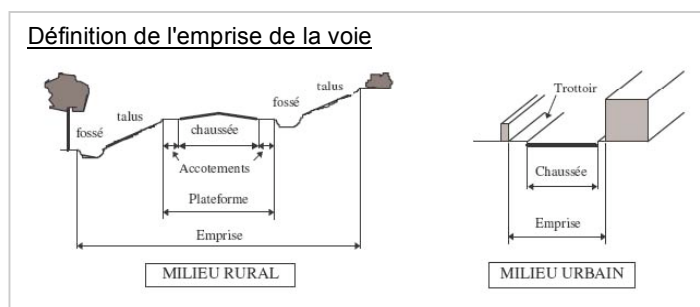
➤ Accès et voirie

Concernant le réseau viaire, l'orientation inscrite au PLU approuvé de desservir la zone à partir des voies existantes en périphérie est maintenue (rue de Libération, route de Montchavert, rue des Cerisiers).

La modification du PLU est l'occasion d'affiner le principe de desserte interne. Elle devra s'organiser sous la forme d'une boucle. Les voies en impasses sont proscrites à l'exception de celles qui seront amenées à être prolongées dans le futur (voie d'accès à la zone 2 AUh ou prolongement de l'urbanisation vers le nord du village sur le très long terme). En effet, l'aménagement durable de la zone 1 AUh revient à anticiper l'évolution générale du bourg dans l'avenir et de prendre les dispositions nécessaires dès maintenant pour ne pas remettre en cause un développement spatial (au-delà même de la zone AU) cohérent et harmonieux.

En ce qui concerne les caractéristiques de la voirie, le règlement fixe une largeur d'emprise de 10 m minimum. Cette règle vise à obliger l'aménageur à réserver des espaces libres entre les chaussées roulantes et les propriétés bâties. Les orientations particulières d'aménagement et le règlement précisent que ces espaces intermédiaires sont consacrés, d'une part au paysagement des espaces communs (intégration paysagère de la zone et cadre de vie) et d'autre part à la problématique de la circulation douce.

L'emprise de la voie est définie de la manière suivante (Cf. schéma ci-dessous) : elle est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des automobiles) et de ses annexes (accotements, fossés, talus).



L'orientation, énoncée au PLU en vigueur, d'intégrer la problématique de la circulation douce dans l'opération est complétée dans le cadre de la modification n°1 du PLU. Au final, les orientations suivantes devront être mises en oeuvre :

- la création de cheminements en direction des quartiers voisins (ER 4 et ER 6) pour un raccrochement physique ;
- la création d'une sente piétonne au cœur de la zone qui servira de barreau de liaison entre ses parties nord et sud ;
- la réservation d'une bande dédiée à la circulation douce au sein de l'emprise de la voirie. L'aménagement de cette bande n'est pas défini précisément. Elle peut prendre des formes diverses (trottoirs, sente, bande enherbée...). Il convient de laisser à l'aménageur le soin de composer cet espace en fonction du statut de la voie (principale, secondaire ou tertiaire).

En outre, une attention particulière devra être apportée à l'aménagement de la voie de desserte principale de la zone dans son rapport avec l'église. En effet, il existe à partir de l'est de la zone une perspective visuelle intéressante en direction de cet édifice.

Enfin, aucun accès direct particulier n'est autorisé sur la route de Montchavert (talus important et dégradation paysagère par la suppression de la haie) et le chemin rural n°22 de Montchavert à Dieudonne. Cela revient à obliger les riverains à prendre accès sur les voies nouvelles réalisées à l'intérieur de la zone 1 AUh.

Résumé des principes de desserte de la zone 1 AUh

Principe de voies traversantes intégrant la problématique de la circulation douce



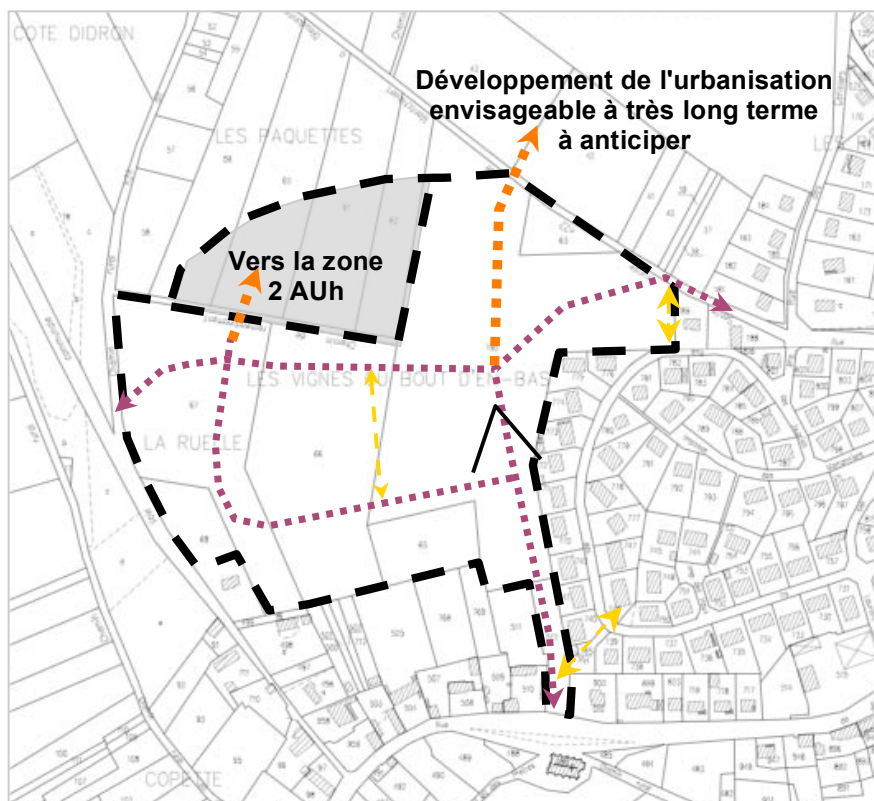
Voie de liaison future à anticiper (sente pouvant évoluer en voie carrossable)



Sente piétonne à créer



Perspective visuelle sur l'église à mettre en valeur



➤ Desserte par les réseaux

Toutes les constructions édifiées dans la zone devront se raccorder au réseau d'eau potable et au réseau collectif d'assainissement. Ce dernier est en cours de réalisation dans l'ensemble du village. La viabilisation de la zone est donc conditionnée par le calendrier relatif à la mise en place du réseau collectif d'assainissement. Les prescriptions décrites ci-avant sont de nature à réduire tout risque d'incidence sur le milieu naturel.

En outre, la position de la zone sur le coteau nécessite d'être vigilant sur la question des eaux pluviales. Le règlement précise que celles résultant des propriétés privées devront être traitées sur la parcelle (soit par le biais du milieu naturel ou à l'aide de dispositifs de traitement disposés sur la parcelle et pris en charge financièrement par le propriétaire).

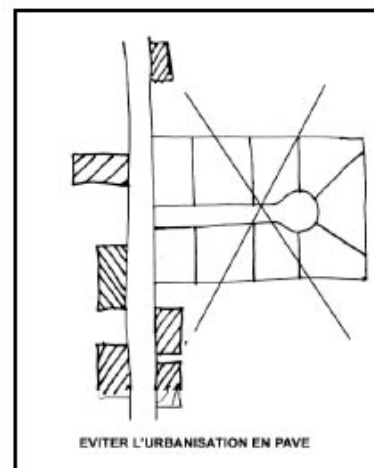
De plus, les orientations particulières d'aménagement rappellent qu'une étude plus large sur la question des eaux pluviales devra être entreprise sur l'ensemble de la zone (loi sur l'eau) et des solutions techniques proposées. L'objectif est de gérer au maximum les eaux pluviales à l'intérieur de la zone 1AUh et d'en limiter les rejets dans le fossé répertorié à l'extrémité sud du secteur (rue de la Libération).

➤ Caractéristiques des terrains

En vue de ne pas figer le secteur par des opérations uniformes et de permettre une souplesse pour les futurs aménagements, aucune superficie minimale n'est instaurée dans le secteur 1 AUh. Le Code de l'Urbanisme, dans son article R. 123-9-5° limite les conditions dans lesquelles cette caractéristique peut être réglementée. La fixation d'une superficie minimale des terrains serait illégale dans une zone desservie par un système d'assainissement collectif.

➤ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Concernant l'implantation des constructions, le rapport de présentation du PLU approuvé annonçait un principe général de respect de la topographie et des courbes de niveau. Cette orientation est écrite dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Thelle avec lequel le PLU doit être compatible. La modification est l'occasion de rappeler cette prescription et de la rendre obligatoire par le biais des orientations particulières d'aménagement. Il faut rappeler que Dieudonne fait partie des rares communes dont l'urbanisation est tolérée sur les coteaux par le SCOT. Cette souplesse est assortie d'une condition majeure, à savoir que l'opération prenne en compte la topographie du site ; l'objectif étant de limiter au maximum les déblais - remblais et de conserver l'aspect naturel du coteau. En outre, le SCOT incite à ce que l'urbanisation nouvelle soit appréhendée sous forme de chapelets et non en pavé. Il s'agit de respecter la trame bâtie originelle du bourg en vue d'assurer une continuité harmonieuse de l'urbanisation.



Extrait du SCOT Pays de Thelle
Document d'orientations générales

Le règlement est quant à lui rédigé de manière souple (alignement ou retrait d'au moins 3 m) en vue de permettre un agencement harmonieux et cohérent des constructions sur la parcelle suivant le type de logements. Cette flexibilité permettra d'apporter de la variété en termes d'implantation sur la parcelle selon les secteurs et d'adapter la trame bâtie au relief. Plusieurs types de constructions vont se côtoyer (constructions individuelles, locatives, équipements publics éventuellement). Il est souhaitable d'avoir un règlement qui laisse la possibilité de composer de multiples aménagements suivant la nature du bâti et les contraintes du relief.

➤ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Là encore c'est une règle relativement souple qui est adoptée. L'objectif est de privilégier un certain équilibre dans l'implantation qui sera modulée en fonction de l'image urbaine souhaitée et des contraintes du relief.

L'implantation en limites séparatives permet d'envisager des maisons de ville « en bande », typologie de constructions correspondant à celles observées dans le centre ancien et à proximité du secteur.

➤ **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol est fixée à 40 % pour l'ensemble des constructions autorisées.

Il apparaît peu opportun de fixer une emprise restreinte sur un secteur qui va permettre de développer, entre autres, des logements en accession sociale à la propriété et des logements locatifs. En outre, c'est déjà une impression de densité qui se dégage du tissu urbanisé actuel et que la commune entend conforter. Par ailleurs, les possibilités d'extension urbaine sont limitées à l'échelle du village. Il est donc souhaitable de densifier normalement les zones constructibles définies au PLU.

➤ **Hauteur des constructions**

Au regard de la topographie irrégulière du terrain, le calcul de la hauteur des constructions est défini au règlement selon que le terrain surplombe ou se place en contrebas de la voie de desserte.

La hauteur maximale des constructions autorisées diffère suivant la réalisation ou non d'une pente de toiture. En cas de réalisation d'une toiture terrasse, la hauteur est limitée à 8 m à l'acrotère. Elle peut atteindre 11 m maximum en cas de réalisation d'une toiture avec versant. La hauteur admise est donc conditionnée par l'architecture de la construction.

Ces hauteurs concernent également les annexes dans la mesure où elles peuvent être accolées à la construction. Il s'agit de conserver une certaine harmonie d'ensemble.

Ces règles permettent une certaine densification de la zone dans le respect des typologies rencontrées à proximité immédiate.

➤ Aspect extérieur des constructions

Les règles définies en matière d'aspect extérieur des constructions autorisent la réalisation de projets de constructions, qui présenteraient une architecture atypique, dans la mesure où il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine ou qu'il présente des garanties en matière de solutions constructives favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments. La localisation de la zone sur le versant nord de la vallée permet aux constructions de disposer d'un bon ensoleillement, critère favorable à l'émergence de projets innovants intégrant la problématique de la réduction de la consommation énergétique des constructions.

Des prescriptions spécifiques sont édictées concernant l'aspect extérieur des constructions qui présenteraient un aspect plus traditionnel. Dans ce cas, la commune rappelle certains critères qu'elle exige voir repris sur les constructions neuves (teinte des menuiseries et des enduits, qualité des maçonneries, le degré de la pente de toitures à versants, ...). En ce qui concerne les toitures des constructions autorisées, elles devront être composées soit de petites tuiles plates, soit de tuiles mécaniques en terre cuite sans cotes verticales apparentes de teinte brunie, vieillie et flammée, soit d'ardoises. Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées. L'appréhension générale du village dans le paysage, se faisant essentiellement par les toitures, les règles ont pour vocation d'atténuer leur impact dans le paysage.

L'aspect extérieur des abris de jardin est réglementé dans le but d'assurer leur intégration paysagère. Les teintes foncées sont préconisées pour les matériaux.

La municipalité souhaite en outre réglementer les clôtures. La mise en place de clôtures végétales est exclusive. Elles seront constituées de haies vives composées d'essences locales pour rappeler et affirmer le profil naturel de la zone. Elles pourront être doublées ou non d'un grillage. En outre, le Thuya est interdit ne s'agissant pas d'une essence locale. Ces règles contribuent à l'intégration paysagère des constructions.

Un mur ancien constitue la limite entre le lotissement du château et la zone 1 AUh. Il faut rappeler que ce dernier est protégé, au PLU en vigueur, en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

Afin de garantir la qualité des futures constructions, il est également précisé qu'elles doivent présenter un aspect soigné. Les annexes accolées à la construction présenteront une pente de toiture identique (harmonie générale du volume).

➤ Stationnement des véhicules

En ce qui concerne le stationnement des véhicules, celui correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

Les règles qui s'appliquent visent à assurer un nombre minimal de place de stationnement. Il est fixé pour les constructions à usage d'habitation 2 places de stationnement minimum sachant qu'il ne peut être exigé plus de 1 place de stationnement par logement dans le cadre de la construction de logements

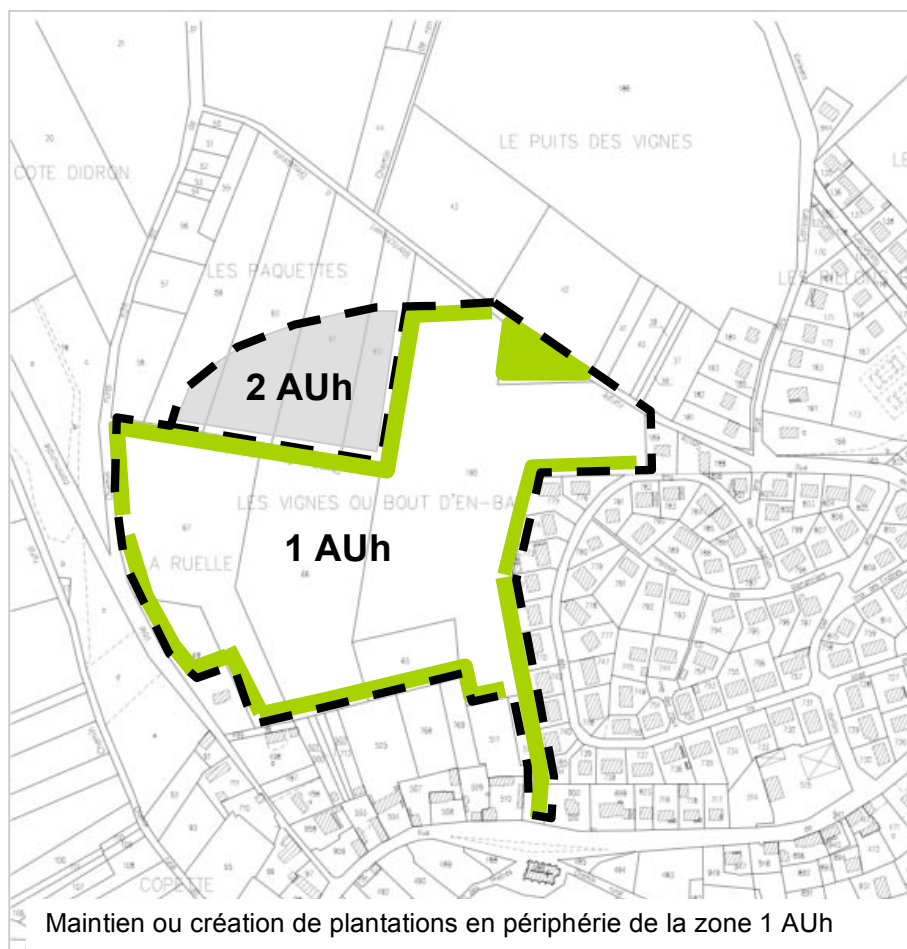
locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, conformément à l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme.

Pour les constructions à usage d'activités autorisées, le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins générés par l'activité.

➤ Espaces libres et plantations

L'insertion paysagère de la zone passe par un traitement qualitatif des espaces publics, reposant sur un mode plutôt végétal. L'obligation de planter un arbre pour 200 m² de terrain sur les parcelles privatives et de réaliser des clôtures végétales permet d'atteindre cet objectif. De plus, les orientations particulières d'aménagement indiquent que les voiries feront l'objet d'un traitement paysager afin d'agrémenter le cadre de vie de la zone et de participer à l'insertion paysagère du site.

Les éléments paysagers constitutifs de la zone sont protégés par le biais des dispositions du PLU. L'intégration paysagère de l'opération peut se faire naturellement dans certains secteurs où la composante végétale est déjà existante (partie ouest le long de la route de Montchavert). En revanche, le traitement paysager de la lisière nord devra être renforcée dans le cadre de l'aménagement de la zone. Il est prévu de l'appréhender pour l'instant par le biais des parcelles privatives (obligation de plantations d'arbres), la zone AU n'étant que partiellement ouverte à l'urbanisation (plantation d'intégration à prévoir plutôt dans la zone 2 AUh).



➤ Coefficient d'occupation des sols

Cet article n'est pas réglementé considérant que la combinaison des 13 articles précédents suffit à déterminer précisément les conditions d'occupation et d'utilisation du sol sur le secteur.

2.3 Les emplacements réservés

L'emplacement réservé est un outil qui permet à la commune de réaliser des équipements d'intérêt général, des espaces verts ou bien encore des voies publiques.

Le PLU en vigueur comprend 10 emplacements réservés, inscrits au bénéfice de la commune.

La modification n°1 du PLU concerne directement trois emplacements réservés.

L'emplacement réservé n°3 a pour destination la réalisation d'une voie de desserte au secteur AU à partir de la rue de la Libération. La commune a fait l'acquisition de cette parcelle à l'amiable. En outre, les orientations particulières d'aménagement destinent cette parcelle à recevoir la voie de desserte à la zone 1 AUh. Aussi, cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être et est supprimé par le biais de la modification du PLU.

L'emplacement réservé n°4 au PLU en vigueur a pour objet la réalisation d'une sente piétonne reliant la zone 1 AUh au lotissement du château. Ce dernier est occupé par un poste de transformation électrique qui doit être renforcé pour permettre la desserte de la zone 1 AUh en électricité. Ce renforcement peut nécessiter une extension de l'emprise de cet équipement. Aussi, pour ne pas remettre cause cette possibilité, la modification vient préciser que l'ER 4 admet le renforcement et l'extension du poste de transformation électrique existant.

Enfin, la largeur d'emprise de l'emplacement réservé n°6 est diminuée à 3 m contre 15 m au PLU approuvé. S'agissant de réaliser une sente piétonne, les besoins sont limités. Cela permet de libérer de l'espace constructible dans une partie de la zone 1 AUh où l'urbanisation devra vraisemblablement être densifiée (forme étroite du parcellaire du fait de la protection des boisements).

A l'issue de la modification n°1 du PLU, il subsiste 9 emplacements réservés rappelés ci-après :

ER 1 : Réalisation d'une sente piétonne ;

ER 2 : Aménagement du carrefour formé par la rue de la Libération et la rue des Lauriers ;

ER 4 : Réalisation d'une sente piétonne et renforcement et extension du poste de transformation électrique ;

ER 5 : Aménagement d'un espace vert ;

ER 6 : Création d'une sente piétonne ;

ER 7 : Aménagement d'un espace vert ;

ER 8 : Aménagement d'un espace vert ;

ER 9 : Extension du groupe scolaire ;

ER 10 : Réalisation d'un espace végétal tampon ;

2.4 L'évolution de la superficie des zones

Les zone urbaines

La présente modification n'a aucune incidence sur la superficie des zones urbaines inscrites au PLU approuvé en 2008 puisqu'elle concerne exclusivement la zone AU.

Les zones naturelles

Seule la superficie de l'unique zone AU inscrite au PLU en vigueur évolue. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AUh entraîne l'apparition d'une nouvelle zone intitulée 1 AUh. Aussi, la zone 2 AUh est réduite de 06 ha 51 au profit de la zone 1 AUh. La création de la zone 1 AUh n'a aucune incidence sur les espaces naturels protégés (zone A et N). Ces derniers conservent leur superficie initiale.

Tableau récapitulatif de l'évolution des zones naturelles

ZONES	SUPERFICIE au PLU approuvé	SUPERFICIE au PLU modifié	VARIATION
1 AUh	<i>//</i>	06 ha 51 a	+ 06 ha 51 a
2 AUh	07 ha 77 a	01 ha 26 a	- 06 ha 51 a
A	385 ha 68 a	385 ha 68 a	0
N	616 ha 23 a	616 ha 23 a	0
dont Na	01 ha 03 a	01 ha 03 a	0
Nh	12 ha 30 a	12 ha 30 a	0
NL	07 ha 39 a	07 ha 39 a	0
TOTAL	1 009 ha 68 a	1 009 ha 68 a	0

3 - MISE EN ŒUVRE DU PLAN

3.1 Préambule

Si le Plan Local d'Urbanisme est un document de réflexion puis d'organisation du développement de la commune, il comporte également certaines implications qu'il y a lieu d'exposer. La réussite de la politique d'aménagement menée par les élus municipaux, et traduite dans le document, appelle des actions complémentaires de mise en œuvre des dispositions qui y sont arrêtées.

Bien que document d'urbanisme, mais aussi document juridique contenant le droit d'occupation et d'utilisation des sols, le Plan Local d'Urbanisme ne puisse préciser toute une architecture, ni prévoir les détails qui font qu'une commune est "agréable" et ses paysages de "qualité" : la mise en œuvre des dispositions du Plan Local d'Urbanisme devra donc se faire en restant vigilant sur la préservation et l'amélioration du cadre de vie et de l'environnement : éléments "sensibles" et "fragiles", très facilement dégradables.

3.2 Les implications

Les implications sont d'ordre essentiellement financier.

La commune devra faire l'acquisition des emplacements réservés et supporter la charge de la modernisation de la voirie et des réseaux divers situés à l'intérieur des zones d'aménagement futur et nécessaire à l'accueil des populations nouvelles.

Pour assurer ces financements, la commune :

- peut bénéficier de la Taxe Locale d'Équipement (TLE) pour les constructions et agrandissements de bâtiments implantés sur le territoire communal (cf. Code Général des Impôts),
- pourra solliciter des subventions pour les travaux d'extension et de renforcement des réseaux d'infrastructures,
- pourra demander des participations pour la réalisation d'équipements nécessités par l'urbanisation des zones AU destinées aux équipements d'intérêt général, (si dans celles-ci la TLE n'est pas applicable) et dans lesquelles un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) aura été approuvé par le Conseil Municipal (cf. l'article L. 332-9 du Code de l'Urbanisme).

3.3 Les actions d'accompagnement

3.3.1 L'action foncière

Il est important que, pour la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme, la municipalité conduise une politique foncière visant à l'acquisition de terrains bien situés, liée à la politique générale d'aménagement qu'elle s'est fixée pour les années à venir.

À cet effet, outre la procédure d'acquisition d'emplacement réservé pour les opérations inscrites au Plan Local d'Urbanisme, la municipalité a la possibilité d'user du Droit de Préemption Urbain (DPU) qui permet la réalisation d'acquisition d'opportunité sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones d'extension future (NA) définies dans le Plan Local d'Urbanisme.

D'autres moyens juridiques : la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ou encore la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) pour réserve foncière peuvent également être engagés.

Ces diverses procédures permettent la réservation de terrains pour la réalisation des équipements collectifs et d'actions ou d'opérations d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de lutter contre l'insalubrité, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non et les espaces naturels.

A ces moyens, il faut ajouter les aides financières que la commune peut solliciter et obtenir des autres collectivités locales et de l'État.

3.3.2 La gestion de l'espace

La municipalité a la responsabilité de l'organisation du développement qu'elle projette pour la localité en tenant compte de la nécessité d'aménager un cadre de vie agréable, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et le caractère des sites et paysages de qualité.

À cette fin, elle peut mettre en œuvre tous les moyens que le Plan Local d'Urbanisme lui apporte et mener, avec la volonté d'une gestion cohérente et équilibrée de la commune et de son environnement, toutes les actions d'accompagnement qui inciteront à la réalisation des objectifs retenus.

3.4 Incidence des dispositions du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement : mesures de préservation et de mise en valeur

3.4.1 La commune et le paysage

L'analyse du relief, de l'occupation du sol et des principales voies de communication terrestre, est un moyen pour comprendre, expliquer et gérer à travers le Plan Local d'Urbanisme les sites et paysages. Tout changement de l'une de ces composantes peut entraîner un bouleversement irréversible du paysage.

Les modifications apportées au plan concernant la zone 1 AUh confirment les orientations inscrites au Plan Local d'Urbanisme en vue de l'intégration paysagère de l'opération. En effet, la protection des éléments végétaux existants, la création ou le renforcement des lisières sensibles, l'aménagement paysager des espaces publics et des parcelles privatives (plantations d'arbres) participent de l'ambiance paysagère de la zone et de son intégration dans un environnement élargi (vue à partir de la RD 1001).

L'implantation des constructions sur le coteau est encadrée par l'exigence de respect de la topographie et des courbes de niveau. Les déblais – remblais seront ainsi limités et l'aspect du coteau conservé.

Le règlement encadre les types de couvertures en toitures autorisés en vue de privilégier des teintes traditionnelles (ardoises, tuiles plates brunies, vieilles et flammées). L'objectif est d'atténuer l'impact visuel des toitures dans le paysage.

L'urbanisation de la zone 1 AUh ne remet pas en cause les grandes entités qui structurent le paysage communal. Les terrains concernés constituent un îlot cultivé situé en lisière urbaine. L'impact de certaines lisières urbaines urbanisées actuellement visibles dans le paysage sera atténué par le biais de l'aménagement de la zone 1 AUh.

Les modifications apportées aux emplacements réservés n'ont aucune incidence sur le paysage.

3.4.2 La commune et les milieux naturels

Les modifications apportées au plan ne porte pas atteinte aux ensembles naturels analysés au PLU approuvé. La zone ne fait l'objet d'aucune reconnaissance ou protection particulière. Il n'existe ni Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ni Espaces Boisés Classés sur le secteur. Aucun passage à faune n'est signalé.

L'absence d'intérêt écologique de la zone explique en partie son inscription au PLU en qualité de zone à urbaniser (AU).

3.4.3 Le cadre bâti

De la même manière que pour les paysages, une analyse précise du cadre bâti et des espaces publics (place, rue, etc.) est indispensable. L'observation de l'existant est souvent le seul moyen de faire évoluer le cadre bâti tout en le respectant, par l'établissement d'un constat servant de base de réflexion pour la réalisation des projets à venir.

Au-delà même de répondre à un besoin pressant en termes de logements, l'ouverture à l'urbanisation de la zone permet de façonner une nouvelle forme urbaine au bourg dans un souci d'intégration urbaine. En effet, il s'agit d'amorcer le comblement du "vide" entre la rue des Cerisiers et la rue de la Libération. L'urbanisation du secteur 1 AUh constitue un premier pas vers la fermeture de la forme urbaine. Les orientations particulières d'aménagement rappellent que l'aménagement de la zone devra privilégier une trame bâtie en chapelet plutôt qu'en pavé comme le préconise le SCOT Pays de Thelle. Cette forme d'urbanisation garantit une continuité par rapport à la forme urbaine originelle du bourg (frange sud de la zone 1 AUh).

Les règles imposées en matière d'aspect du bâti intègre une double dimension :

- le respect des grandes caractéristiques du bâti traditionnel en cas de réalisation d'un projet de construction dit "standard" ;
- la possibilité de composer une architecture plus contemporaine dans le cadre d'un projet recherché ou encore d'un projet mettant en œuvre des solutions constructives (matériaux, implantation..) en vue de la réduction de la consommation énergétique des bâtiments. La localisation de la zone sur un coteau exposé plein sud est l'occasion de privilégier les projets de construction qui tirent parti de l'apport solaire.

En termes de composition urbaine, les orientations particulières d'aménagement et le règlement mettent en œuvre des principes qui assurent, de manière cohérente et harmonieuse, la greffe urbaine du nouveau quartier au reste du bourg. L'obligation de connecter le maillage viaire interne à la zone aux voies existantes en périphérie est un pas essentiel dans l'intégration physique de la zone 1 AUh au village. De plus, des liaisons douces inter-quartiers (ER 4 et ER 6) forment des passages vers le lotissement voisin (renfermé sur lui-même). Le maillage viaire interne à la zone est réfléchi dans une optique de développement durable, de manière à permettre un développement urbain, sur le très long terme, au-delà des limites de la zone 1 AUh (vers la zone 2 AUh ou encore vers le nord du coteau). Ce sont les seules voies qui pourront être réalisées en impasse (dans l'attente d'un prolongement futur).

Dans le reste de la zone 1 AUh, les voies en impasses sont proscrites. Le réseau viaire est appréhendé sous la forme d'un grand bouclage au centre duquel une sente piétonne permet la liaison entre les deux voies secondaires.

Les modifications apportées aux emplacements réservés n'ont pas d'incidence sur le cadre bâti de la commune.

ooo

Les modifications apportées au PLU approuvé en 2008 viennent préciser les grands principes d'aménagement annoncés au PLU approuvé en 2008. Elles ne sont donc pas de nature à remettre en cause l'économie générale du PLU.

Commune de DIEUDONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

Vu pour être annexé
à la délibération en date du :

28 FEV. 2008

2

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

<u>INTRODUCTION</u>	<u>Page</u>
A) Le PLU - Aspects généraux	5
B) Le PLU de Dieudonne	6
C) Contenu du document	6
 <u>CHAPITRE I – LE DIAGNOSTIC</u>	 8
<u>1.1. - Les données de base</u>	10
1.1.1. – Situation géographique	10
1.1.2. – Evolution de la population	12
1.1.3. – Structures de la population	15
1.1.4. – Population active	18
1.1.5. – Activités	19
1.1.6. – Logement	21
1.1.7. – Equipements	23
1.1.8. – Rappel historique	35
1.1.9. – Document d’urbanisme et intercommunalité	36

1.2. – <u>Analyse de l'état initial du site et de l'environnement</u>	43
1.2.1. – Rappel	43
1.2.2. – Topographie	43
1.2.3. – Paysage et végétation	46
1.2.4. – Environnement	49
1.2.5. – Hydrographie	50
1.2.6. – Géologie	52
1.2.7. – Hydrogéologie	52
1.2.8. – Forme urbaine et bâti existant	54
1.2.9. – Réceptivité du tissu urbain	76
1.2.10. – Trame verte	82
1.2.11. – Dynamique urbaine	86
1.2.12. – Contraintes et servitudes d'utilité publique	88
1.3. – <u>Bilan du diagnostic</u>	90
1.3.1. – Bilan du diagnostic	90

CHAPITRE II – CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RETENUES AU PLU

98

2.1. – Choix retenus pour établir le PADD

99

2.1.1. – Les objectifs du PLU

99

2.1.2. – Les choix et orientations du PADD de Dieudonne

99

2.2. – Les justifications des règles adoptées au PLU

103

2.2.1. – Présentation

103

2.2.2. – Les zones urbaines

103

2.2.3. – Les zones naturelles

119

2.2.4. – Tableau récapitulatif des surfaces

142

2.2.5. – Les emplacements réservés

143

2.2.6. – Les servitudes

144

2.2.7. – Les nuisances acoustiques

144

<u>CHAPITRE III - MISE EN OEUVRE DU PLAN</u>	146
3.1. - <u>Préambule</u>	147
3.2. - <u>Les implications</u>	147
3.3. - <u>Les actions d'accompagnement</u>	148
3.4. - <u>Incidences des dispositions du PLU sur l'environnement : mesures de préservation et de mise en valeur</u>	149
3.4.1. - La commune et le paysage	149
3.4.2. - La commune et les milieux naturels	150
3.4.3. - Le cadre bâti	151
3.4.4. - Impact sur l'environnement et protections	152

INTRODUCTION

A) Le PLU - Aspects généraux

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un des instruments de l'urbanisme issu de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 ; il fait suite au POS créé à l'occasion de la loi d'orientation foncière de 1967 :

- document juridique, il fixe, dans le cadre du Code de l'Urbanisme, notamment de l'article L. 121-1, les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.

- outil d'aménagement et de gestion de l'espace, il planifie, maîtrise et ordonne le développement de l'urbanisation sur le territoire communal. Il traduit l'organisation du territoire et exprime les objectifs de la politique urbaine de la commune.

Depuis la loi de "décentralisation" de 1983, le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études. L'élaboration du PLU peut être confiée à un bureau d'études privé.

L'État, la Région, le Département et divers partenaires sont associés à l'élaboration du document qui doit être compatible avec les Directives Territoriales d'Aménagement (DTA) et les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), du Schéma de Secteur, du Schéma de Mise en Valeur de la Mer, de la Charte du Parc Naturel Régional (PNR), du Plan de Déplacements Urbains (PDU), du Programme Local de l'Habitat (PLH), et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

Le PLU, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ dix à vingt ans. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

B) Le Plan Local d'Urbanisme de Dieudonne

Par délibération en date du 05 février 2004, le Conseil Municipal a prescrit un Plan Local d'Urbanisme.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme fut conduite sous l'autorité de Monsieur le Maire, conformément à l'article L. 123-6 du Code de l'Urbanisme. Ont été associés à cette élaboration et à leur demande l'État, la Région, le Département et les Chambres Consulaires.

Par lettre en date du 13 juillet 2004, Monsieur le Préfet de l'Oise a PORTE A LA CONNAISSANCE du Maire l'ensemble des éléments avec lesquels le PLU devait être compatible ainsi que certaines informations utiles à son élaboration.

C) Contenu du document

Le présent rapport de présentation concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Dieudonne, lequel couvre entièrement le territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de PLU qui comprend en outre :

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- les orientations particulières d'aménagement,
- les documents graphiques avec les plans de découpage en zones, les prescriptions particulières et les emplacements réservés,
- le règlement,
- les documents techniques annexes concernant notamment :
 - les réseaux publics (eau, assainissement, eaux pluviales),
 - les plans d'alignement,
 - les nuisances acoustiques,
 - les servitudes.

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale et les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune et les solutions qu'ils appellent, ainsi que d'expliquer et justifier les dispositions d'aménagement retenues dans le PLU.

A cet effet, il comprend 3 parties essentielles :

1 – LE DIAGNOSTIC

2 – LES CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU

3 - LA MISE EN OEUVRE DU PLAN

Ce rapport fait la synthèse des travaux menés lors de l'élaboration du document initial et des remaniements successifs qui lui ont été apportés ; il justifie les dispositions retenues et notamment :

- la délimitation :

- des zones constructibles homogènes et leur vocation différenciée,
- des zones mises en réserve pour accueillir le développement de l'urbanisation,
- des zones protégées en raison de leur qualité particulière.

- les emplacements réservés aux équipements publics et aux installations d'intérêt général,

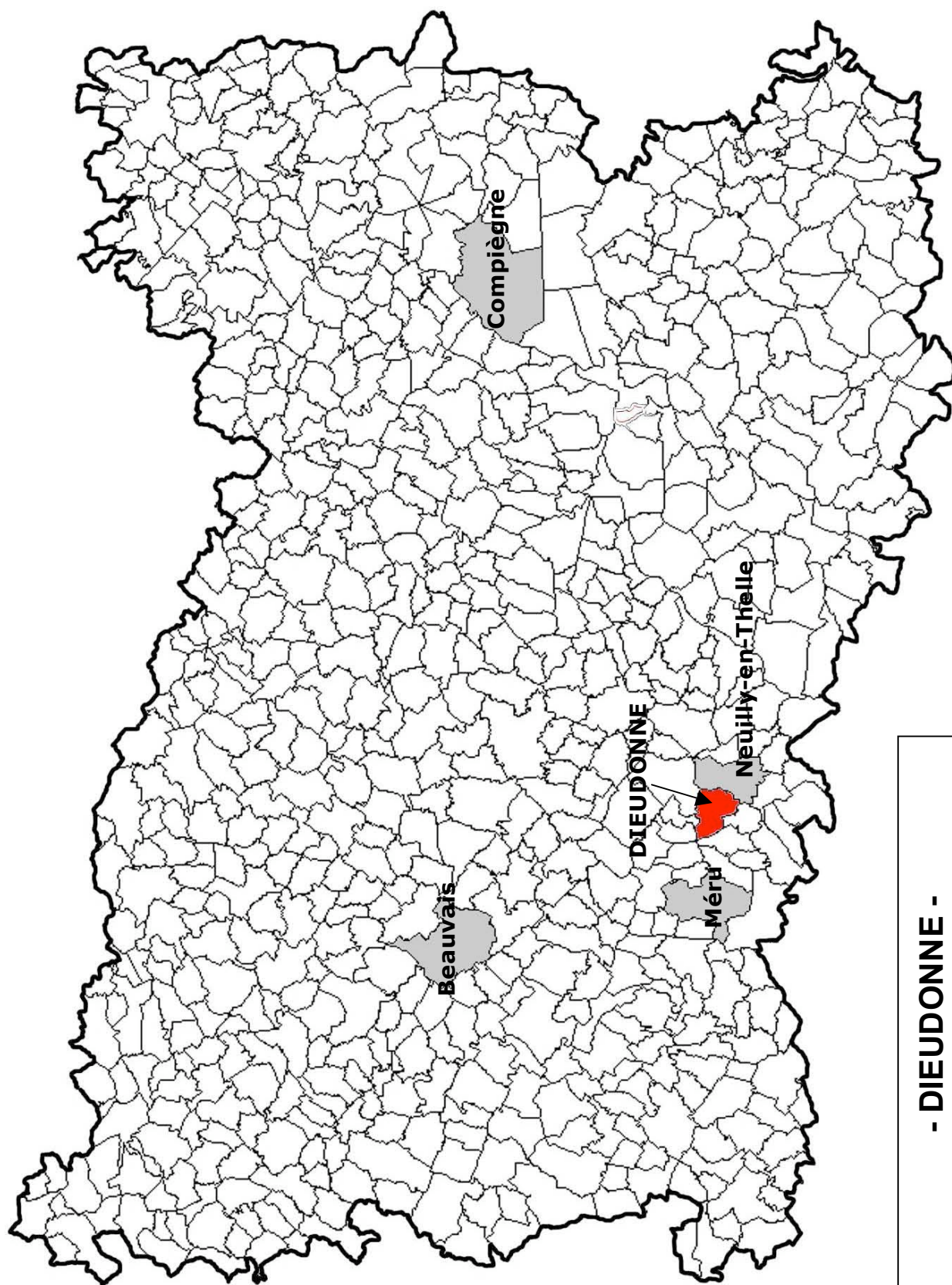
- les prescriptions réglementaires de l'utilisation et de l'occupation du sol dans chaque secteur spécifique,

- les servitudes d'utilité publique grevant le territoire communal.

NB: Certaines des informations figurant dans la première partie proviennent des sources suivantes: INSEE, DDE, DDAF, BRGM, Mairie de Dieudonne.

CHAPITRE PREMIER

LE DIAGNOSTIC



- DIEUDONNE -
Carte de situation dans l'Oise

1.1. - LES DONNEES DE BASE

1.1.1. – Situation géographique

La commune de Dieudonne se situe au sud du département de l'Oise, à environ 50 km de Paris et environ 30 km de Beauvais, ville préfectorale. La commune est rattachée au canton de Neuilly-en-Thelle dont le chef-lieu est à 3 km. Elle se trouve en bordure du Val d'Oise et de ses grandes unités urbaines qui exercent une influence sur le développement communal.

Géographiquement, la commune appartient à la grande entité naturelle du Pays de Thelle. Le Pays de Thelle est caractérisé principalement par un très large plateau franchement incliné vers le sud-ouest. Les eaux de ruissellement y ont creusé des vallons étroits et profonds à versants dissymétriques qui laissent apparaître l'assise crayeuse. Le plateau de Thelle est limité au sud par la vallée de l'Esches et la vallée de l'Oise. Au-delà de l'Esches s'étend la région naturelle du Vexin Français. Au nord du Pays de Thelle, une cuesta orientée du nord-ouest au sud-est forme la limite avec le Clermontois.

Le territoire communal est cisailé par un système de vallées sèches en digitation.

Le territoire communal couvre une superficie de 1 038 hectares, superficie supérieure à la moyenne départementale (846 hectares).

La commune de Dieudonne est bordée :

- au nord, par Lachapelle-Saint-Pierre,
- au nord-ouest, par les communes de Novilliers et Mortefontaine-en-Thelle,
- à l'ouest, par Anserville,
- au sud-ouest et au sud, par Puiseux-le-Hauberger,
- au sud-est et à l'est, par Neuilly-en-Thelle,
- au nord-est, par Ully-Saint-Georges.

De nombreuses infrastructures routières traversent le territoire communal (voir plan page suivante):

- la route départementale n°1001 (ancienne RN 1) qui structure les déplacements au sein du Pays de Thelle. Elle permet de relier la ville préfectorale de Beauvais à Paris. Cette voie de communication constitue la limite communale dans sa frange ouest.

- la route départementale n°609 qui traverse le village de Dieudonne. Elle permet de relier Neuilly-en-Thelle à la RD 1001 via Dieudonne. Elle a une vocation de desserte plus locale des différents villages installés à l'est de la RD 1001.

Dieudonne Les grands axes



Source : www.mappy.fr

1.1.2. – Evolution de la population (source INSEE)

La population de la commune de Dieudonne a évolué de la façon suivante à l'issue des derniers recensements :

RECENSEMENT GÉNÉRAL DE LA POPULATION (INSEE)	POPULATION MUNICIPALE	AUGMENTATION ABSOLUE PAR RAPPORT AU RECENSEMENT PRÉCÉDENT	AUGMENTATION RELATIVE PAR RAPPORT AU RECENSEMENT PRÉCÉDENT
1962	149	-	-
1968	151	+ 2	+ 1,3 %
1975	260	+ 109	+ 72,2 %
1982	668	+ 408	+ 156,9 %
1990	791	+ 123	+ 18,4 %
1999	836	+ 45	+ 5,7 %

Après lecture du tableau ci-avant, il ressort différentes périodes concernant l'évolution démographique de la commune :

- **Jusqu'en 1968**, les données reportées dans le tableau font apparaître une stagnation de la population communale. La commune compte alors 150 habitants.

- Les recensements suivants, et ce **jusqu'en 1990**, voient la population communale augmenter considérablement. Dès 1975, la commune gagne plus de 100 nouveaux habitants. Entre 1975 et 1982, Dieudonne enregistre une explosion de sa population communale qui est de l'ordre de 408 habitants (soit une moyenne annuelle de 55 habitants supplémentaires).

- Les chiffres affichés lors du recensement de **1999** témoignent d'un certain ralentissement démographique. Le gain ne représente que 45 habitants sur 9 années.

Après avoir longuement présenté un profil dynamique en termes de démographie, la commune de Dieudonne tend, depuis 1990, vers un très léger essoufflement de cette croissance.

Les raisons qui semblent expliquer ces variations démographiques sont les suivantes :

- la forte hausse de population enregistrée notamment entre 1975 et 1982 et se poursuivant jusqu'en 1990, correspond au développement de quartiers pavillonnaires, réalisés sous la forme de lotissements, sur le territoire communal.

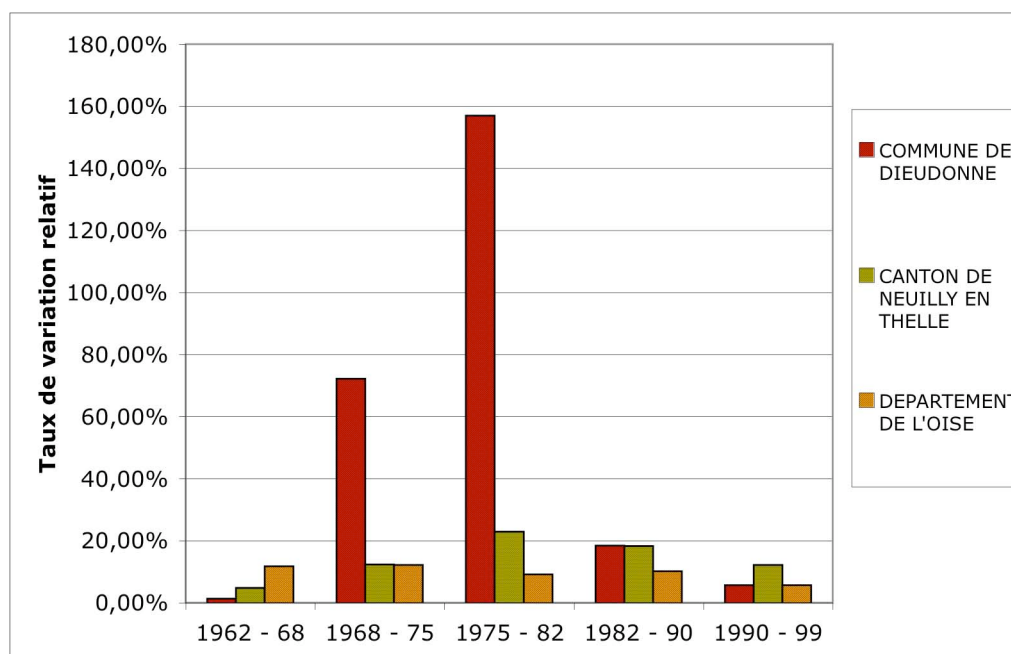
- le ralentissement démographique enregistré à partir de 1990 peut s'expliquer par le manque de disponibilités foncières qui existe sur le territoire communal, limitant ainsi les possibilités d'accueil de nouveaux habitants. Les nouvelles constructions sont venues occuper les dents creuses disponibles dans l'agglomération principale et les hameaux.

De plus, dans la suite du diagnostic, l'analyse de la répartition par tranches d'âge de la population communale montrera qu'elle est peut-être un des facteurs explicatifs du léger ralentissement démographique enregistré ces dernières années.

Comparaison avec les données cantonales et communales

Dans un premier temps, notamment entre 1968 et 1982, il semble intéressant de signaler que la commune de Dieudonne se trouvait en total décalage avec les données statistiques locales : en effet, la commune enregistrait un taux de croissance de 75 % puis de 150 % alors que ceux du canton, du Pays de Thelle ainsi que du département approchaient pour chacun d'entre eux plus ou moins les + 20 %.

Puis on note, entre 1982 et 1990, une rupture dans la courbe du taux de croissance de la commune de Dieudonne : les pourcentages annoncés rejoignent les taux de croissance du canton et du département (qui eux connaissent une croissance continue et régulière).



Graphique 1 : Variation relative du nombre d'habitants entre chaque recensement.

La période intercensitaire 1990-1999 fait apparaître un renversement de situation : la commune passe sous les données statistiques du canton et avoisine celle du département.

En dépit d'un récent ralentissement, la croissance reste soutenue sur la commune, bien qu'elle ait souvent changé de nature.

À partir des années 70, le solde migratoire devient responsable de la croissance démographique qui était auparavant assurée par l'excédent des naissances sur les décès. Jusqu'en 1982, l'arrivée de population nouvelle va permettre de compenser le déficit des naissances. Celui-ci s'est comblé depuis pour réamorcer une nouvelle progression.

Aujourd'hui, le rapport entre solde migratoire et solde naturel s'est rééquilibré et ces derniers sont responsables, à parts égales, d'une progression de population de + 1,2 % par an en moyenne. Cette valeur est comparable à celle observée au niveau cantonal où l'excédent lié au solde migratoire est toutefois supérieur.

Les facteurs démographiques

L'évolution démographique de la commune résulte de deux facteurs : le solde naturel et le solde migratoire.

	Taux de variation annuel %	dû au solde naturel (%)	dû au solde migratoire (%)
1962 – 1968	+ 0,22 %	+ 1,56 %	- 1,34 %
1968 – 1975	+ 8,10 %	- 0,15 %	+ 8,25 %
1975 – 1982	+ 14,35 %	+ 1,06 %	+ 13,30 %
1982 – 1990	+ 2,13 %	+ 0,82 %	+ 1,32 %
1990 – 1999	+ 0,62 %	+ 0,89 %	- 0,27 %

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.

Le solde naturel représente la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès au sein de la commune.

Le solde migratoire représente la différence entre le nombre de personnes qui viennent s'installer sur le territoire communal et le nombre de personnes qui quittent le territoire communal.

La forte croissance démographique mise en évidence précédemment (que l'on peut associer à une explosion de la population entre **1975 et 1982**) est à mettre en relation directe avec un solde migratoire "hors norme" (+ 13,30 % entre 1975 et 1982). La forte hausse démographique qu'a connue la commune s'explique de ce fait par une arrivée massive de nouveaux habitants sur le territoire. Cette situation témoigne de l'attractivité affirmée de la commune.

Malgré une très forte influence du solde migratoire sur l'évolution de la population communale, il semble important de signaler le rôle du solde naturel qui reste lui toujours positif : ce trait démographique particulier signifie qu'en plus du fait que la commune attire une nouvelle population sur son territoire, elle bénéficie d'une dynamique interne (le nombre de naissances restant plus élevé que le nombre de décès). Seule la période intercensitaire 1968-1975 connaît un solde naturel négatif. Il fait suite à une période où la commune perdait des habitants. On peut notamment penser qu'elle perdait les habitants en âge d'avoir des enfants.

1.1.3. – Structures de la population

Structure par âge en 1999 (RGP 1999)

	% de la population en 1990	% de la population en 1999	Moyennes départementales en 1999
0 - 19 ans	36,7%	31,9 %	28,1 %
20 – 39 ans	31,4 %	24,6 %	28,6 %
40 – 59 ans	25,7 %	36,0 %	26,7 %
60 – 74 ans	4,6 %	5,4 %	11,1 %
75 et plus	1,8 %	2,0 %	5,5 %

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.

L'analyse de la structure par âge de la population de Dieudonne souligne plusieurs particularités.

En confrontant les données de 1990 et de 1999, nous nous trouvons en présence d'un changement de situation : alors qu'en 1990, la commune arborait un très fort pourcentage de "jeunes" (les 0-19 ans représentaient presque 37 % de la population communale et les 20-39 ans représentaient plus de 31 % de la population), les données de 1999 annoncent une situation complètement opposée. La tranche d'âge la plus représentée en 1999 est celle qui regroupe les 40-59 ans (36 % de la population), tandis que les tranches d'âge qui prévalaient en 1990 se retrouvent minorées (les 0-19 ans représentent 32 % de la population communale tandis que les 20-39 ans représentent 25 % de la population communale).

Ce trait particulier témoigne d'un certain vieillissement de la population ; cependant il convient de relativiser ce constat en signalant que les pourcentages de la tranche d'âge des 0-19 ans restent largement au-dessus des moyennes départementales annoncées en 1999. La part des jeunes sur le territoire communal reste donc élevée pour une commune comme Dieudonne qui s'inscrit dans un contexte "rural" ; ce constat est un facteur de dynamisme évident au sein du territoire (école, activités...). Les 20-39 sont par contre moins représentés qu'à l'échelle du département. Ces jeunes constituent une tranche d'âge importante de la population puisqu'ils ont des enfants. La décroissance des tranches d'âge les plus jeunes risque donc de se poursuivre.

La tranche d'âge intermédiaire, celle des 40-59 ans, se trouve en 1999 très largement au-dessous de la moyenne annoncée pour le département de l'Oise (26,7 %). Elle est principalement constituée des habitants venus s'installer dans les lotissements construits entre 1970 et 1980.

Cette analyse fait également ressortir un trait particulier : que ce soit pour le recensement de 1990 ou celui de 1999, on retrouve concernant les personnes âgées de plus de 60 ans, des données très largement en-dessous des moyennes départementales : en 1999, les 60-74 ans représentaient 5,5 % de la population alors que les statistiques départementales affichaient une moyenne proche de 11 %, soit le double. Le constat est le même pour les 75 ans et plus. La commune ne disposant pas de structure adaptée, ni de commerces, il est difficile d'y vivre pour les personnes âgées, ne disposant pas forcément de moyen de locomotion.

La commune de Dieudonne témoigne donc d'un certain dynamisme démographique (hausse assez constante de la population) qui se confirme à la lecture de la structure par âge faisant ressortir une prédominance des tranches d'âge dites "jeunes" confortant le profil actif du territoire. Malgré tout, on observe une tendance au non renouvellement de la population : l'arrivée de jeunes sur la commune reste trop peu importante pour enrayer le processus de vieillissement de la population.

Nombre de personnes par foyer (RGP 1999)

	Nombre de ménages*	DIEUDONNE %	OISE %
1 personne	28	10,3 %	23,3 %
2 personnes	76	27,9 %	30,5 %
3 personnes	56	20,6 %	18,7 %
4 personnes	84	30,9 %	16,5 %
5 personnes	24	8,8 %	7,3 %
6 personnes ou plus	4	1,5 %	3,6 %

La majorité des ménages est composée de 4 personnes (30 % des ménages). Les ménages arrivés sur le territoire consécutivement aux diverses opérations de lotissement se sont agrandis ou les constructions revendues à des personnes actives avec enfants.

Les ménages composés de deux personnes sont la deuxième catégorie la plus représentée avec 28 % des foyers.

Ces chiffres sont concordants avec la répartition par âge de la population et montrent que la commune accueille une population jeune. Cette analyse doit amener à réfléchir sur la nature de l'offre en logement pour maintenir cette population sur la commune et le dynamisme communal.

* La notion de ménage adoptée par l'INSEE correspond au concept de "ménage-logement". Un ménage est constitué de l'ensemble des occupants d'un même logement, quels que soient les liens qui les unissent. Il peut se réduire à une seule personne. De ce fait, le nombre de ménages est égal au nombre de résidences principales.

1.1.4. – Population active

	Actifs ayant un emploi	Part des actifs résidents travaillant sur la commune
1982	320	40 soit 13,6 %
1990	390	43 soit 11,8 %
1999	405	21 soit 5,2 %

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.

- 111 actifs travaillent dans l'Oise (27,4 %)
- 273 actifs travaillent en Ile-de-France (67,4%)

Sur les 836 habitants recensés en 1999, 405 personnes sont déclarées actives et ayant un emploi.

Le tableau précédent fait apparaître :

. d'une part, une hausse continue du nombre d'actifs ayant un emploi.
Cette hausse est à mettre en parallèle avec la dynamique démographique qu'a connue la commune et la croissance du solde migratoire également enregistrée à une certaine période.

. à l'opposée, une baisse du nombre d'actifs résidents travaillant sur la commune.

Ce constat aboutit à une certaine particularité de la commune : Dieudonne s'identifie plus à une commune d'accueil pour de nombreux actifs ; ils s'installent sur le territoire communal mais ne participent pas à l'emploi "local" et travaillent à l'extérieur de la commune, principalement en région parisienne.

Migrations alternantes

En raison de la forte attractivité exercée par la région parisienne, les migrations domicile-travail sont très importantes à Dieudonne. En effet, celles-ci concernent près de 9 actifs sur 10.

Sur 405 actifs ayant un emploi et résidant sur la commune, seules 21 personnes travaillent à Dieudonne, soit 5,1 %.

Parmi celles qui travaillent à l'extérieur, 21 % exercent leur activité sur le bassin d'emploi local : 6 personnes vont par exemple à Bornel, 4 à Noailles, 4 à Sainte-Geneviève... Les autres actifs se répartissent dans la région parisienne sur un panel de

départements très large : Val d'Oise, Paris, Hauts de Seine, Seine-Saint-Denis, Yvelines, Val de Marne.

Alors que le nombre d'actifs ayant un emploi a augmenté de 11,3 % à Dieudonne par rapport à 1990, le nombre d'actifs travaillant et résidant sur la commune a diminué de 51 %. Les actifs s'expatrient donc de plus en plus pour exercer leur activité professionnelle.

21 emplois sont recensés sur la commune. 12 personnes viennent de l'extérieur : Corbeil-Cerf, Le Déluge, Lachapelle-Saint-Pierre, Ons-en-Bray...

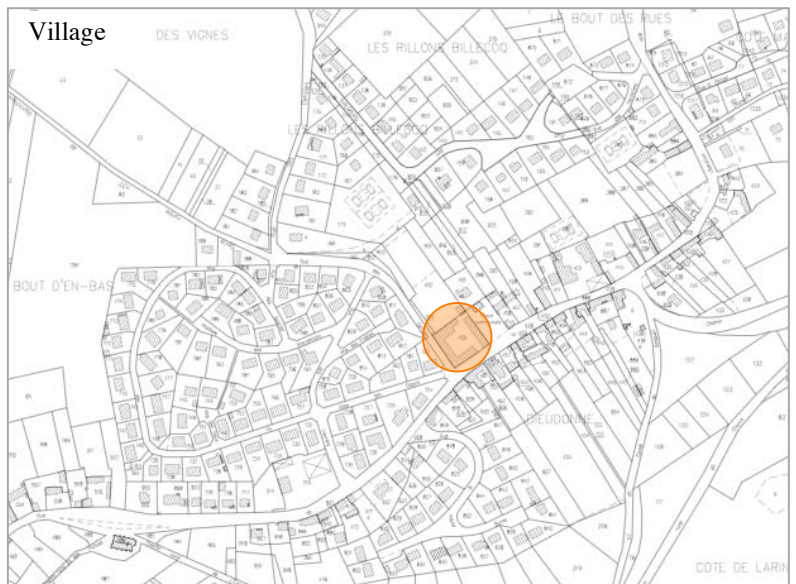
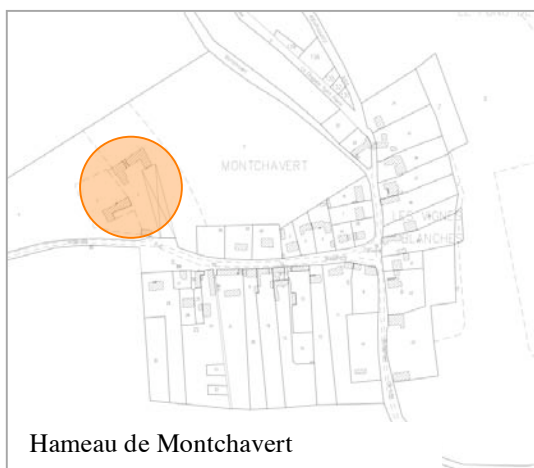
Le taux d'emploi est de 4,64 % ; le taux d'emploi est le rapport entre le nombre d'emplois fournis sur place et le nombre d'actifs de la commune ; il reflète la capacité d'une économie à utiliser ses ressources en main d'œuvre. Ce chiffre traduit la forte dépendance de Dieudonne vis-à-vis des bassins d'emplois extérieurs à la commune.

La voiture particulière est utilisée à une écrasante majorité par 3/4 des actifs. Seuls ceux qui travaillent hors région utilisent en complément les transports en commun de façon significative pour 15 % d'entre eux.

1.1.5. – Les activités

Agricoles

La commune de Dieudonne compte au total deux sièges d'exploitation sur son territoire communal. La première se situe à l'est du hameau de Montchavert et exerce une activité d'élevage de chevaux. La deuxième se situe au centre du village, le long de la rue de la Libération et cultive des terres agricoles.



Selon le recensement agricole effectué en 2000, on estime la superficie agricole utilisée (SAU¹) de la commune à 614 ha soit 60 % de la surface totale du territoire communal. La superficie agricole utilisée des exploitations² est estimée à 114 ha.

La SAU est principalement en terres labourables (107 ha) dont plus de la moitié est consacrée à la culture céréalière (blé, orge, escourgeon), à la betterave et dans une moindre proportion aux pois.

La superficie toujours en herbe (superficie fourragère) représente seulement 7 ha soit une partie infime du territoire.

Artisanales et industrielles

Il existe quelques artisans sur le territoire communal. Ce sont des artisans du bâtiment.

De commerces

La commune de Dieudonne ne recense aucun commerce. Un service itinérant de boucherie, boulangerie et de poissonnerie se maintient toutefois.

Les besoins en commerce sont assurés auprès des communes limitrophes de Chambly, Sainte-Geneviève et Neuilly-en-Thelle.

Tous les autres besoins sont satisfaits dans des villes plus importantes comme Méru et Cergy (Val d'Oise).

¹ Superficies localisées sur la commune.

² superficies des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles. Elles ne peuvent être comparées à la superficie totale de cette commune.

1.1.6. – Logement

PÉRIODES	1968	1975	1982	1990	1999
1) Nombre de logements	-	138	246	268	290
2) Nombre de résidences principales	46	80	197	234	272
3) Nombre de résidences secondaires	-	42	36	29	17
4) Nombre de logements vacants	-	16	13	5	1
5) Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,28	3,25	3,39	3,38	3,07

Remarques sur les lignes 1 à 5

Les résidences principales (ligne 5) comprennent essentiellement les logements ordinaires, mais aussi les logements-foyers pour personnes âgées, les pièces indépendantes louées, sous-louées ou prêtées à des particuliers, les chambres meublées dans les hôtels et les garnis, les constructions provisoires et les habitations de fortune.

Les logements inoccupés sont répartis dans ce tableau entre résidences secondaires et logements vacants.

Les résidences secondaires (ligne 3) sont des logements utilisés pour les week-ends, les loisirs ou les vacances, notamment les maisons et logements loués (ou à louer) pour les saisons touristiques. Sont également décomptés comme résidences secondaires les logements occasionnels, qui sont utilisés une partie de l'année pour des raisons professionnelles.

Les logements vacants (ligne 4) comprennent à la fois les logements disponibles pour la vente ou la location, les logements neufs achevés mais non encore occupés à la date du recensement ainsi que les logements, autres que les résidences secondaires, que leurs titulaires n'occupent pas à la date du recensement.

Ne sont pas compris dans aucune des trois catégories ci-dessus, ni les habitations mobiles, ni les logements (chambres, studios, etc...) occupés par des personnes vivant en collectivité.

C'est la population des résidences principales qui a été utilisée pour calculer le nombre moyen d'occupants (par résidence principale) qui figure sur la ligne 5.

ooo

Le nombre de logements sur la commune est en hausse depuis 1999. Cependant on note quelques variations dans la croissance du nombre de logements :

- un rythme de construction très soutenu entre 1975 et 1982, où l'on enregistre près de 110 nouveaux logements qui viennent "gonfler" le parc immobilier. Cette explosion du logement s'explique en très grande partie par l'implantation de lotissements sur le territoire communal.

- un ralentissement de la construction se fait ressentir depuis 1982, mais la croissance reste continue.

- depuis 2003, le rythme de la construction peut être considéré comme nulle. La commune de Dieudonne accuse un certain retard par rapport à ses projections démographiques affichées dans le Schéma de Cohérence Territoriale Pays de Thelle (évolution de 1 % par an).

Le développement du parc de logements exposé précédemment a profité essentiellement aux résidences principales, qui représentaient à elles seules en 1999, 94 % du parc de logements.

La part des résidences secondaires affiche des pourcentages en baisse depuis de nombreux recensements.

Le statut d'occupation des résidences principales (272 au total en 1999) se fait très largement en faveur des propriétaires (94 % des résidences principales). 9 sont occupés par des locataires soit 3 %. Ce chiffre est dérisoire comparativement au département (35 %) et au canton de Neuilly-en-Thelle (30,8 %).

Epoque d'achèvement des logements

PERIODE	NOMBRE	POURCENTAGE
Avant 1948	78	26,90 %
1949 - 1974	54	18,62 %
1975 - 1981	104	35,86 %
1982 - 1989	31	10,69 %
1990 – 1999	23	7,93 %
TOTAL	290	100 %

Le tableau ci-avant indique que le parc de logements sur la commune date majoritairement d'après 1975 : plus de 35 % des logements ont été construits entre 1975 et 1981. De plus, 55 % des logements ont été réalisés au cours de ces 25 dernières années.

Ce pourcentage traduit le caractère pavillonnaire des extensions urbaines récentes de Dieudonne.

Il convient malgré tout de signaler la présence d'un bâti ancien (26,9 % des logements datent d'avant-guerre) qui participe au caractère pittoresque de la commune (qualité architecturale, matériaux traditionnels...).

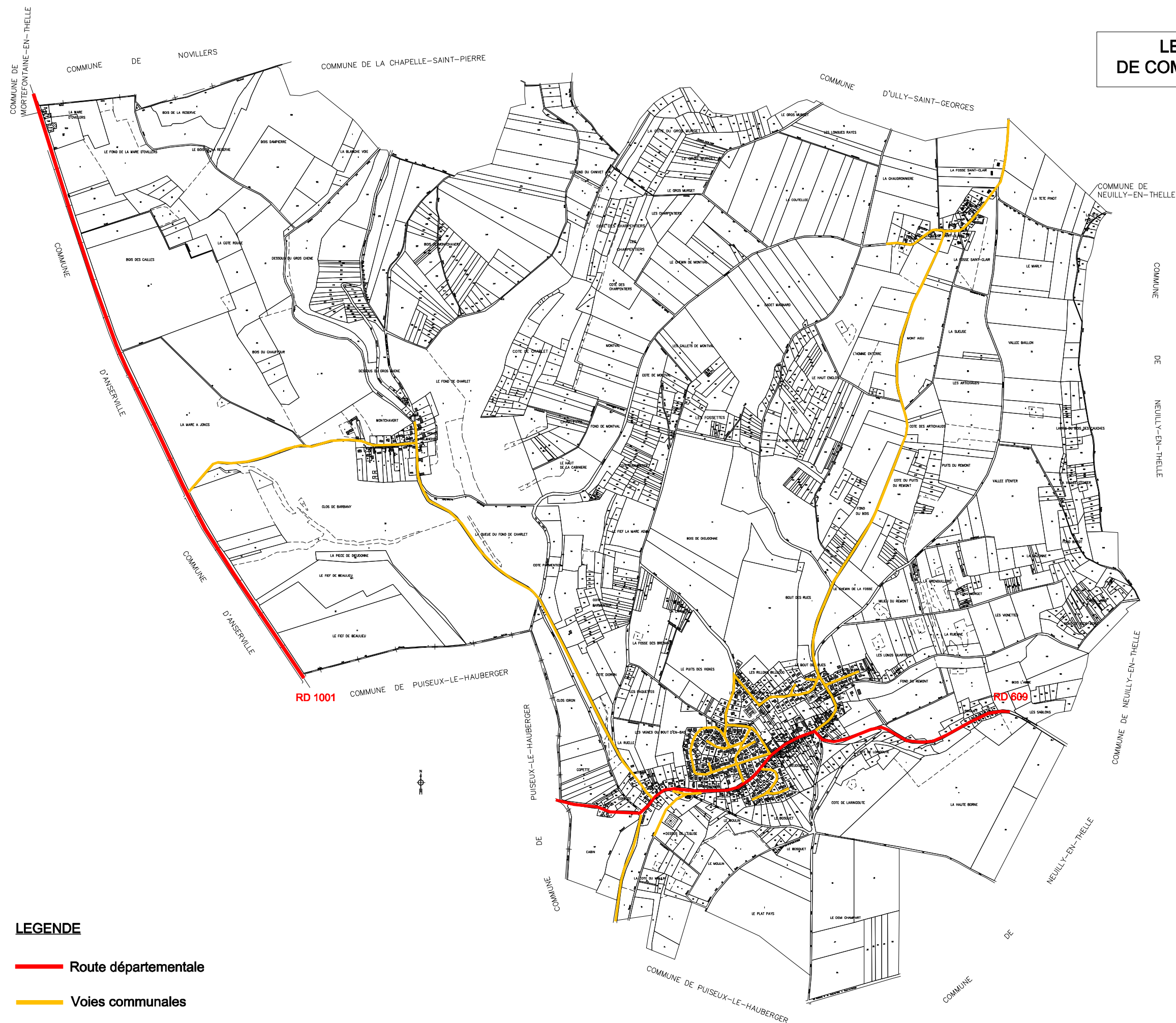
1.1.7. – Les Equipements

a) Les équipements d'infrastructure

*** Voirie routière**

La commune de Dieudonne est concernée par de nombreuses voies de communication qui compartimentent le territoire communal. Le territoire communal est concerné par la RD 1001 (ancienne RN 1) qui borde le territoire communal en frange ouest. La commune recense également une autre route départementale : la RD 609.

LES VOIES DE COMMUNICATION



La présence de ces différents axes pose des problèmes relatifs à l'insécurité des usagers de la route.

La RD 1001 comptabilise un trafic journalier de 12 045 véhicules. La RD 609 comptabilise quant à elle 1 400 véhicules par jour selon un comptage effectué par les services du Conseil Général en 1998. La RD 1001 est classée route à grande circulation. Le flux de circulation entraîne des nuisances en termes de tolérance au bruit ambiant. La commune de Dieudonne fait d'ailleurs l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999 pour le classement de cette infrastructure au titre du bruit. Les parties urbanisées de Dieudonne ne sont pas directement concernées puisque la RD 1001 ne les traverse pas directement. En revanche, la RD 609 traverse le village de Dieudonne ce qui pose des problèmes en termes de circulation automobile au sein de l'agglomération et plus particulièrement dans la rue de la Libération à l'approche des équipements publics (école, mairie...).

En plus des voies mentionnées ci-dessus, il convient d'ajouter divers chemins ruraux et autres voies communales qui desservent les hameaux et les autres parties du territoire.

* Réseau d'eau potable

La commune de Dieudonne adhère au Syndicat Intercommunal des Eaux d'Ully Saint-Georges qui regroupe 8 communes : Cauvigny, Dieudonne, Foulanges, Lachapelle Saint-Pierre, Neuilly-en-Thelle, Novillers les Cailloux, Sainte-Geneviève et Ully Saint-Georges.

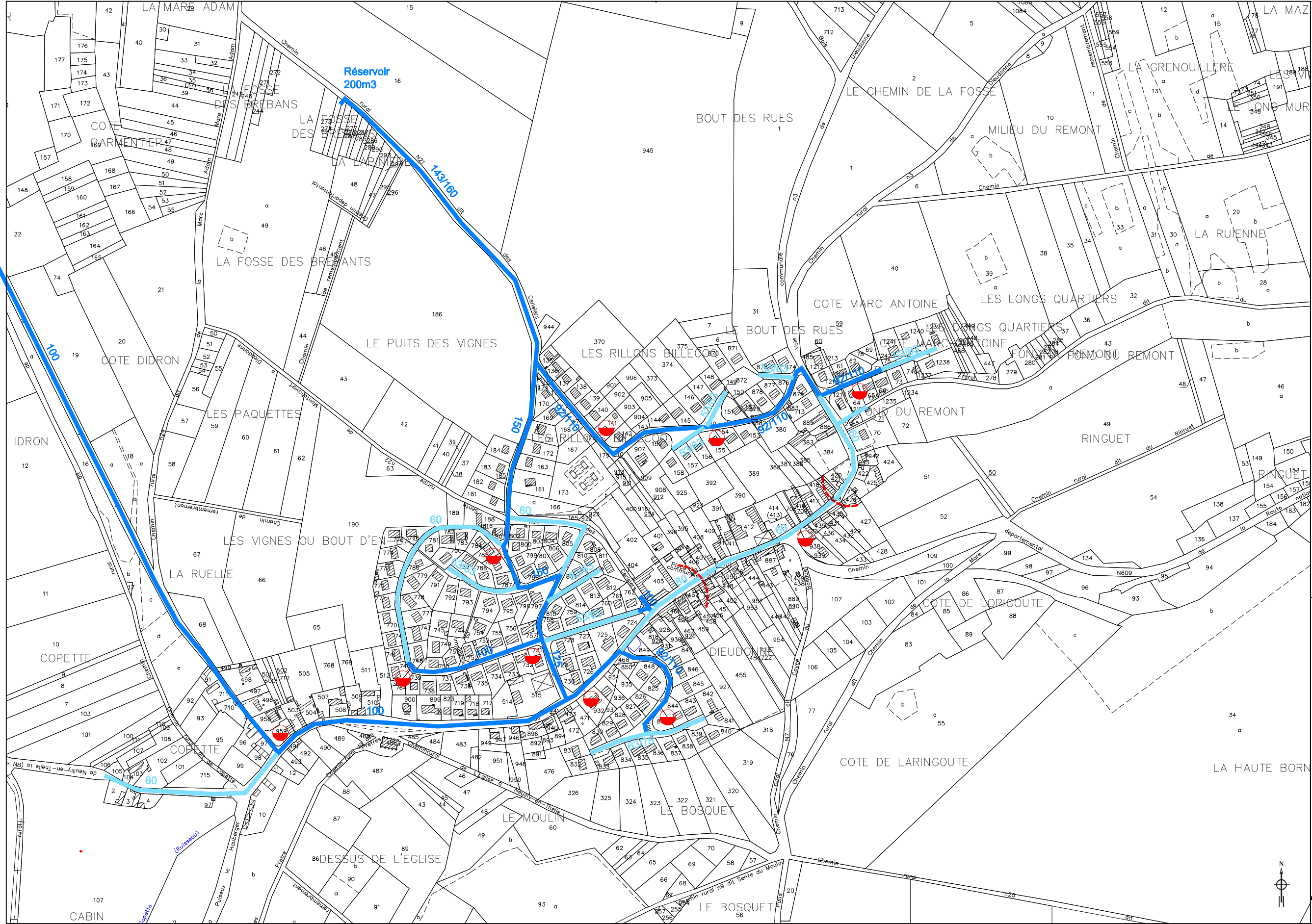
L'entretien et l'exploitation du réseau ont été confiés à la Générale des Eaux (SAGEA), par contrat d'affermage.

L'eau provient d'un forage situé sur le territoire communal, entre le hameau de Montchavert et l'agglomération principale. Elle est acheminée par une canalisation de 250 mm de diamètre vers un réservoir situé sur la commune voisine de la Chapelle Saint Pierre et stockée.

Un réservoir est implanté au nord de la commune, au-delà du hameau de Montchavert. Il est partiellement abandonné, en raison d'une stagnation trop importante de l'eau qui entraîne une perte de sa qualité.

Un réservoir, en fonctionnement cette fois-ci, est implanté au nord de l'agglomération principale, sur le plateau. L'eau stockée alimente les habitations de l'agglomération principale.

La distribution de l'eau est assurée par une canalisation de 125 mm de diamètre, branchée sur la canalisation de 250 mm, au nord de la commune. Cette canalisation de 125 mm de diamètre dessert le hameau de Montchavert. Elle se prolonge jusqu'à l'agglomération principale sous la forme d'une canalisation de 100 mm de diamètre.



RESEAU EAU POTABLE

Agglomération principale

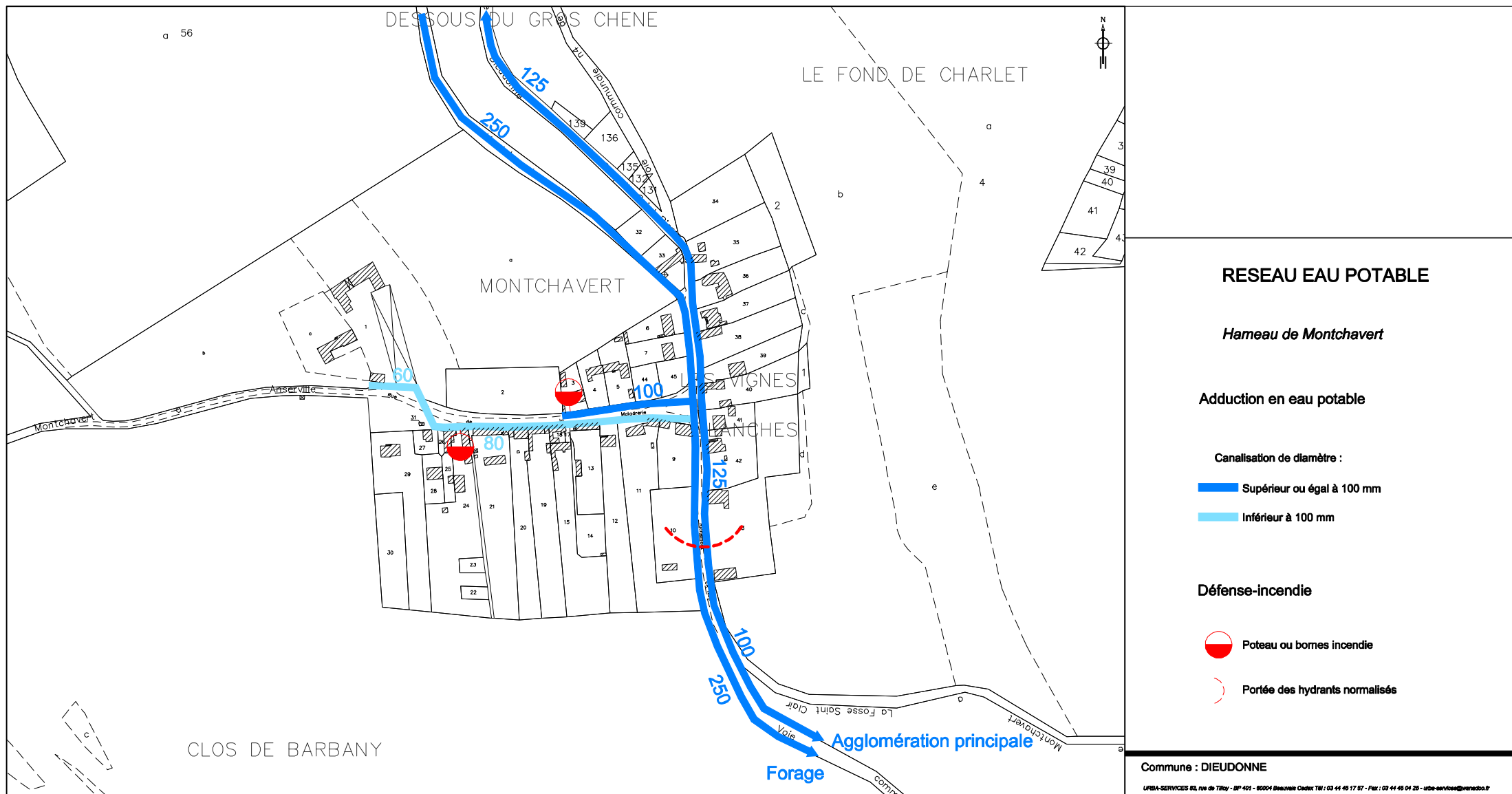
Adduction en eau potable

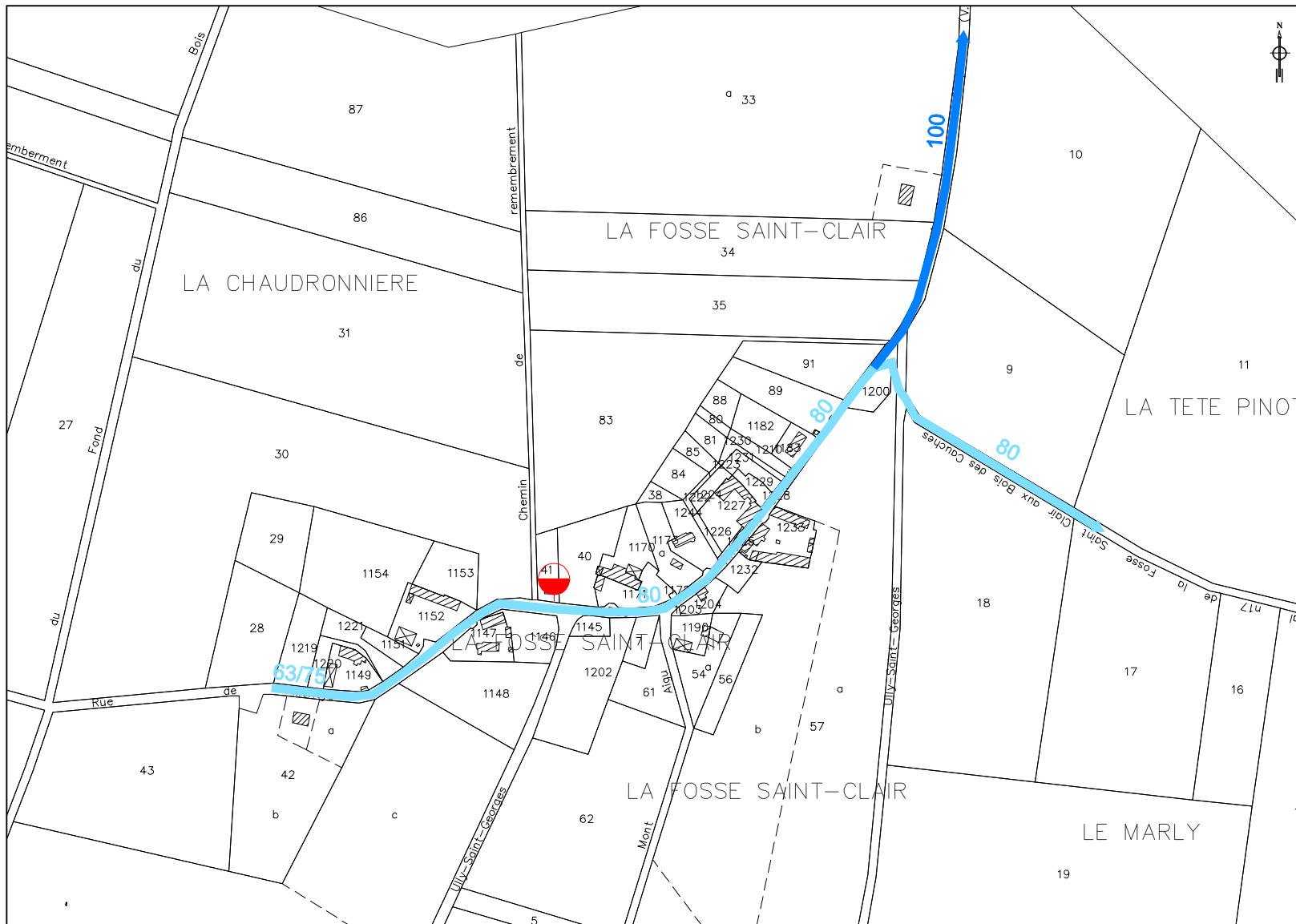
Canalisation de diamètre :

- Supérieur ou égal à 100 mm
- Inférieur à 100 mm

Défense-incendie

- Poteau ou bornes incendie
- Portée des hydrants normalisés





RESEAU EAU POTABLE

Hameau de la Fosse Saint-Clair

Adduction en eau potable

Canalisation de diamètre :

 Supérieur ou égal à 100 mm

 Inférieur à 100 mm

Défense-incendie

 Poteau ou bornes incendie

 Portée des hydrants normalisés

Commune : DIEUDONNE

URBA-SERVICES 85, rue de Tilly - BP 401 - 60004 Beauvais Cedex Tél : 03 44 45 17 87 - Fax : 03 44 45 04 25 - urba-services@wanadoo.fr

Cette canalisation de 100 mm de diamètre dessert les constructions implantées rue de la Libération. Elle se prolonge par la suite sous la forme d'une canalisation de 150 mm de diamètre (rue des Lauriers, rue des Acacias puis rue des Cerisiers) pour alimenter le réservoir de 200 m³ situé au nord de l'agglomération.

Depuis le réservoir, un réseau bouclé dessert les constructions de l'agglomération principale. La distribution du réseau d'adduction en eau potable reprend l'organisation du réseau viaire :

- une grande boucle dessert l'est de l'agglomération principale par la rue des Noisetiers (92/110 mm de diamètre) puis la rue de la Libération (80 mm de diamètre),
- une boucle constituée de canalisations de 100 mm et 60 mm rue des Ifs.

Dans l'agglomération principale, des antennes permettent la desserte des nombreuses voies en impasse caractéristiques des lotissements (rue des Hautes Bornes, impasse des Erables, impasse des Marronniers, rue Doliger).

Le hameau de la Fosse Saint Clair est alimenté depuis la commune de Lachapelle Saint Pierre, par une antenne de 100 mm de diamètre. Un agencement du réseau en impasse favorise une certaine stagnation de l'eau dans le circuit et peut aboutir à une dégradation de la qualité générale de l'eau. Cependant aucune perte de qualité de l'eau n'est à signaler sur la commune.

* Défense incendie

Les interventions des services de lutte contre l'incendie nécessitent :

- le raccordement des poteaux incendie sur des conduites de diamètre 100 mm au minimum ;
- un débit de 60 m³ par heure pendant deux heures à un bar de pression minimum ;
- une distance des bâtiments inférieure à 200 m d'un poteau incendie ou d'une prise accessoire.

12 poteaux et bornes incendie sont recensés sur la commune.

Le hameau de la Fosse Saint Clair dispose d'un seul hydrant. Piqué sur une antenne en impasse, équipée d'une canalisation de 80 mm, ce dernier ne délivre ni débit, ni pression suffisants.

A ce sujet, le fermier a rappelé que le débit et la pression de l'eau n'augmenteraient pas, même en le piquant sur une canalisation de 100 mm de diamètre.

Dernièrement, des permis de construire ont été accordés malgré la défaillance de l'hydrant. Les services de secours considèrent en effet qu'une mare, existante, assure

une réserve suffisante en cas d'incendie. Toutefois, cette mare, aisément accessible depuis la voie, ne dispose pas de point d'aspiration normalisé.

Le hameau de Montchavert dispose d'un seul hydrant, piqué sur une canalisation de 100 mm de diamètre. Cet hydrant respecte, en termes de débit et de pression, les normes édictées par la circulaire de 1951. Toutefois, sa portée ne permet pas une couverture complète du hameau. Les constructions implantées en entrée du village, sur la route de Montchavert, ne sont pas incluses dans le périmètre de couverture de l'hydrant.

Dans l'agglomération principale, tous les hydrants délivrent des débits et des pressions suffisants. Cependant, un hydrant, implanté à l'angle de la rue de la Libération et de la route de Neuilly-en-Thelle est piqué sur une canalisation de 60 mm de diamètre seulement. Cet hydrant est en cours de validation par les services de secours.

* Réseau d'assainissement

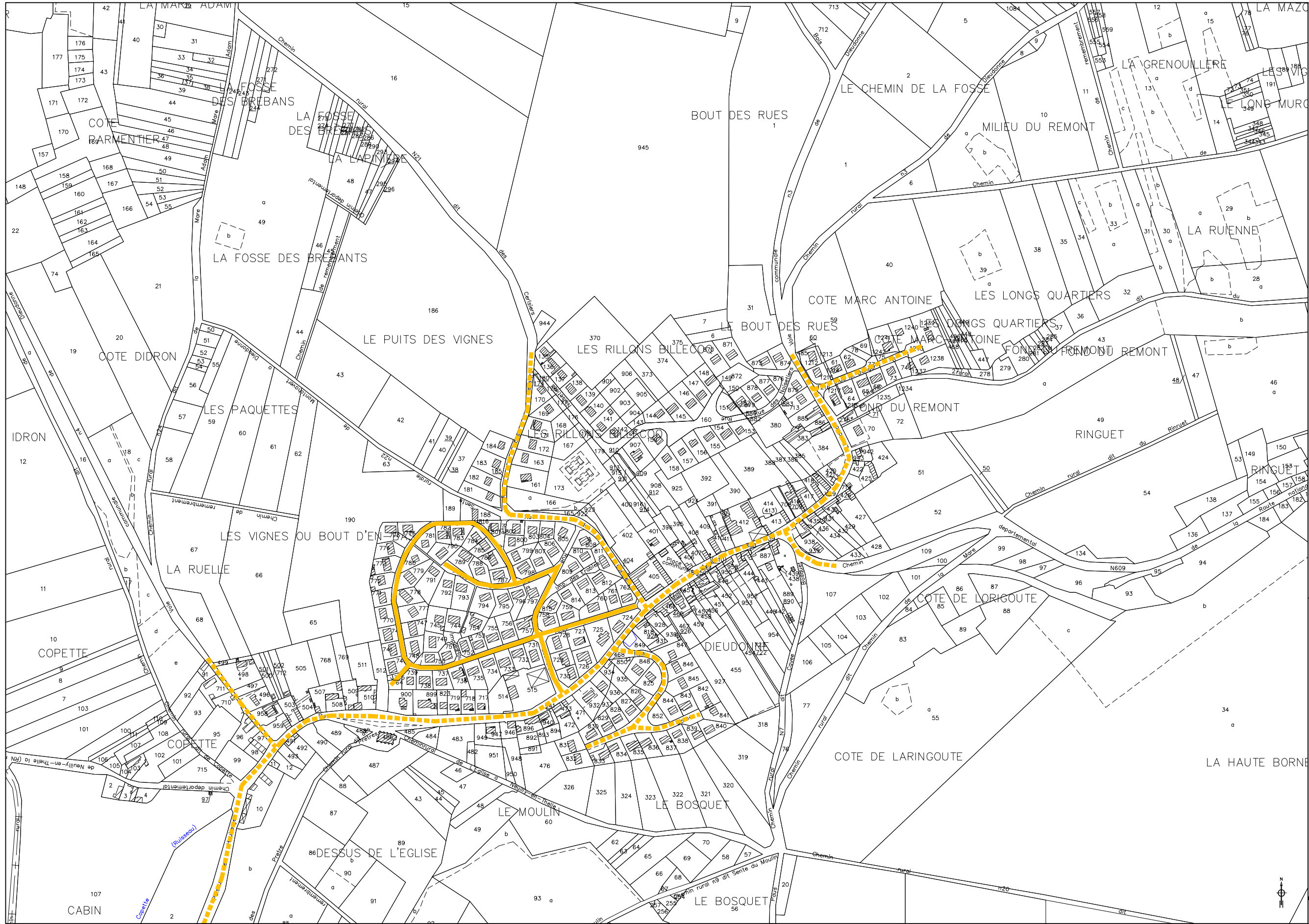
Le réseau d'assainissement est actuellement en pleine évolution. Aujourd'hui, l'ensemble de la commune, à l'exception du lotissement du château, fonctionne en système d'assainissement individuel.

Dans le lotissement du château, les eaux usées sont collectées par un système d'assainissement semi-collectif et traitées sur place, à l'aide d'une unité de traitement autonome.

Dans le cadre d'un Schéma Directeur d'assainissement, élaboré par le Syndicat Intercommunal du Bassin de l'Esches (SIBE), la commune a décidé une évolution complète de son système d'assainissement.

L'ensemble de l'agglomération principale devrait être desservi dans l'avenir par un système collectif d'assainissement. Les eaux usées seront alors traitées à la station de Méru, dont la capacité doit être portée de 20 000 à 36 000 équivalents habitants.

Dans les hameaux, un système d'assainissement semi-collectif doit être mis en place. Pour chaque hameau, une unité de traitement, dont la localisation n'est pas encore définie, assurera l'épuration des eaux usées.



RESEAU ASSAINISSEMENT

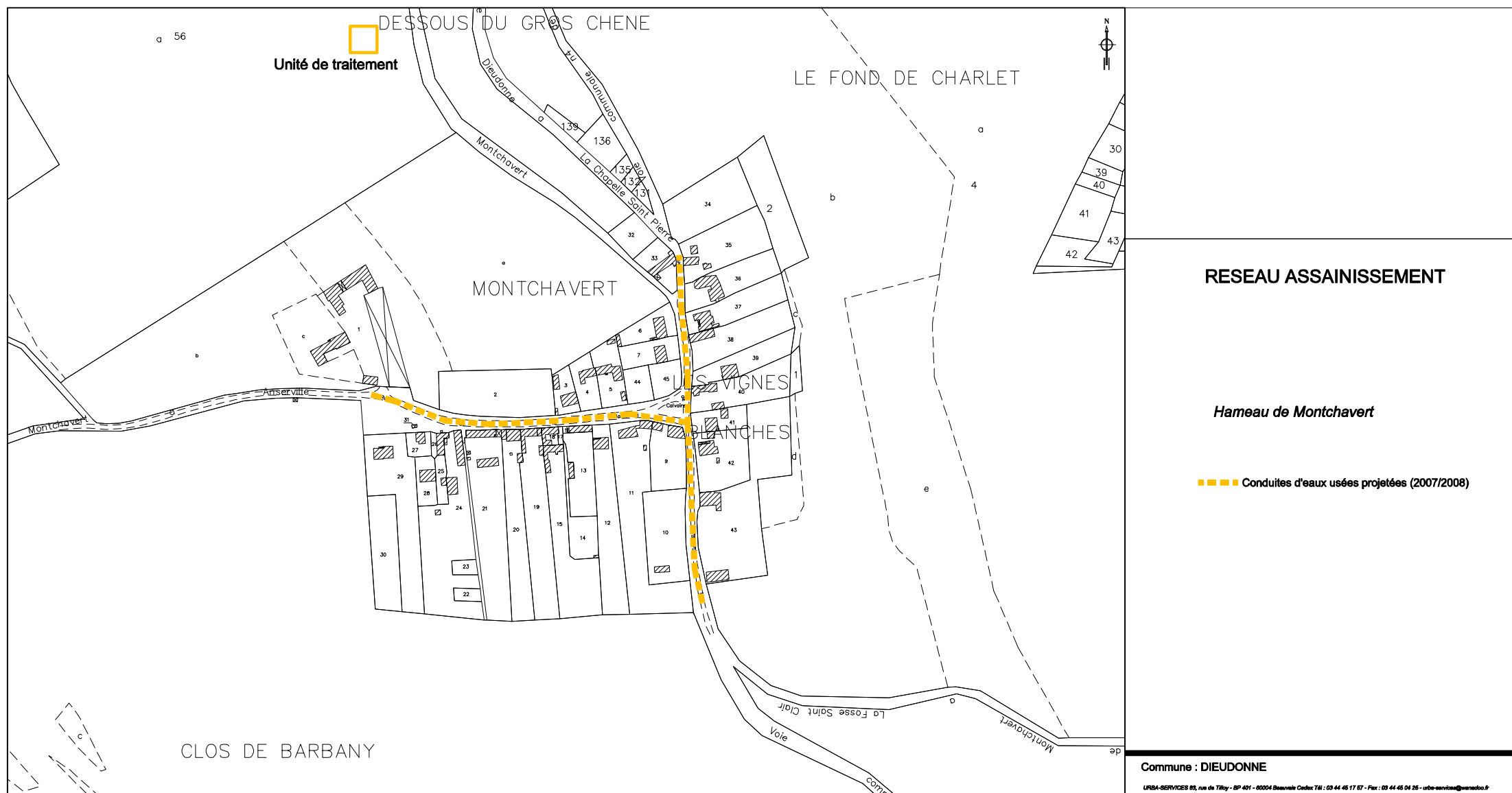
Agglomération principale

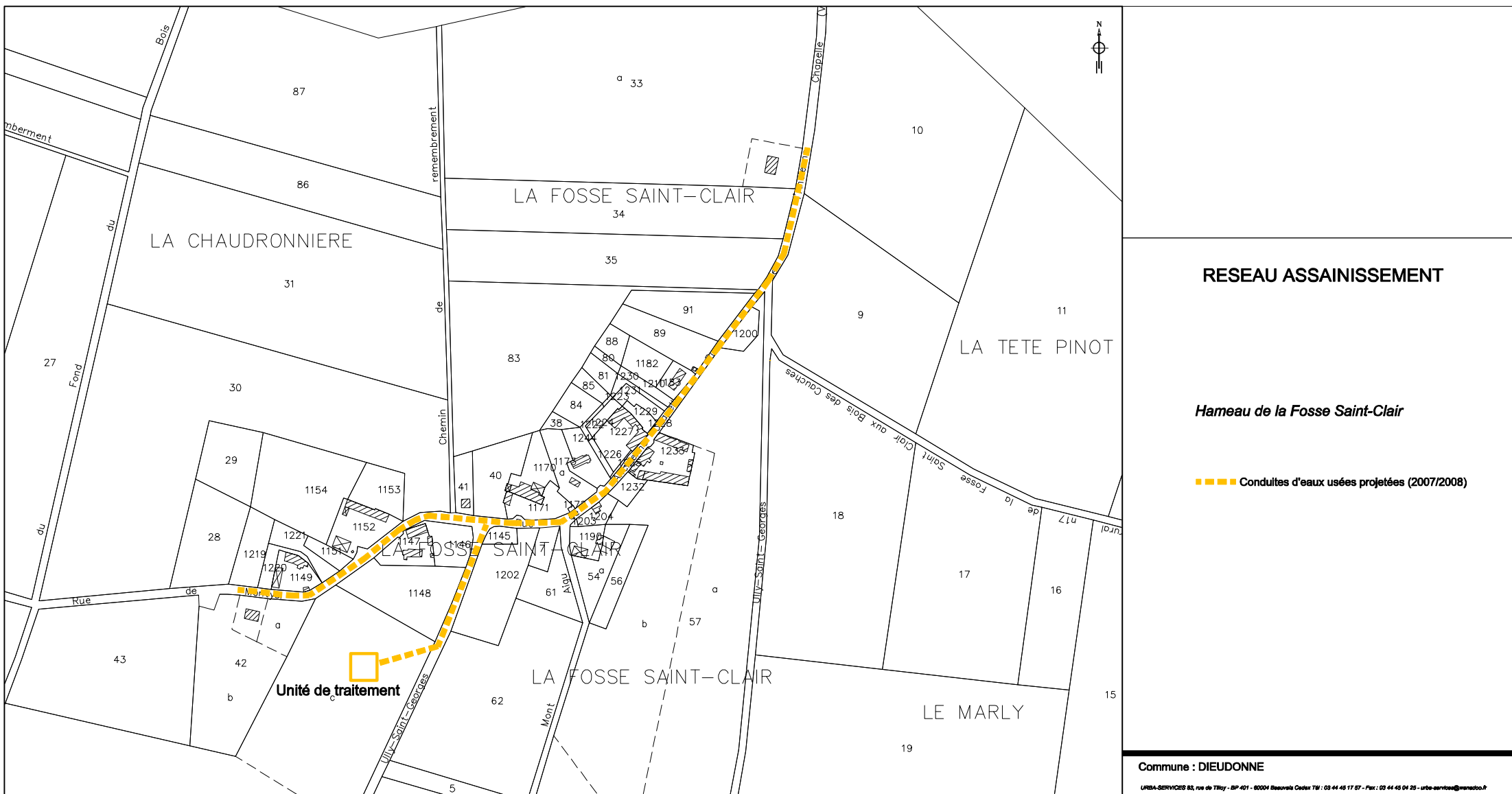
Conduites d'eaux usées

Conduites projetées (2006)

Commune : DIEUDONNE

URISA-SERVICES 85, rue de Tilly - 92141 - 92094 (Seine-Saint-Denis) France Tél : 01 41 41 17 57 - Fax : 01 41 41 54 38 - urisa-services@urisa.fr





* Collecte des ordures ménagères

La commune de Dieudonne compte 836 habitants, ce qui représente environ 1 050 kg de déchets à collecter et à traiter par jour.

La gestion des ordures ménagères est assurée sur la Communauté de Communes du Pays de Thelle par la SEPUR.

La fréquence des ramassages est hebdomadaire (le mercredi) et les détritiques concernés par le tri sélectif sont collectés tous les 15 jours.

Les ordures ménagères sont traitées dans la décharge contrôlée de Rochy-Condé, exploitée par la société ECOSITA.

Le territoire communal possède deux points d'apport volontaire dédiés à la collecte du verre : sur la place de la Mairie et dans la rue des Tilleuls.

Les objets encombrants sont ramassés sur rendez-vous par ramassage organisé.

Les déchets verts sont également ramassés en porte à porte entre début avril et fin octobre. La collecte est hebdomadaire sauf en juillet et en août où elle a lieu une fois tous les 15 jours.

Les habitants de la commune peuvent également apporter leurs déchets à la déchetterie de Neuilly-en-Thelle.

b) Les équipements de superstructure

* Equipements scolaires

La commune de Dieudonne dispose d'un groupe scolaire qui abrite trois classes primaires et une classe maternelle.

Les élèves de la commune se rendent par ramassage scolaire au collège de Neuilly-en-Thelle ou Méru. Les lycées d'enseignement général et professionnel sont respectivement situés à Méru, à Chantilly.

Le village compte également une cantine et une salle périscolaire pour accueillir les enfants avant et après les heures de classes.

* Equipements sportifs

Les installations sportives comprennent :

- le stade municipal de football, sis " Le fond du Remont ", route de la Fosse St Clair,
- 2 courts de tennis (non couverts), 19 bis rue des Noisetiers,
- 1 terrain de moto-cross, agréé UFOLEP sis " La Côte des Charpentiers".

* Equipements socio-éducatifs

La commune dispose d'une bibliothèque fixe située à l'école communale.

* Equipements administratifs

Les bâtiments administratifs sont uniquement représentés par la Mairie.

1.1.8. – Rappel historique (d'après le précis statistique de Louis Graves édition de 1841).

Dieudonne (Deudonis), à l'angle nord-ouest du canton, entre Puiseux-le-Hauberger au sud, Neuilly-sur-Thelle à l'est, Uilly-Saint-Georges, La Chapelle-Saint-Pierre du canton de Noailles au nord, Mortefontaine du même canton au nord-ouest, Anserville du canton de Méru à l'ouest.

Le territoire est coupé en plusieurs ravins qui se réunissent au midi pour former un seul vallon descendant vers la vallée de la Lesche.

Le chef-lieu est placé à l'origine de ce vallon ; il consiste en une seule rue large et tortueuse composée de quatre-vingts feux.

Le ruisseau de Gobette a une source intermittente au nord du village.

Dieudonne est une terre ancienne qui appartenait au commencement du dix-septième siècle à Louis de Montmorency, seigneur de Hallot et de Boudeville, vice-amiral de France, député de la noblesse du baillage de Senlis aux états généraux de 1614, étant gouverneur de la ville de Senlis. La seigneurie passa depuis dans la maison de Vandeuil.

Ce lieu était compris dans l'étendue de la paroisse de Puiseux. Il y avait un vicaire institué en 1649. Il dépend encore aujourd'hui de la succursale de Puiseux, quoique doté d'une population plus considérable.

L'église, placée sous le vocable de Notre-Dame de Septembre, a conservé la forme rectangulaire des anciennes chapelles. Le portail est ouvert en ogive à archivolt garnie d'un ruban d'étoiles et de tores qui descendent de chaque côté sur deux colonnettes à longs chapiteaux symétriques. Il y a au-dessus d'une fenêtre en plein-cintre, à droite une lancette, et à l'angle une tourelle polygone à toit pyramidale en pierre.

Le côté nord a trois longues fenêtres curvilignes pareilles à celles de la façade. Le côté sud est moderne ; le chœur est éclairé par une lancette.

Les voûtes ont des nervures anguleuses. On voit dans la travée du chœur des chapiteaux groupés coloriés, à têtes grimaçantes, restes de la construction primitive. Il y a un clocheton couvert d'ardoises sur la porte.

On remarque vis-à-vis l'entrée une croix à piedestal octogone, dont les faces sont ornées de losanges et de médaillons dans le goût de la renaissance.

Il y a sur le coteau, au sud de l'église, près de la limite, et sur l'emplacement d'un moulin détruit récemment, un lieu nommé le camp de César, où l'on voyait encore dans le siècle dernier quelques restes de boulevards. Ils ont disparu depuis. On y a trouvé à plusieurs reprises des sarcophages et des antiquités romaines.

1.1.9. – Documents d'urbanisme et intercommunalité

A - Communauté de Communes du Pays de Thelle

La commune de Dieudonne est incluse dans l'aire géographique de la Communauté de Communes du Pays de Thelle. Cette structure intercommunale compte 36 communes dont Noailles, Chambly et Neuilly-en-Thelle parmi les plus importantes.

La Communauté de Communes exerce les compétences suivantes pour la commune de Dieudonne :

- Habitat / logement,
- Voirie / transport,
- Communication / Action culturelle / Développement touristique,
- Action sociale / Petite enfance,
- Economie,
- Environnement / Collecte des déchets ménagers,
- Gestion de la ressource en eau,
- Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

B - Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Thelle

Les communes du Pays de Thelle ont engagé dans les années 1990 une réflexion sur l'aménagement de leur territoire, déclinée au travers d'un projet de territoire (élaboration d'une Charte d'Aménagement et de Développement du Pays de Thelle).

36 communes sur ce territoire se sont ensuite regroupées au sein d'une structure à fiscalité propre (création en 1997 de la Communauté de Communes du Pays de Thelle). Ces démarches ont convergé vers la nécessité pour les communes de se doter d'un document de planification stratégique intercommunal, avec pour objectif de cadrer le développement du territoire sur le moyen terme (15 ans) et le long terme (25 ans).

Le Conseil Communautaire a ainsi engagé en 2000 la procédure d'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), nouvelle dénomination des Schémas Directeurs introduite par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000. Le périmètre du SCOT porte sur les 36 communes de la Communauté de Communes du Pays de Thelle.

Le SCOT a été approuvé par le Conseil Communautaire au cours de sa séance en date du 29 juin 2006.

PERIMETRE DU SCOT PAYS DE THELLE



Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable sont déclinées ci-après :

Paysages et Environnement

Le projet d'aménagement intègre des objectifs de valorisation du cadre de vie et de protection des ressources.

L'attention générale est portée sur le patrimoine et la qualité du bâti avec pour objectif de modérer la banalisation du bâti. Le maintien des silhouettes des villages et du caractère rural du territoire va dans le sens de cet objectif.

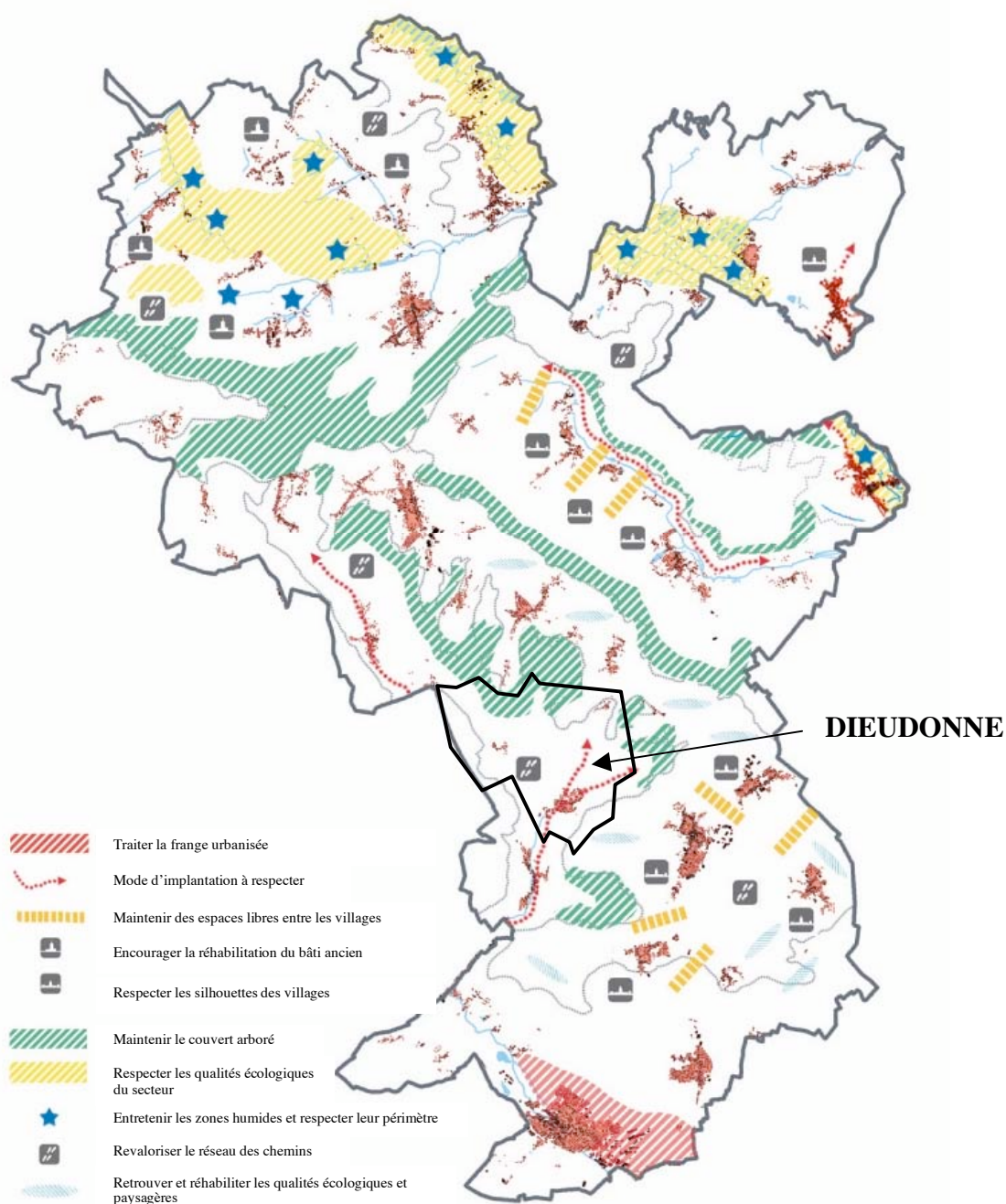
Il en est de même de la limitation des possibilités d'urbaniser des secteurs sensibles d'un point de vue paysager (cônes de vue, entrées de village, points hauts).

Le souhait de renforcer les sites destinés à l'accueil d'activités et d'en créer de nouveaux nécessite des efforts plus importants pour imposer sur les secteurs concernés une urbanisation qualitative au regard de l'identité du territoire.

Les actions de réhabilitation des milieux et des paysages appauvris sont facilitées par la maîtrise de développement de l'habitat. Les zones naturelles sont également aisées à préserver.

On note peu d'impact nouveau sur le ruissellement des eaux pluviales, à l'exception de la situation prévisible sur le Plateau du Thelle liée au développement économique.

CARTE DE SYNTHESE DES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX



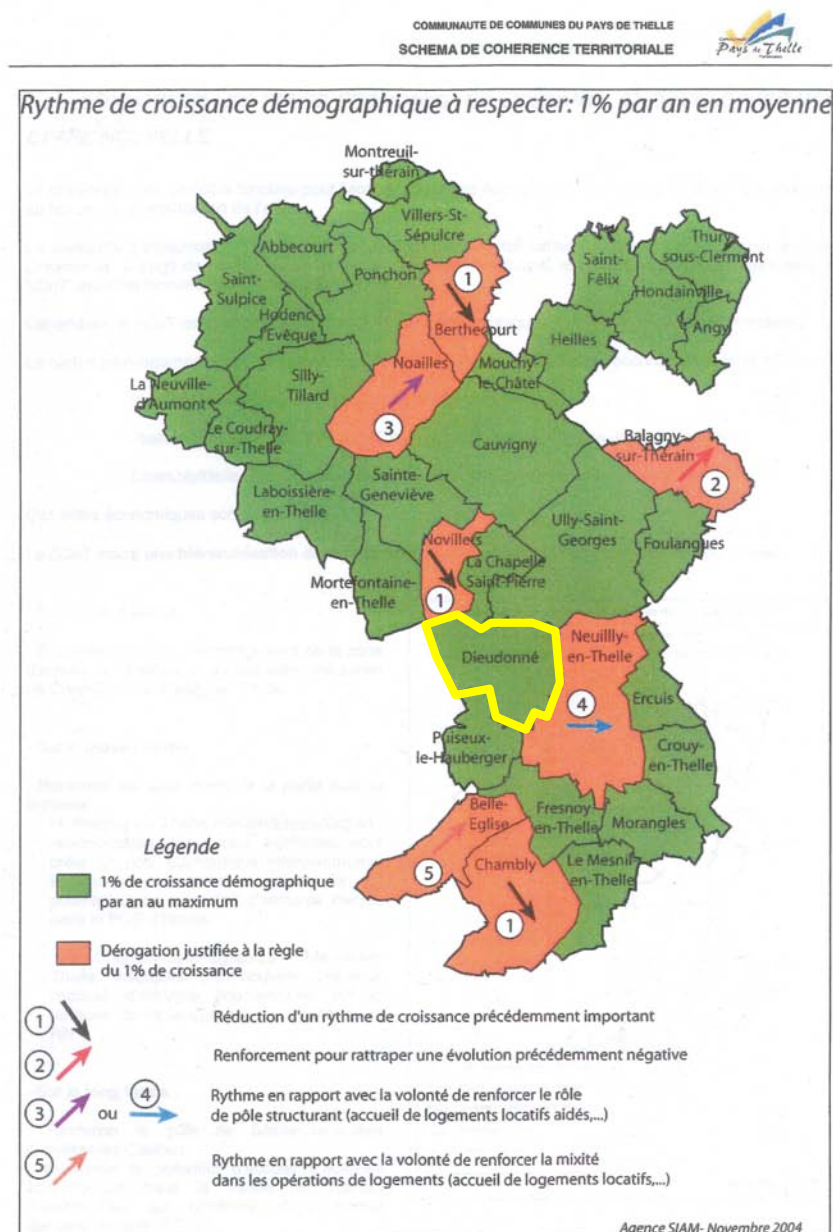
Les points positifs et les éléments négatifs rejoignent ceux du scénario du « fil de l'eau ». Néanmoins, les objectifs de valorisation du cadre de vie et de protection des ressources seront plus difficiles à atteindre compte tenu des besoins en foncier liés au développement inscrit dans ce scénario (notamment le Plateau du Thelle). Une dégradation du cadre de vie est possible sur certaines parties du territoire.

Habitat

Le projet d'aménagement repose sur la volonté de maîtriser l'urbanisation.

Le rythme de croissance démographique est inférieur aux rythmes constatés au cours des périodes intercensitaires précédentes : + 1 % par an maximum.

Cependant, certaines communes ont exprimé la volonté d'impulser un rythme de croissance démographique plus soutenu (huit communes). Dieudonné a souhaité garder un rythme d'évolution de 1 % par an.



Il ressort de l'ensemble des souhaits exprimés par les élus du conseil communautaire un apport de populations sur le territoire du SCOT de l'ordre de + 11 000 à + 11 800 personnes à l'horizon 2020.

Les besoins en logements sont compris entre 250 et 270 unités par an, soit un renforcement de la tendance observée au cours des 20 dernières années en matière d'habitat (241 logements par an), avec cependant une production moins importante de logements aidés (programmation calée sur celle du PLH de 1999). Cette programmation moins ambitieuse mais cependant optimiste répond à l'objectif d'une meilleure répartition des logements aidés sur le territoire.

Les besoins en foncier sont inférieurs à l'offre existante actuellement (292 hectares) : 250 à 275 hectares.

Une recomposition des secteurs programmés dans les POS/PLU peut être envisagée dans cette marge de manoeuvre ; certains sites les moins adaptés par rapport aux réseaux, aux paysages, à l'environnement pourront faire l'objet soit d'un rééquilibrage géographique soit d'une réduction des surfaces.

Développement économique

Le projet d'aménagement intègre une partie de l'offre inscrite dans les POS/PLU. Il recompose une autre partie de cette offre foncière (réduction ou suppression dans certains cas de sites d'extension).

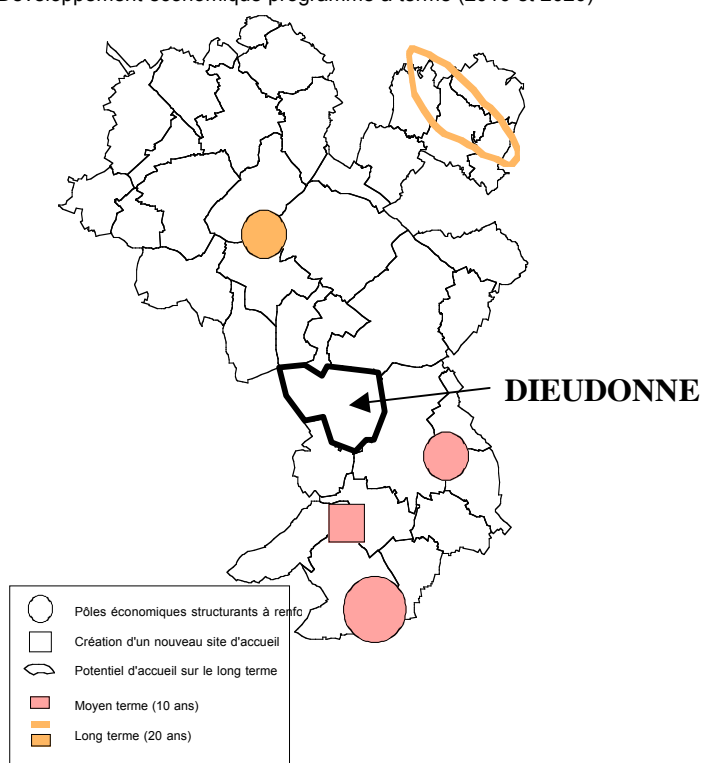
Il préconise de renforcer les pôles existants d'intérêt communautaire.

En dehors du Plateau du Thelle, le projet d'aménagement favorise une stabilité des exploitations agricoles et de leurs structures. Les choix d'urbanisation doivent privilégier la structure des exploitations et les déplacements liés à l'activité agricole.

Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Thelle

Communauté de Communes du Pays de Thelle

Développement économique programmé à terme (2010 et 2020)



Agence SIAM, juillet 2003

Transports et déplacements

Le renforcement routier est exclusivement destiné aux zones d'activités, qui seront localisées pour minimiser ce renforcement.

Les aménagements de villages sont destinés à modérer la circulation et à traiter sur un même pied voitures et piétons.

L'impact sur les transports en commun est peu différent de la situation actuelle. Le programme d'amélioration des transports en commun est mis en oeuvre.

C – Carte communale de Dieudonne

Dieudonne avait élaboré une carte communale approuvée le 26 février 1982.

Les grandes orientations étaient les suivantes :

- **Objectifs d'aménagement**

Démographie

La municipalité, soucieuse de trouver un juste équilibre entre la population d'origine locale et la population implantée récemment, aux activités non liées directement à l'avenir de la politique de suréquipements publics coûteux qui, comme de nouvelles classes pour l'école, deviendraient vite inutiles (vieillesse de la population), a décidé de maintenir la population à son chiffre actuel et à arrêter tout nouveau programme de lotissement, quelle que soit son importance.

Logements

Il n'est pas nécessaire, dans cette optique du simple maintien de la population actuelle, de prévoir de nouvelles zones d'extension de l'habitat.

Les terrains libres existants en zone agglomérée devront suffire à la demande (décohabitation, nouveaux venus isolés).

Une zone UE est réservée pour l'aménagement de sports, sur la partie basse du « Font Rémont ».

- **Mise en oeuvre de la carte communale**

Implications

Il n'y a pas de zone d'extension de l'habitat.

La zone U de l'agglomération existante n'est pas élargie dans le chef-lieu, et les hameaux sont maintenus dans leur forme actuelle, seuls les terrains libres entre deux habitations existantes ou face à une portion de rue déjà construite, sont constructibles.

Préservation de l'environnement

Les espaces naturels sont protégés par leur classement en zone naturelle, de type C et D :

- zone C : pour les espaces agricoles et forestiers. Seuls y sont autorisés les constructions de bâtiments agricoles et les logements des exploitants.
- Zone D : zone protégée au titre des paysages. Elles comprennent des espaces boisés et leurs abords, les vallons.
- Zone Da : Terrain de moto-cross

La municipalité souhaite voir l'église du village protégée au titre des Monuments Historiques. Cette protection des abords dans un rayon de 500 mètres permettrait de mieux conserver le caractère du monument ancien et de son entourage.

1.2. – ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.2.1. - Rappel

La commune de Dieudonne s'inscrit dans la région naturelle du Pays de Thelle.

1.2.2. - Topographie

Le relief du territoire communal est marqué par plusieurs éléments :

Analyse des cotes d'altitude

Le point le plus haut du territoire communal, 169 mètres, se trouve à l'extrémité nord de la commune. Cette cote caractérise l'influence du plateau du Thelle sur le territoire communal. Le point le plus bas se situe au sud-ouest du territoire, à une altitude de 81 mètres. La différence d'altitude, de 88 mètres, met en évidence de fortes variations du relief. Ce dénivelé s'explique par la présence de vallées sèches qui entaillent le plateau.

L'examen précis du relief sur l'ensemble du territoire communal fait ressortir différentes unités géographiques et explique les variations si nettes des cotes d'altitude.

Dans une grande partie nord du territoire, les cotes d'altitude, supérieures à 138 mètres, décroissent vers le sud-ouest. Elles traduisent l'influence du plateau de Thelle sur le territoire communal.

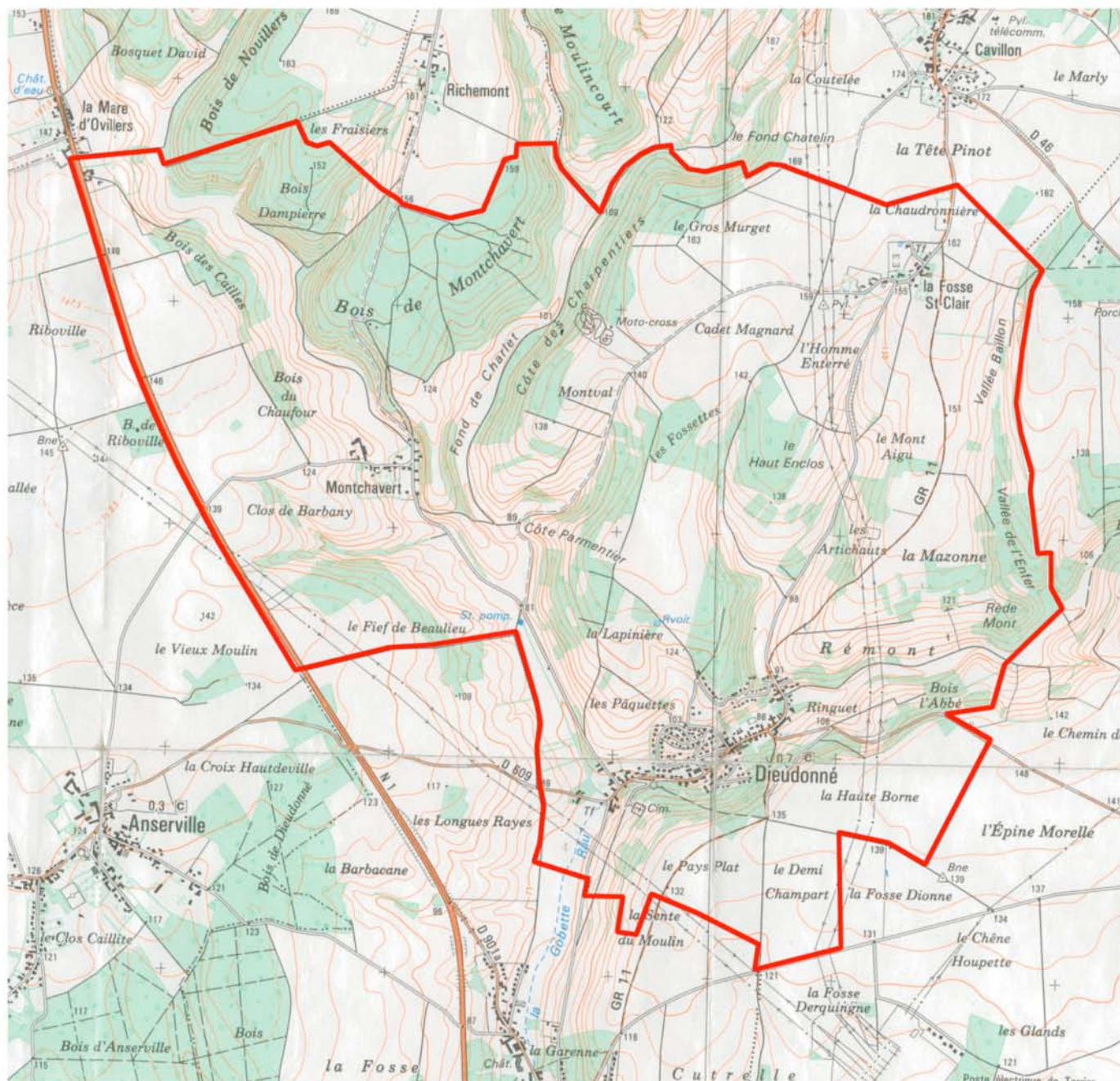
Toutefois, le plateau ne présente pas d'unité : deux cotes d'altitude de 109 et 101 mètres permettent d'identifier une vallée, qui cisaille le plateau selon un axe nord / sud.

Dans la partie centrale du territoire communal, on relève des cotes d'altitude variant entre 81 et 106 mètres. L'analyse de ces cotes d'altitude ne permet pas d'identifier d'entités homogènes, plateau ou vallées. Espace de convergence des différentes vallées, le relief de ce secteur apparaît particulièrement mouvementé.

Au sud de la commune, des cotes supérieures à 130 mètres caractérisent un secteur sous l'influence du plateau de Thelle.

L'analyse des cotes d'altitude nous présente un relief particulièrement mouvementé et difficilement appréhendable. Seul le plateau au nord-est, nord-ouest et sud, forme une entité homogène qui se distingue plus particulièrement et qui ceinture des espaces de dépressions successives.

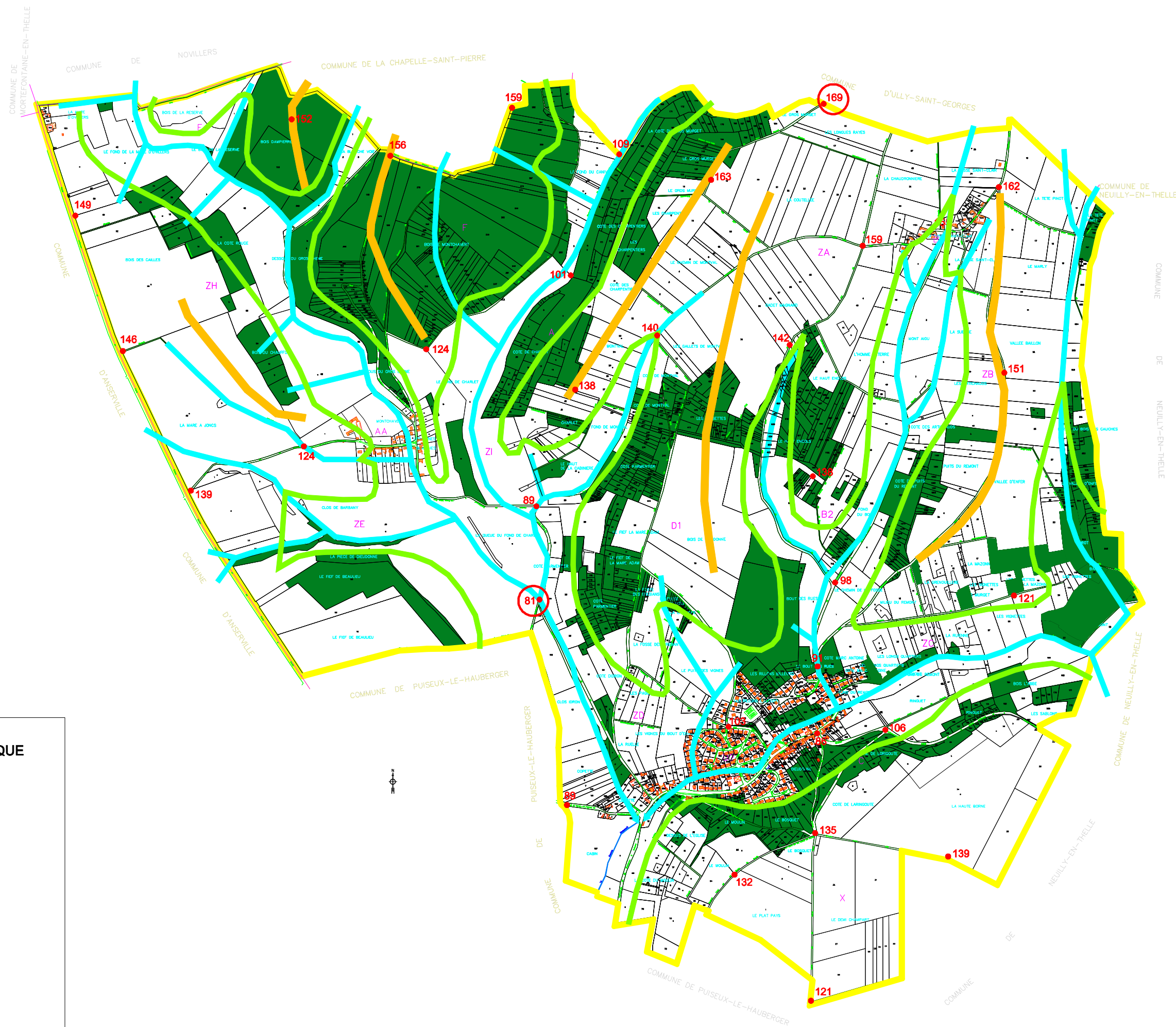
DIEUDONNE ENVIRONNEMENT



Echelle : 1/25000e

Légende :

-  Courbes de niveaux
-  Espaces boisés
-  Limite communale



Analyse des lignes de crête et talwegs

Les lignes de crête (lignes de points hauts) et les talwegs (lignes de points bas) ont également été mis en évidence. Ils précisent l'analyse du relief effectué précédemment. Les lignes de crête déterminent des zones où l'impact visuel d'éventuelles constructions est important. À l'inverse, les talwegs correspondent à des zones pouvant présenter des risques d'accumulation d'eau.

Un chevelu de talwegs traverse le territoire du nord au sud et se concentre au sud-ouest de la commune, à hauteur du ru La Copette, qui constitue l'exutoire principal des eaux de ruissellements. Ce chevelu de vallées se divise en deux parties distinctes, séparées au centre du territoire par une ligne de crête principale, qui s'avance jusqu'à la zone urbanisée.

Dans la partie ouest de la commune, une vallée principale, qui suit un axe nord / sud, se ramifie en un ensemble de vallées secondaires plus ou moins profondes. Les deux vallées principales se prolongent au-delà du territoire de Dieudonne. Ces deux vallées, particulièrement profondes traversent donc le territoire communal sur toute sa longueur du nord au sud.

Dans la partie est, un talweg principal scinde le plateau en suivant une ligne est/ouest. L'agglomération est implantée au creux de cette vallée. Cette vallée concentre deux talwegs secondaires qui suivent une ligne nord/sud. L'un d'eux scinde le plateau du hameau de la Fosse Saint Clair jusqu'à l'agglomération.

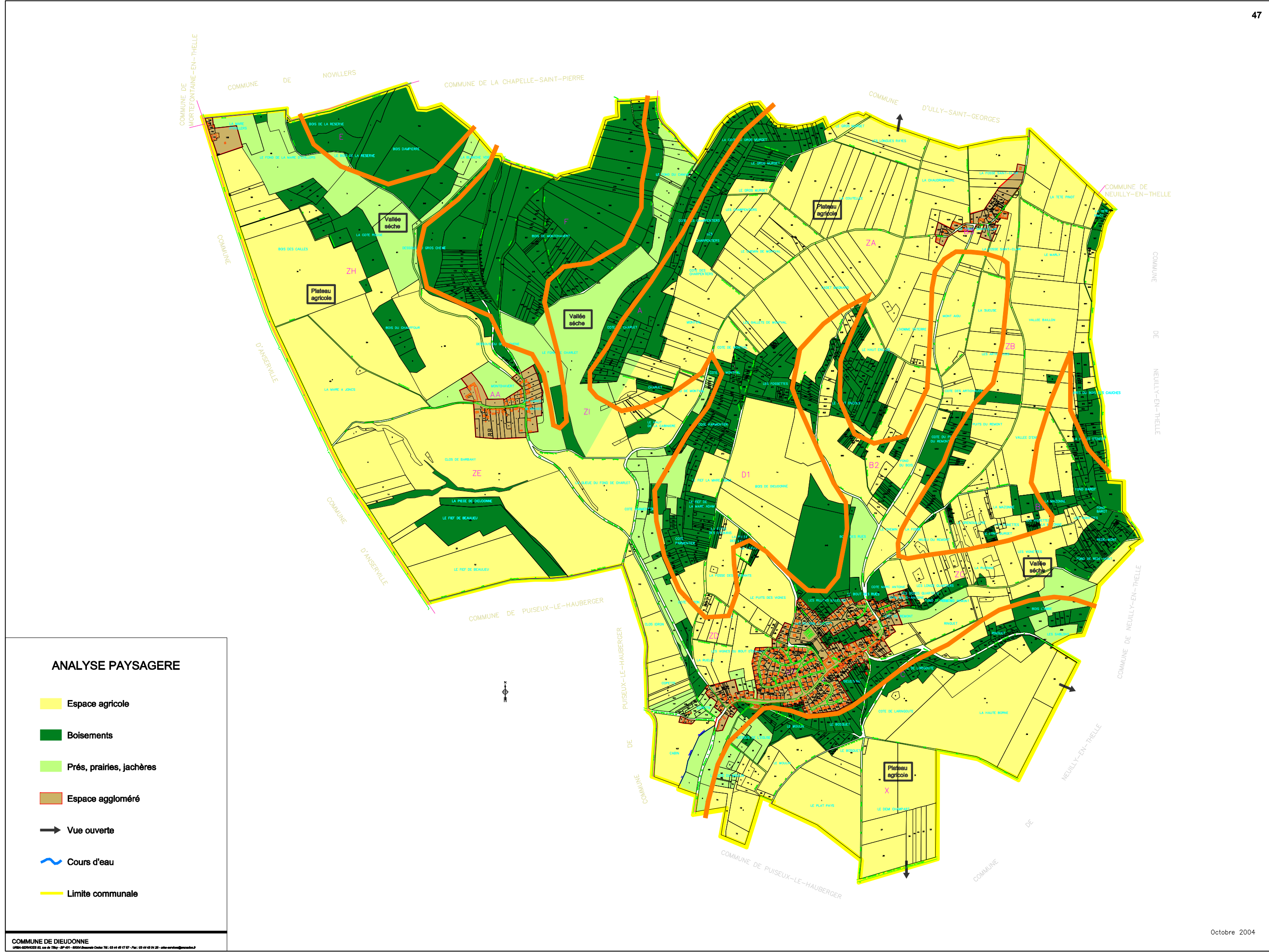
Grâce à l'analyse des talwegs et lignes de crête, il est constaté la complexité du relief de Dieudonne. Si l'on suit une ligne est / ouest, cette complexité se traduit par la succession de vallées et de plateau, de points bas et de points hauts. La limite entre vallées sèches et plateau de Thelle est festonnée.

1.2.3. – Paysage et Végétation

Différents paysages composent le territoire communal de Dieudonne :

Le plateau du Pays de Thelle

Les espaces qui composent le plateau du Pays de Thelle sont occupés principalement par l'activité agricole. Les parcelles cultivées sont planes, de grandes dimensions, offrant des vues ouvertes et lointaines. Les différentes cultures font varier l'aspect du paysage selon les saisons.



ANALYSE PAYSAGERE

- Espace agricole
- Boisements
- Prés, prairies, jachères
- Espace aggloméré
- Vue ouverte
- Cours d'eau
- Limite communale



Impact des **LIGNES ELECTRIQUES** dans le paysage



Le **PLATEAU AGRICOLE** et son relief plat ouvrent le regard sur l’horizon



Les **VALLÉES SÈCHES** au relief ondulé et aux paysages animés



La vallée de
Montchavert



Les versants des vallées sèches



La platitude du relief et l'absence d'éléments qui puissent interpeller le regard, comme des boisements ou des arbres isolés, rendent le paysage monotone. Toutefois, les boisements qui marquent la limite du coteau forment un front aisément identifiable.

En l'absence de boisement, l'impact des lignes électriques haute tension sur le plateau est particulièrement important.

Les vallées sèches

Les vallées sèches offrent un paysage particulièrement riche et varié. Elles sont occupées par des boisements ponctuels, couvrant les coteaux, des herbages et des terres cultivées. Les photos présentent un paysage qui se forme par un jeu d'ouvertures et de fermetures visuelles. Le paysage des vallées se présente sous la forme d'une succession de plans. Chaque plan se crée par la combinaison du relief et des éléments boisés qui ferment de manière ponctuelle le champ de vision.

Le rôle des boisements est considérable dans la constitution de ce paysage. Ils composent les différentes séquences qui créent la grande richesse de ce secteur.

Les vallées sèches de Montchavert, dominées par les éléments boisés présentent quant à elles un paysage beaucoup plus fermé. Depuis le hameau de Montchavert, l'horizon est entièrement obstrué par la masse boisée.

1.2.4. – Environnement

Le Plan Local d'Urbanisme se doit de tenir compte de la qualité du territoire communal dans une optique de préservation et de mise en valeur des richesses naturelles.

La commune de Dieudonne compte sur son territoire de grands massifs boisés qui jouent un rôle environnemental incontestable. Ils revêtent un intérêt majeur, puisqu'ils caractérisent les coteaux qui séparent le plateau des vallons secs ou humides, et structurent l'espace. Ils contribuent à la qualité paysagère et au cadre de vie privilégié de la commune en général.

Mais ils font avant tout partie du patrimoine naturel de la commune, un patrimoine qu'il convient de protéger.

Le massif boisé de Montchavert, situé au nord du territoire, est ainsi classé en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

Ces boisements ont un grand intérêt sur le plan faunistique puisque les lisières et les clairières forestières permettent notamment à un grand nombre d'espèces d'oiseaux de trouver un refuge et de nidifier dans les meilleures conditions.

Les boisements de coteau, situés de part et d'autre du village, ont également une importance majeure même s'ils ne font pas l'objet de classement spécifique : ils présentent un intérêt environnemental au niveau de l'écoulement des eaux de ruissellement (régulation) en provenance du plateau. Ils limitent l'érosion du coteau et les risques d'effondrement ou de coulées de boues.

1.2.5. – Hydrographie

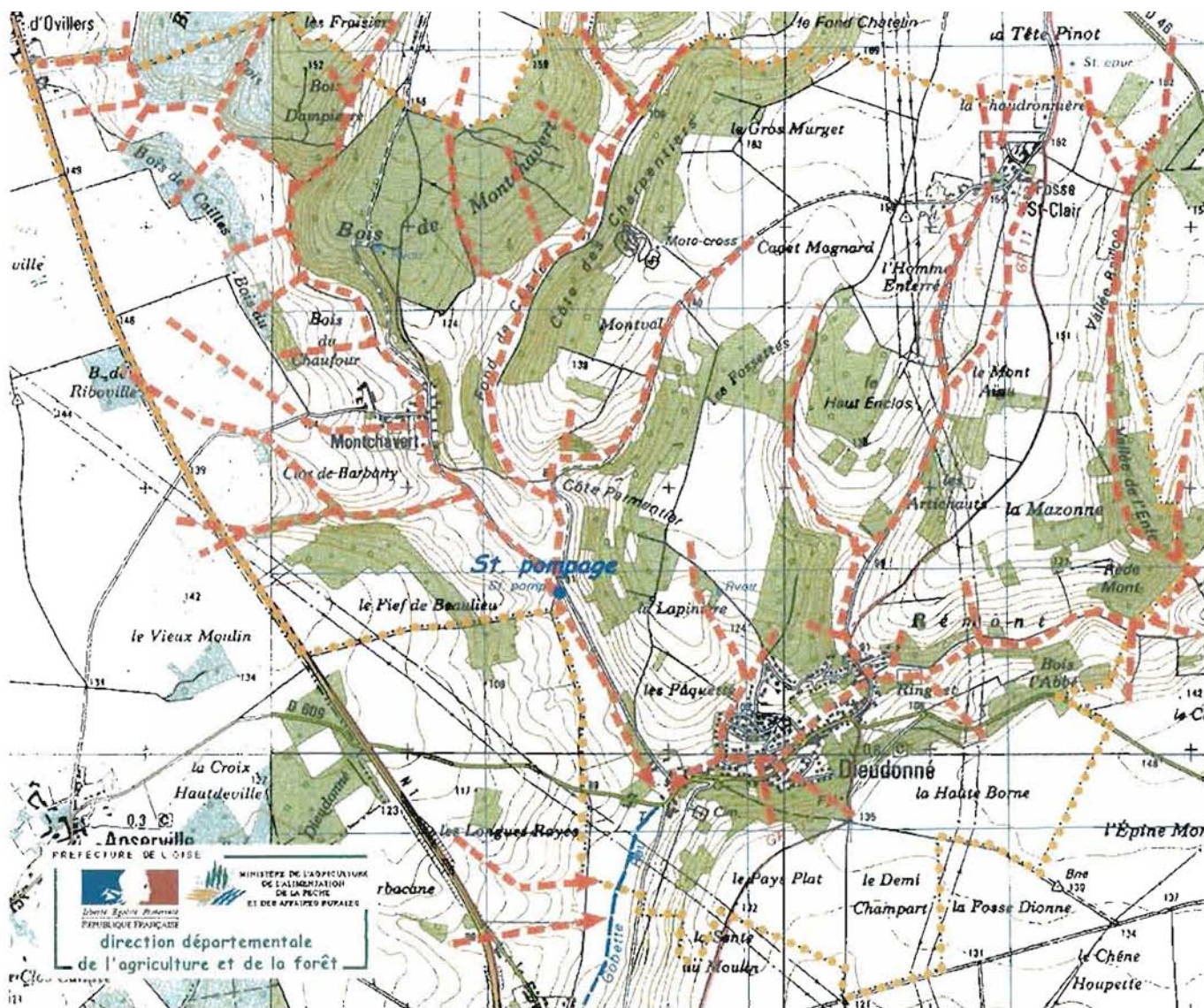
Le territoire communal est situé sur le bassin versant de l'Oise et a pour seul élément structurant le ru de la Copette situé à l'ouest du village en fond de vallée.

La commune de Dieudonne ne possède pas sur son territoire de cours d'eau. Les eaux de ruissellement empruntent le tracé des émissaires naturels appelés vallées sèches ou talwegs. Des eaux provenant de secteurs parfois extérieurs à la commune, du plateau de Thelle notamment, ruissellent vers le talweg principal. La commune est constituée de deux bassins versants, caractérisés précédemment lors de l'analyse des talwegs, dont l'exutoire est le ru de la Copette.

Les eaux se dirigent ensuite vers l'Esches qui se jette dans l'Oise à hauteur de Persan. Le système hydrographique de Dieudonne est donc commandé par l'Esches, sous-bassin de l'Oise.

Les principaux secteurs urbanisés de la commune se situent en fond de vallée, sur le trajet du talweg principal. Des aménagements, mares ou fossés, régulièrement entretenus permettent un bon écoulement de l'eau et ont évité à la commune des inondations. En revanche, ces aménagements ne semblent pas suffisants en cas de pluie d'orage exceptionnelle.

La commune a récemment connu des inondations par remontée de la nappe phréatique. Le terrain de sports, situé à l'est de l'agglomération, et certaines caves furent entièrement inondées. Une partie de la rue de la Libération a fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle en date du 26 septembre 2001.



→ Talwegs

1.2.6. – Géologie

La géologie est très largement liée aux régions naturelles qui composent le territoire. Les ensembles géomorphologiques existants sur la commune correspondent à des structures géologiques différentes. La géologie a un rôle important dans l'aspect du territoire dans la mesure où elle détermine des ambiances paysagères.

Les sols superficiels du plateau sont principalement composés d'argiles à silex. Dans la partie sud, les sols du plateau, plus favorables à l'agriculture, sont constitués de limons. Les coteaux qui encadrent les vallées laissent affleurer les couches crayeuses sur lesquelles repose le plateau. Des colluvions, dépôts résultant du ruissellement, sont venus s'accumuler dans les bas des versants et dans les fonds des vallées. Ils se composent principalement de limons.

1.2.7. – Hydrogéologie

La seule nappe d'eau souterraine importante est celle de la nappe de la craie. Elle est en relation directe avec la nappe des alluvions de l'Oise via la vallée de l'Esches.

- Réservoir

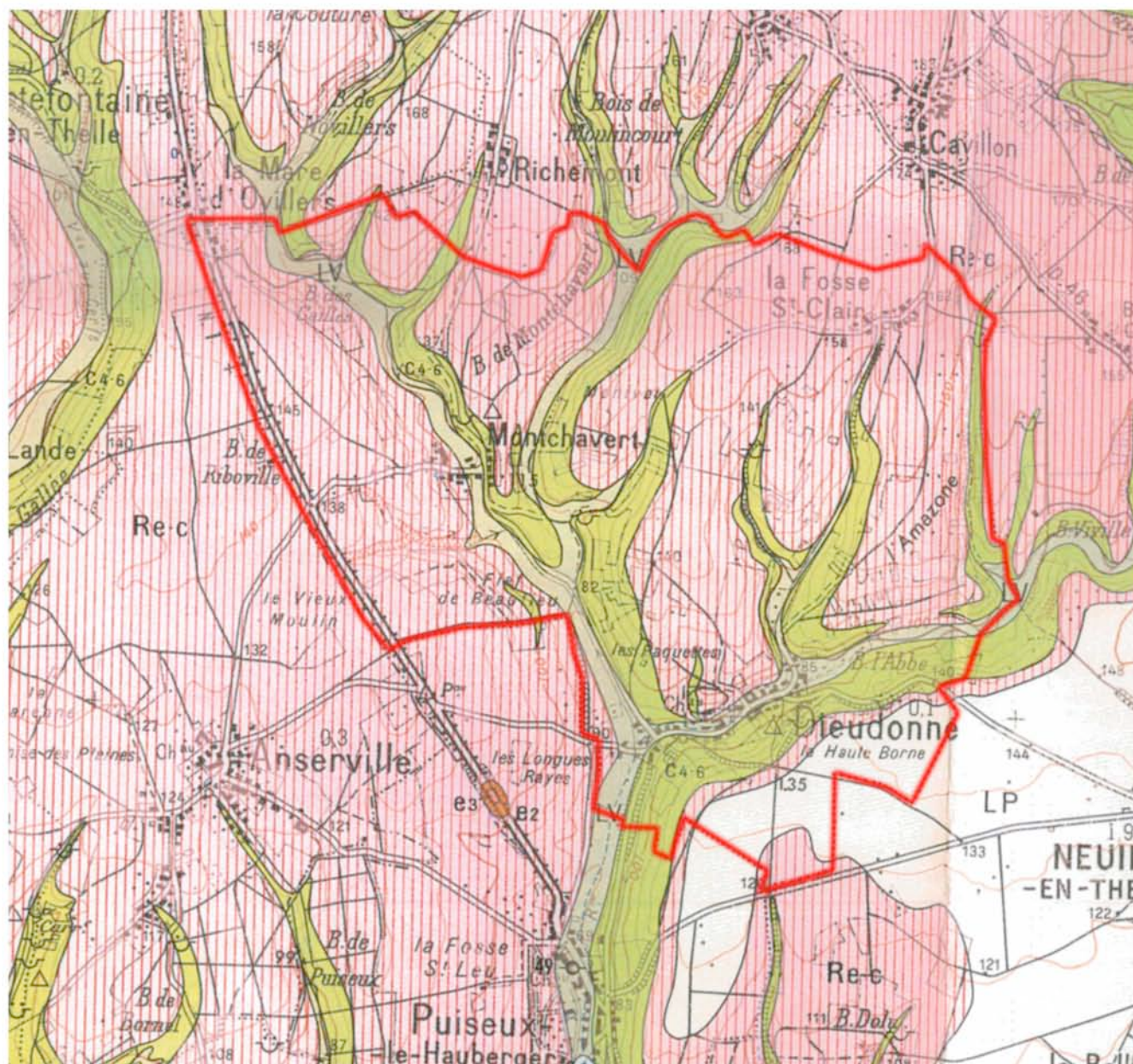
La craie, à la faveur de fissures et diaclases, forme le réservoir d'une nappe libre, dite « nappe de la craie ». Ce réseau de fissures et diaclases, d'origine tectonique, est amplifié par des phénomènes de dissolution dus à la circulation des eaux. C'est dans l'axe des vallées et vallons qu'elles sont en général plus développées.

- Alimentation - Fluctuation

L'alimentation de cette nappe est assurée exclusivement par l'infiltration d'une partie de précipitations, dites « pluies efficaces ». Cette alimentation est prépondérante de novembre à mars. Elle induit une fluctuation naturelle du niveau de la nappe avec en principe, des hautes eaux jusqu'en avril-mai et des basses eaux en décembre.

- Ecoulement

L'écoulement général de la nappe s'effectue vers le nord-est, vers la rivière de l'Oise qui représente le niveau de base de la nappe.



Re-c

Argiles à silex



Sénonien



Limons des fonds de vallées sèches

1.2.8. – Forme urbaine et bâti existant

A) Forme urbaine

Toute agglomération se caractérise par une forme urbaine plus ou moins identifiable.

La relation agglomération/paysage est un équilibre complexe, fruit de nombreux facteurs. Cet équilibre subtil s'inscrit dans la notion de paysage, notion fondamentale que la commune doit avoir le souci de protéger au travers des dispositions du PLU.

Il est donc nécessaire de mettre en évidence les différentes perceptions obtenues de l'agglomération, afin de dégager la forme urbaine dominante.

Cette forme urbaine renvoie elle-même, dans certains cas, à des images urbaines distinctes plus ou moins caractéristiques.

La détermination de la forme urbaine permet d'établir une première réflexion sur sa configuration actuelle mais surtout elle doit permettre de mieux appréhender son évolution attendue ou projetée.

Le territoire communal de Dieudonne recèle plusieurs formes urbaines ; cette situation est due à la présence du village principal et des hameaux physiquement détachés (La Fosse-Saint-Clair et Montchavert).

La commune est composée de différentes entités urbanisées. L'agglomération principale s'est implantée dans un espace de vallée. Contrairement à ce que l'on pourrait penser, la zone urbanisée apparaît très compacte : malgré la contrainte du relief, les extensions les plus récentes se sont réalisées sur les coteaux, évitant ainsi au village de prendre une forme trop allongée.

La zone urbanisée est encadrée au sud par des versants couverts par des boisements. Au nord, les versants sont en partie occupés par l'activité agricole.

Outre l'agglomération principale, deux hameaux occupent le territoire de Dieudonne. Le hameau de Montchavert présente des caractéristiques similaires à celles de l'agglomération principale. Le hameau de la Fosse Saint Clair est quant à lui implanté sur le plateau. Dans ces hameaux, l'urbanisation a suivi le tracé des voies.

Silhouette de l'agglomération

Depuis le plateau, l'espace urbanisé s'inscrit en creux, au fond d'une vallée. Encadrée par les boisements qui couvrent les coteaux, la zone urbanisée reste très discrète, voire invisible, depuis la RD 1001. Les extensions les plus récentes, qui sont venues occuper la limite des espaces agricoles du plateau, ne disposent pas de la même couverture paysagère. Ce sont donc les principaux éléments apparents de l'agglomération depuis des points de vue éloignés.

Lisières urbaines

Les espaces offrant une vue sur l'agglomération sont rares. Seuls les espaces agricoles permettent un recul sur l'agglomération.

Au nord de l'agglomération, la zone urbanisée occupe les dernières pentes du coteau. En l'absence d'éléments végétaux sur cette partie du territoire exploitée par l'activité agricole, la lisière, qui marque la transition entre espace naturel et espace urbanisé, est cette fois-ci absente.

Aucun élément végétal, élément du relief ou aménagement, ne marque de transition, qui amoindrirait la visibilité et l'impact des constructions dans le paysage.

Cette absence de lisière est caractéristique des enjeux que pose aujourd'hui le développement de la commune : historiquement implantée en fond de vallée, dans un espace fortement boisé, la commune restait masquée par une lisière naturelle, composée conjointement par le relief et la végétation. Aujourd'hui, la commune voit sa zone urbanisée s'étendre sans que le relief ni les boisements ne puissent la cacher. Dès lors, pour conserver ses caractéristiques, toute extension urbaine devra s'accompagner de la création artificielle d'une nouvelle lisière.

Les autres lisières de l'agglomération sont quant à elles marquées par la présence de boisements (au sud et au nord), qui viennent jusqu'en limite de la zone urbanisée, ou par des haies qui forment un écran depuis des points plus éloignés.

Entrées de ville

Les entrées de ville ont un aspect rural qui interpelle peu l'automobiliste. Elles sont dominées par la présence de boisements ou de haies qui masquent la zone urbanisée, qui reproduit les impressions obtenues dans les espaces naturels précédents. Des aménagements amenant une impression plus urbaine permettrait de faire prendre conscience de la présence d'un espace urbanisé à l'intérieur duquel il convient d'être prudent.

LA SILOUETTE URBAINE: vue générale à partir de la RD 1001



LA FORME URBAINE

- LISIERES ET ENTREES DE VILLE -



Lisière NORD

**LES LISIERES URBAINES
DU VILLAGE DE DIEUDONNE**



Vue de la lisière SUD.



Lisière EST

**- LISIERES ET ENTREES DE VILLE -
(SUITE)**



Lisière OUEST et entrée de ville ouest



**Entrée de ville NORD-OUEST
depuis Montchavert**



Entrée de ville EST depuis Neuilly-en-Thelle



**Entrée de ville NORD-EST depuis
La Fosse Saint Clair**



LES LISIERES URBAINES ET ENTREES DE VILLE DES HAMEAUX

HAMEAU DE MONTCHAVERT



HAMEAU DE LA FOSSE SAINT CLAIR

Vue du SUD du hameau



Vue de l'EST du hameau

Les hameaux

Le hameau de Montchavert s'inscrit dans un espace dominé par les boisements et les éléments végétaux, en fond de vallée. Depuis la RD 1001, le hameau disparaît derrière les mouvements du relief.

Le hameau de la Fosse Saint Clair, implanté sur le plateau, est beaucoup plus visible. Il présente des caractéristiques semblables aux villages du plateau du Thelle, qui ne laissent apparaître depuis l'extérieur que la couronne de la zone urbanisée. Celle-ci est constituée par les haies qui limitent les parcelles.

B) Réseau viaire

La trame viaire constitue le squelette d'une agglomération ; c'est l'ensemble des voies, petites ou grandes, utilisées par la population dans ses déplacements. C'est également un élément de communication et un repère dans l'espace.

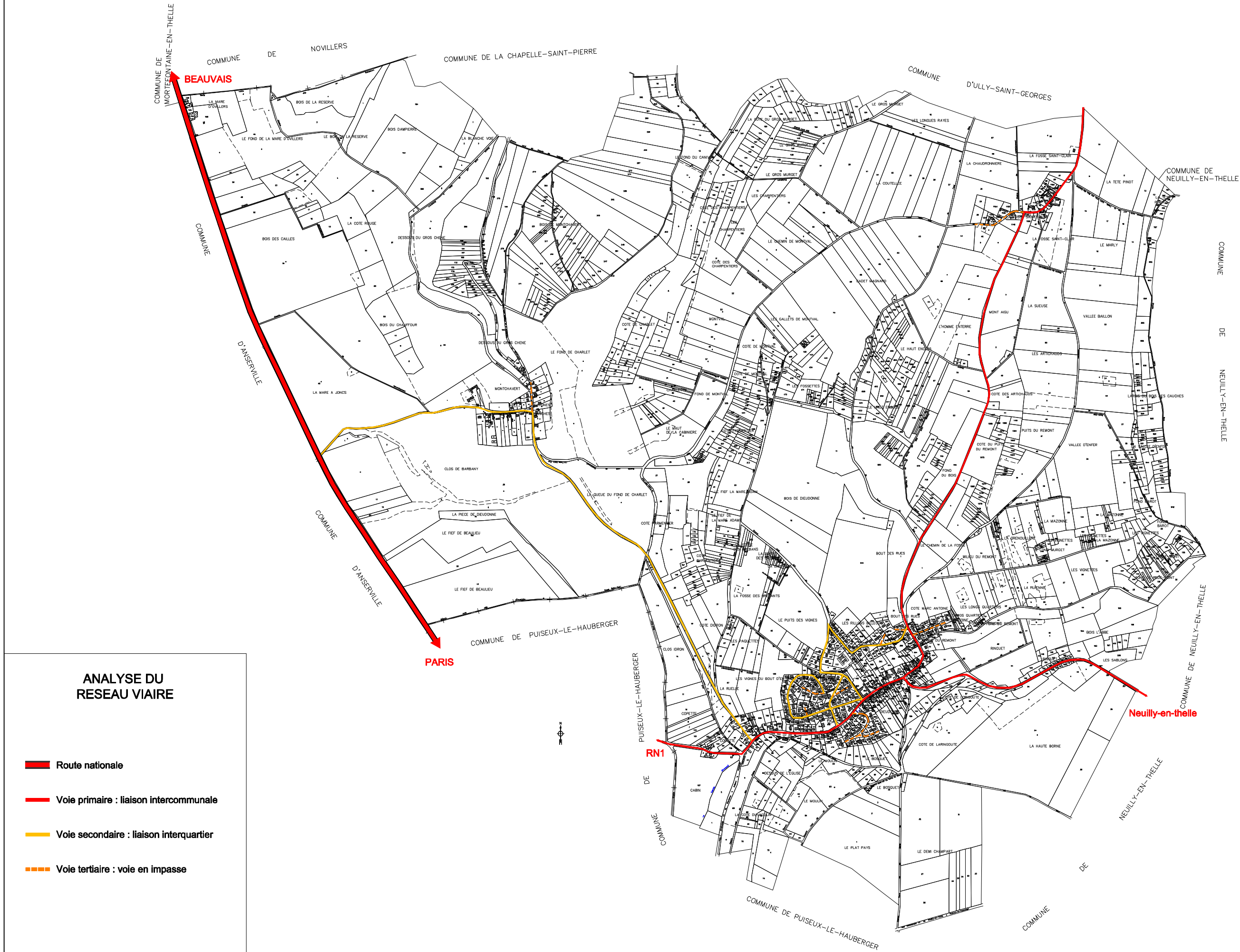
La RD 1001, qui longe le territoire communal à l'ouest, est un axe d'envergure nationale. Elle assure la liaison entre Paris et Calais via Beauvais et offre à la commune de Dieudonne une accessibilité aisée. En 2002, cette voie supportait le passage de plus de 12 000 véhicules par jour. La voie ne traversant pas les secteurs urbanisés de la commune, les habitants ne subissent pas directement les nuisances sonores que génère un tel trafic.

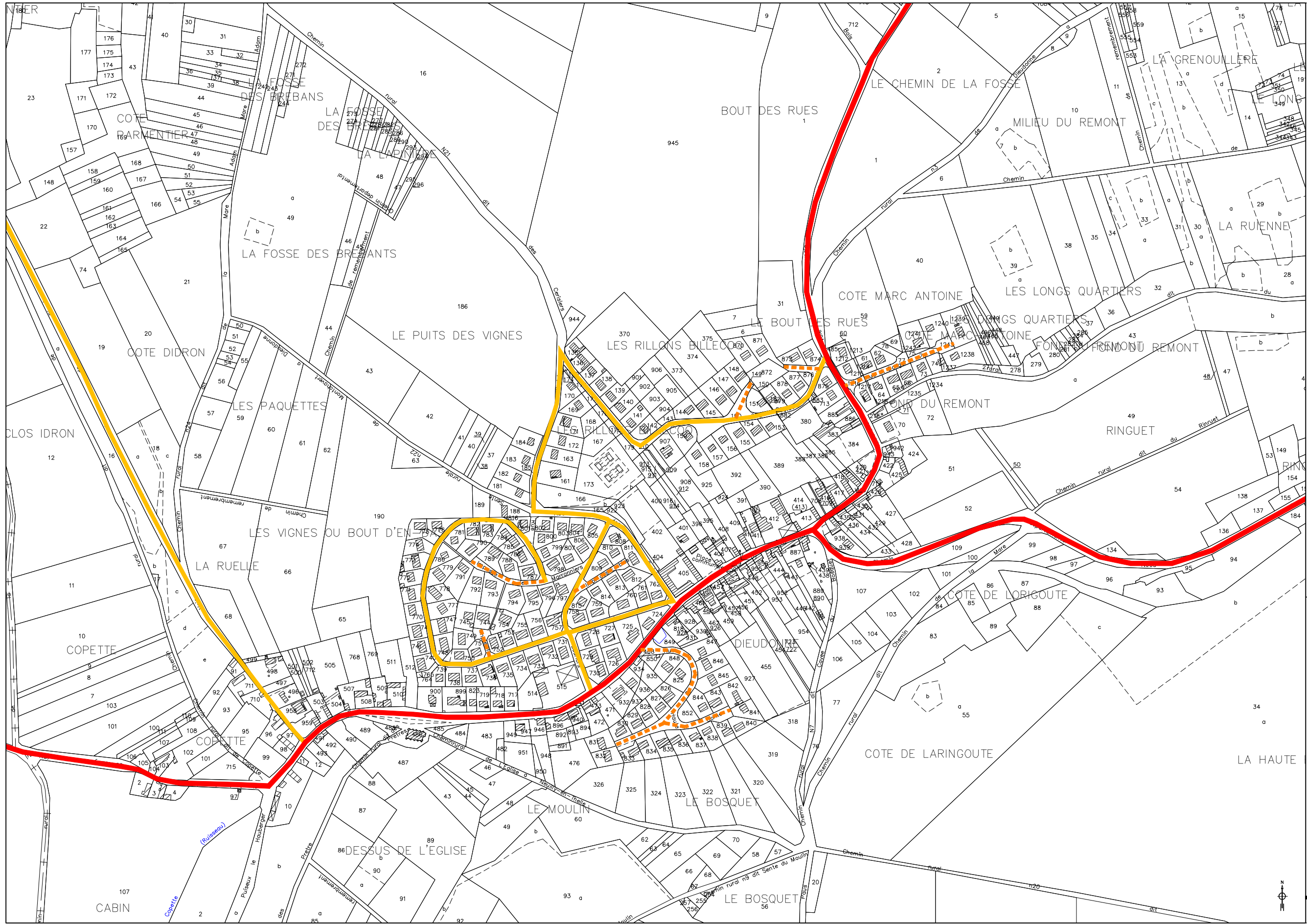
Des axes intercommunaux, voies primaires du réseau viaire de la commune, assurent la desserte entre Dieudonne et les communes voisines. Par ailleurs ces voies supportent des trafics de transit de véhicules extérieurs à Dieudonne.

C'est le cas de la RD 609, qui assure la liaison entre Neuilly-en-Thelle et la RD 1001, via l'agglomération principale de Dieudonne. Cette voie supporte un trafic de 1 400 véhicules par jour selon un comptage effectué par les services du Conseil Général en 1998. Axe structurant de la commune, il traverse l'ensemble de la zone urbanisée.

La route d'Ully Saint George, qui assure la liaison entre le hameau de la Fosse saint Clair et l'agglomération principale, est également une voie primaire qui supporte un trafic de transit important. Les habitants d'Ully Saint George empruntent cet axe pour rejoindre la RD 1001 et ensuite se diriger vers le sud de l'Oise.

Des voies interquartiers, voies secondaires du réseau viaire de la commune, supportent un trafic local. Ce maillage de voies secondaires s'est principalement développé dans l'agglomération principale, entre la RD 609 et la route communale d'Ully Saint George.





ANALYSE DU RESEAU VIAIRE

Agglomération principale

- Voie primaire : liaison intercommunale
- Voie secondaire : liaison interquartier
- - - Voie tertiaire : voie en impasse

Commune : DIEUDONNE

URISA-SERVICES 83, rue de Tilly - BP 481 - 60054 Beauvais Cedex Tél : 03 44 48 13 87 - Fax : 03 44 48 04 35 - info@urisa-services.fr

Ces voies assurent la desserte des quartiers les plus récents, de type pavillonnaire. Dans le lotissement du château, le maillage viaire semble assez incertain. Aucun axe ne semble structurer le secteur. Seule la rue des Cerisiers, ancien chemin rural, apparaît comme un axe qui pourra dans l'avenir ordonner le réseau viaire de ces ensembles pavillonnaires.

La rue des Noisetiers est également une liaison interquartier. Elle structure la partie *est* de l'agglomération. Toutefois, dans cette zone, on remarque l'absence de barreau assurant le lien entre la rue des Noisetiers et la rue de la Libération. Ces barreaux pourraient prendre la forme de liaison piétonne, qui sont totalement inexistantes au sein de la zone urbanisée.

Ce type de liaison offrirait des déplacements plus sécurisés et plus courts pour les habitants et plus particulièrement pour les écoliers.

La route de Montchavert joue également le rôle de liaison interquartier entre l'agglomération et le hameau. Cette voie ne supporte que le trafic des habitants du hameau. Elle ne permet pas le passage des cars du transport scolaire, ce qui pose actuellement problème à la commune et aux habitants.

Des voies en impasse, voies tertiaires du réseau viaire, assurent la desserte d'îlots bâtis ou de groupes d'habitations, au sein de lotissements pavillonnaires (rue des Hautes Bornes, impasse des Erables, impasse des Marronniers, rue Doliger). Elles forment la partie terminale du réseau. Leur rôle est beaucoup plus limité.

Les évolutions du réseau viaire doivent s'effectuer dans un souci de cohérence. Il s'agit :

- d'accentuer le maillage, si cela est possible, entre la rue des Noisetiers et la rue de la Libération ;
- de définir les éléments structurants du réseau viaire des quartiers pavillonnaires ;
- de développer un réseau en évitant les voies en impasses, qui isolent des groupes d'habitations.

C) Bâti existant

➤ Analyse de la trame bâtie

En faisant abstraction des limites parcellaires et des voies de communication, la trame bâtie permet de faire ressortir les différences de densités engendrées par la disposition des constructions dans l'espace. En d'autres termes, la trame bâtie d'une agglomération est une succession de vides et de pleins qui, par leur agencement, créent des zones de forte ou de faible densité faisant d'ores et déjà apparaître certains secteurs caractéristiques. Le plan présenté offre une radiographie complète de la trame bâtie.

L'analyse de la trame bâtie de la commune de Dieudonne met ainsi en évidence des différences de densité des constructions, en termes d'emprise bâtie au sol.

Agglomération principale

L'analyse de la trame bâtie de l'agglomération principale de Dieudonne permet d'identifier trois secteurs.

1. Un premier secteur, au sud-est de la zone urbanisée, se caractérise par une densité élevée du bâti. Bien que l'emprise des voies ait été occultée, le tracé de la rue principale se devine aisément dans ce secteur de l'agglomération. Les constructions, implantées à l'alignement de la voie, c'est-à-dire à la limite entre l'espace public de la rue et l'espace privé des parcelles, ont redessiné le contour de la rue. Plus précisément, l'implantation du bâti d'une limite séparative à l'autre (constructions accolées) structure des fronts bâtis continus. Depuis la rue, le sentiment de densité engendré par ces fronts bâtis est important. Au contraire, à l'arrière des constructions, les espaces apparaissent vides sur le plan de la trame bâtie : ils sont occupés par des jardins privatifs. Depuis la rue, ces espaces libres ne se perçoivent que très faiblement. Le champ visuel est fermé et rythmé par les façades des bâtiments.

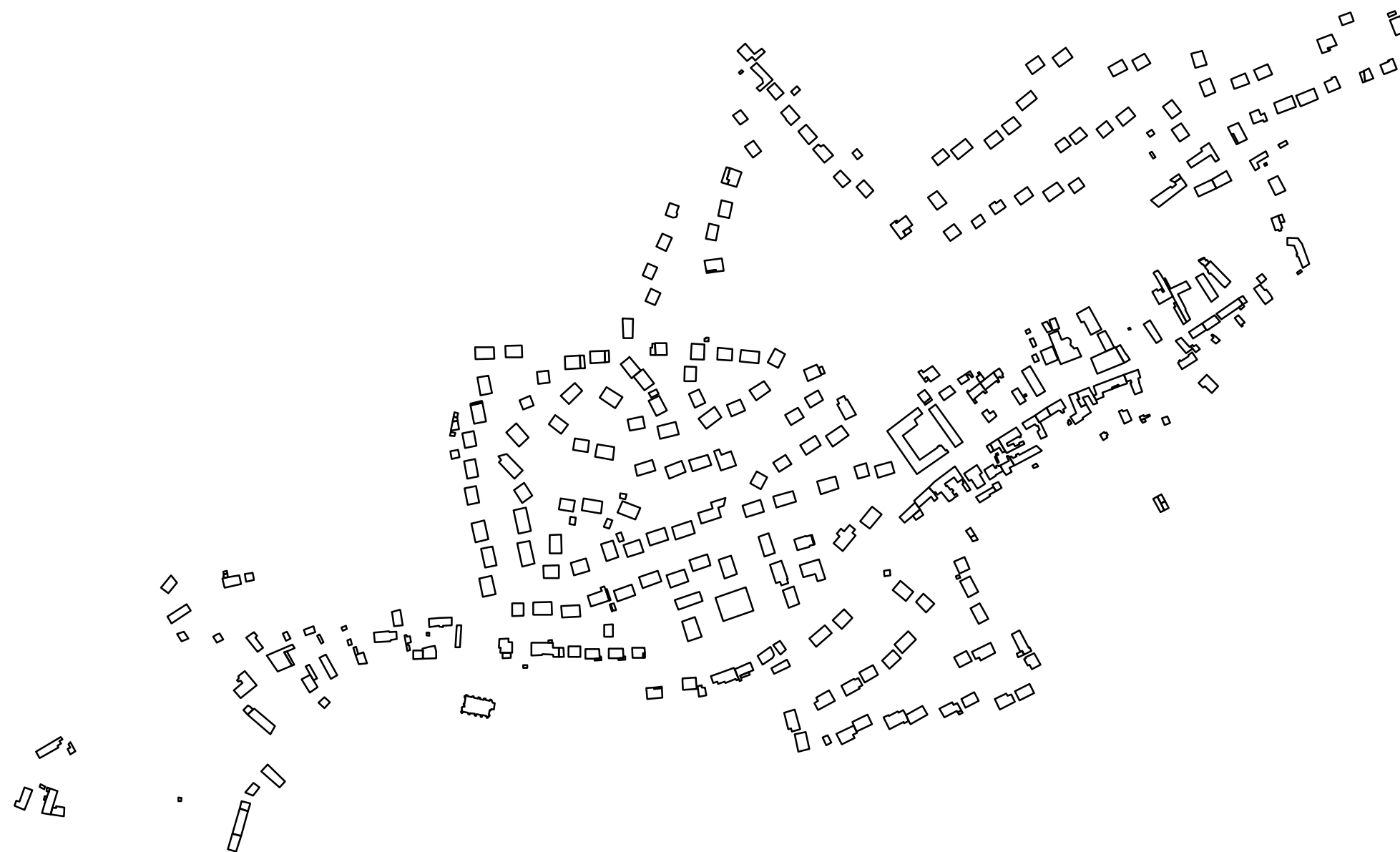
L'autre rive de la rue principale est occupée par des constructions aux emprises plus importantes. Ces emprises prennent soit la forme de longères implantées à l'alignement par le pignon, soit la forme de U, caractéristique des corps de ferme organisés autour d'une cour.

2. Les quartiers pavillonnaires, qui occupent la majeure partie de la zone urbanisée de Dieudonne, configurent un second secteur caractérisé par une succession très régulière de pleins et de vides. Les constructions sont implantées au milieu de leur parcelle, encadrées par des jardins privatifs. Sur le plan de la trame bâtie, les voies ne se distinguent pas : elles ne structurent pas directement l'implantation des constructions.

Dans ce secteur, la densité du bâti apparaît comme beaucoup plus faible. Ce bâti implanté de façon diffuse, se distingue également par des emprises aux formes très simples et régulières, de type rectangulaire.

3. Un dernier secteur, à l'extrémité sud-ouest de la zone urbanisée, se distingue par une implantation du bâti qui ne laisse apparaître aucune organisation particulière. Le bâti est implanté de façon diffuse, sans que l'on distingue la régularité des pleins et des vides qui caractérisent les secteurs pavillonnaires. De même, contrairement aux secteurs pavillonnaires, les emprises des constructions sont plus complexes, et s'apparentent à celles du premier secteur identifié.

ANALYSE DE LA TRAME BATIE



ANALYSE DE LA TRAME BATIE

HAMEAU DE MONTCHAVERT



Commune : DIEUDONNE

URBA-SERVICES 83, rue de Tilloy - BP 401 - 60004 Beauvais Cedex Tél : 03 44 45 17 57 - Fax : 03 44 45 04 25 - urba-services@wanadoo.fr

ANALYSE DE LA TRAME BATIE

HAMEAU DE LA FOSSE-SAINT-CLAIR



Commune : DIEUDONNE

URBA-SERVICES 63, rue de Tilloy - BP 401 - 60004 Beauvais Cedex Tél : 03 44 45 17 57 - Fax : 03 44 45 04 25 - urba-services@wanadoo.fr

Hameau de Montchavert

La trame bâtie du hameau de Montchavert apparaît particulièrement dense. Sans que l'on distingue les voies qui ont structuré l'implantation des constructions, le plan laisse apparaître clairement un front bâti continu le long de la rue de la Maladrerie. Tout comme dans l'agglomération principale, les constructions sont rassemblées densément le long de la voie alors que des espaces vides peuvent être identifiés à l'arrière du bâti.

Une emprise de taille importante, située au nord-ouest du hameau se distingue clairement au sein de la trame bâtie. Ce bâtiment est dédié à l'activité agricole (élevage de chevaux).

Hameau de la Fosse Saint Clair

Le hameau de la Fosse Saint Clair se distingue par une implantation linéaire et diffuse du bâti. Aucun élément structurant n'apparaît sur le plan de la trame bâtie. Les constructions présentent des emprises variées, parfois simplement rectangulaires pour le bâti pavillonnaire, parfois plus complexes, sous forme de U ou de L, pour le bâti le plus ancien.

➤ Analyse de la hauteur du bâti

A l'inverse du plan présenté pour l'analyse de la trame bâtie qui traduit l'emprise au sol des constructions, la densité bâtie est ici étudiée en termes de relief (hauteur des constructions).

Agglomération principale

Le relevé des hauteurs a permis d'identifier trois types de constructions.

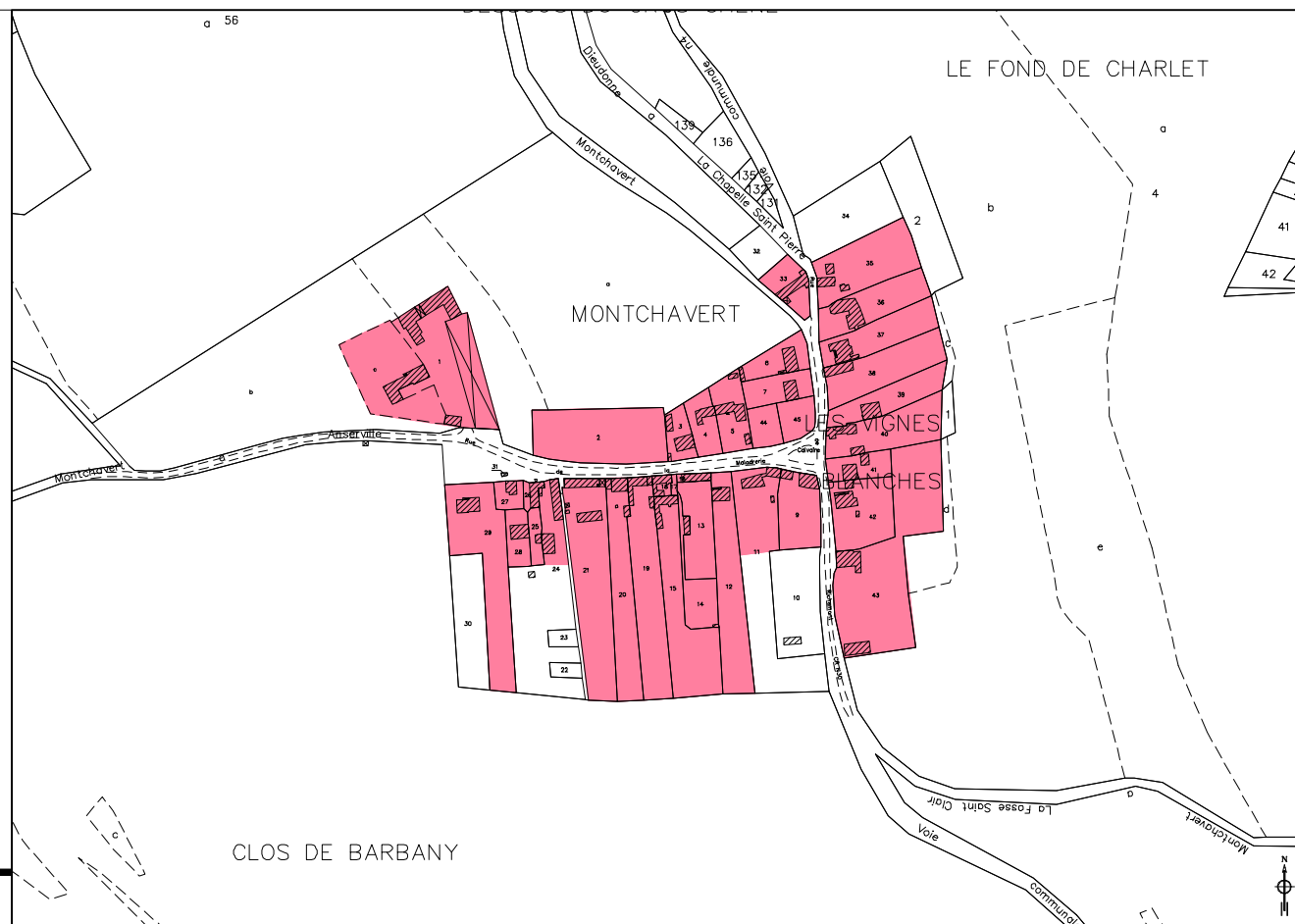
1. Généralement, les constructions présentent des hauteurs de type rez-de-chaussée + combles. Le secteur identifié précédemment par la densité élevée de sa trame bâtie, ainsi que certains quartiers pavillonnaires se distinguent donc par des hauteurs de ce type.

2. Certaines constructions, implantées dans le secteur le plus dense de l'agglomération, présentent des hauteurs de type rez-de-chaussée + 1 étage. Ces constructions, situées principalement à proximité de la Mairie, viennent renforcer le sentiment de densité provoqué par les fronts bâtis continus.

- Rez-de-chaussée + combles
- Rez-de-chaussée + combles aménagés
- Rez-de-chaussée + 1 étage

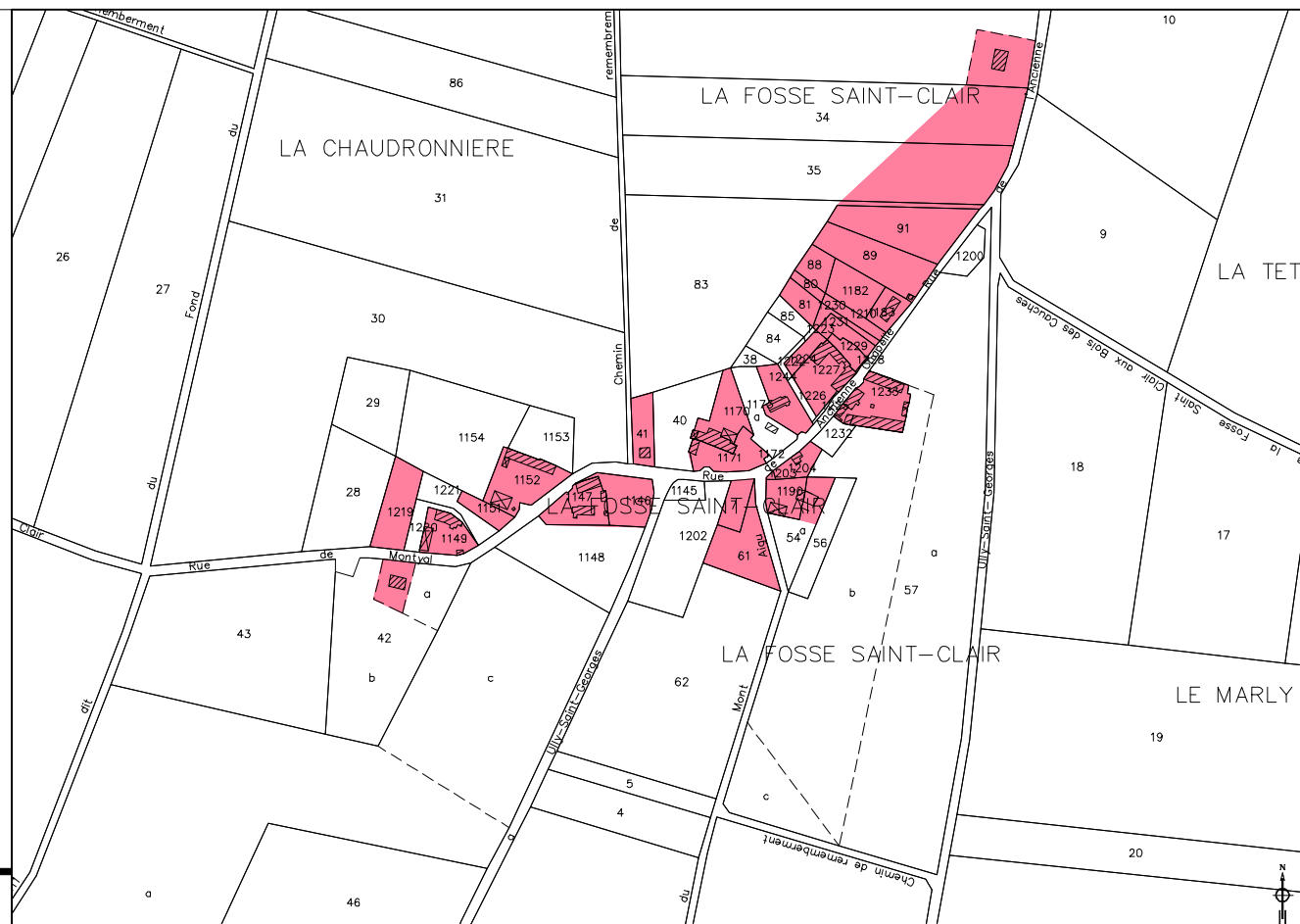
ANALYSE DE LA HAUTEUR DU BATI

- Rez-de-chaussée + combles
- Rez-de-chaussée + combles aménagés
- Rez-de-chaussée + 1 étage



ANALYSE DE LA HAUTEUR DU BATI

-  Rez-de-chaussée + combles
-  Rez-de-chaussée + combles aménagés
-  Rez-de-chaussée + 1 étage



Commune : DIEUDONNE

URSA-SERVICES 83, rue de Tilloy - BP 401 - 60004 Beauvais Cedex Tél : 03 44 45 17 57 - Fax : 03 44 45 04 25 - urba-services@wanadoo.fr

3. Les lotissements pavillonnaires qui occupent la partie nord de l'agglomération (lotissement du château) se distinguent par des hauteurs spécifiques. Les constructions ont des toitures aux pentes moins affirmées que celles observées habituellement dans l'Oise. Ces constructions possèdent donc des combles, mais ceux-ci ne sont pas aménagés, faute d'une hauteur suffisante.

Les hameaux

Les hameaux se caractérisent par une grande homogénéité des hauteurs du bâti. Le bâti ancien comme le bâti récent offre des hauteurs de type rez-de-chaussée + combles.

➤ Analyse de la typologie du bâti

A l'issue de l'analyse du tissu urbain quelques grands types de bâti sont apparus ; leur description est rappelée ci-après :

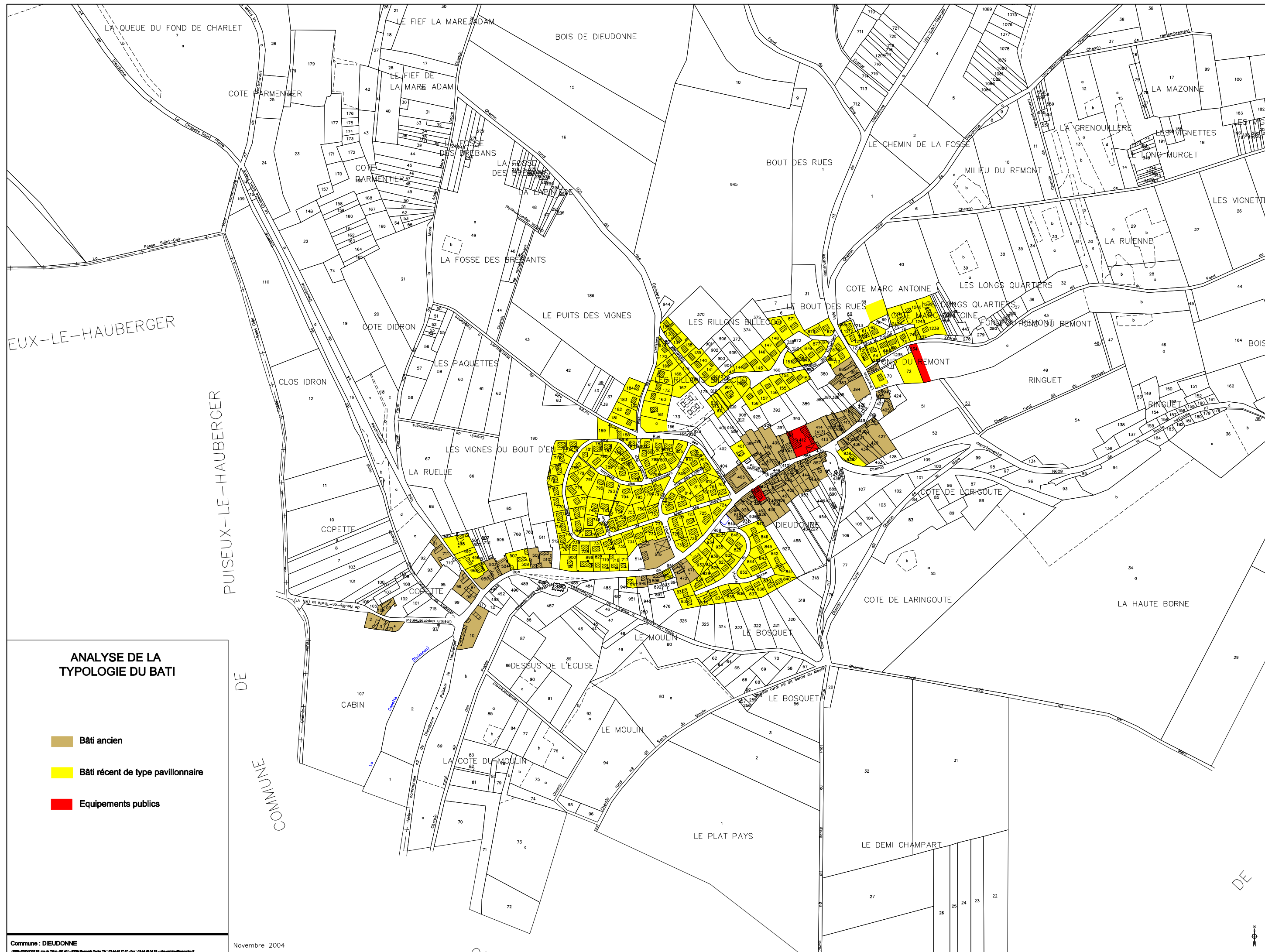
Le bâti ancien

Le bâti ancien se situe principalement de part et d'autre de la rue de la Libération, plus particulièrement dans le quart sud-est de la zone urbanisée.

Ce bâti est généralement implanté à l'alignement, plus rarement en retrait. Cette implantation à l'alignement s'effectue soit par la façade, soit par le pignon. Dans le premier cas, les constructions, par ailleurs très souvent contiguës à une limite séparative, voire aux deux, forment des fronts bâtis continus.

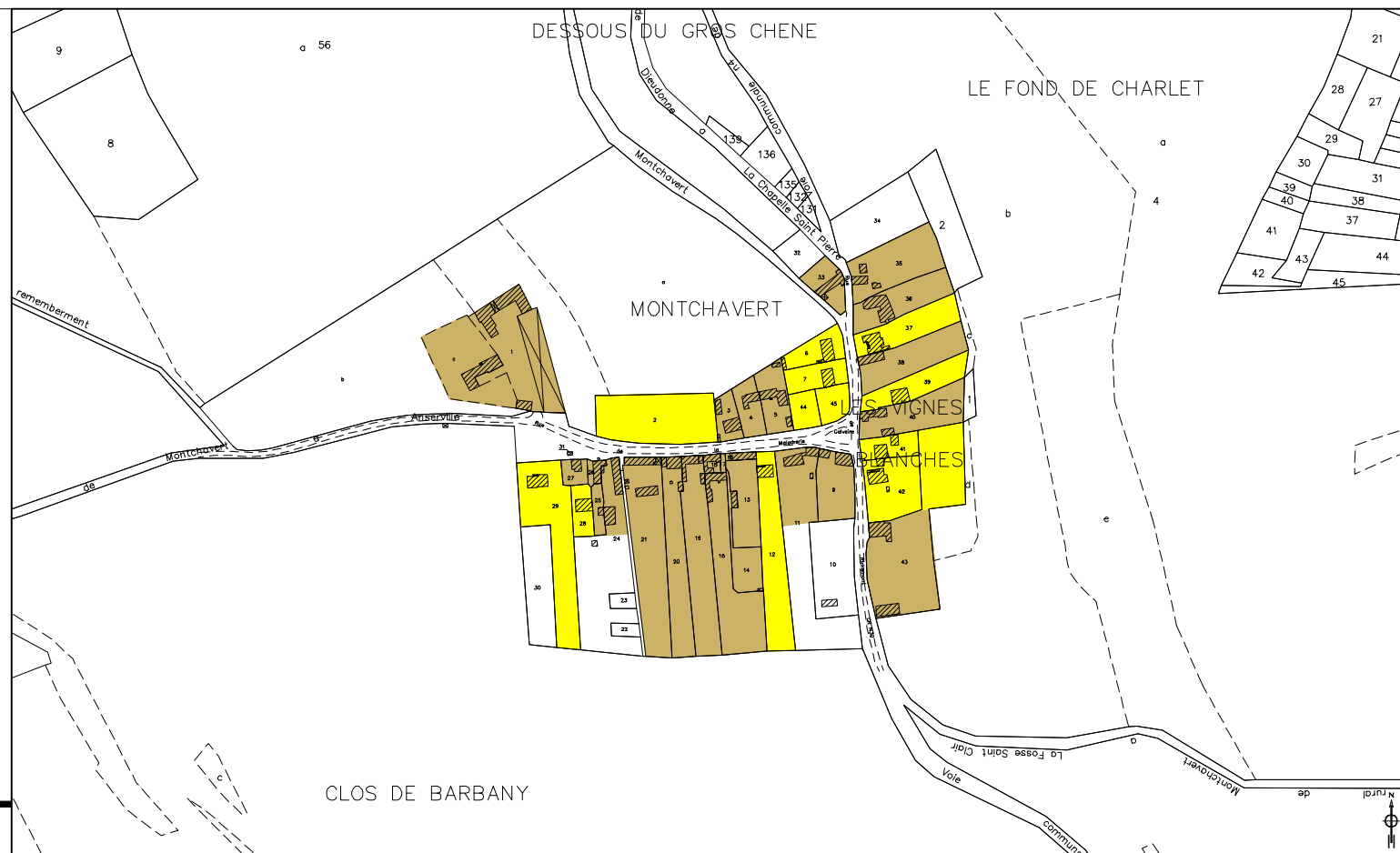


La plupart des constructions anciennes présentent des hauteurs de type rez-de-chaussée + combles. On reconnaît toutefois plusieurs bâtiments anciens présentant des hauteurs de type rez-de-chaussée + 1 étage, d'aspect assez massif.



ANALYSE DE LA TYPOLOGIE DU BATI

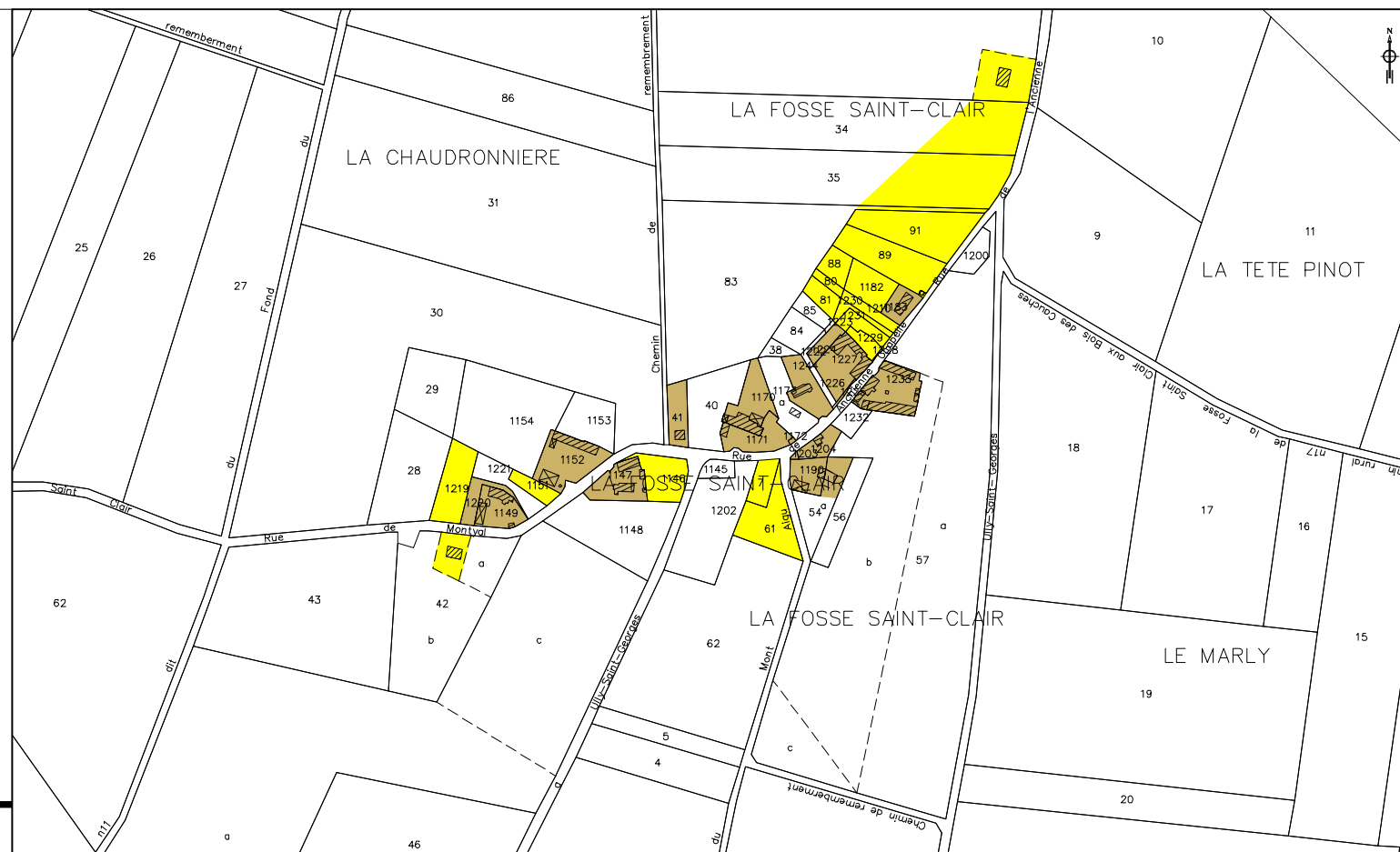
- Bâti ancien
- Bâti récent de type pavillonnaire



ANALYSE DE LA TYPOLOGIE DU BATI

 Bâti ancien

 Bâti récent de type pavillonnaire



Commune : DIEUDONNE

URBA-SERVICES 83, rue de Tilly - BP 401 - 80004 Beuvraie Cedex Tél : 03 44 45 17 57 - Fax : 03 44 45 04 25 - urbs-services@wanadoo.fr

Le bâti ancien présente un aspect généralement très simple. Les façades sont constituées soit de brique, soit de pierre, recouvertes ensuite d'un enduit. Les façades en brique offre un aspect plus riche. La pierre, qui accompagne généralement la brique, marque des éléments architecturaux particuliers de la façade :

- encadrements de fenêtre,
- bandeaux à hauteur du premier étage,
- chaînage d'angle,
- soubassement.



Les façades sont également rythmées par les ouvertures (plus hautes que larges). Les volets sont soit en bois pleins, soit persiennés. Les volets pleins à écharpe sont des produits du commerce ; les maisons disposaient auparavant de volets pleins à deux barres. La couleur des volets joue un rôle important dans l'appréhension de la construction. On peut remarquer sur plusieurs constructions le bon usage des teintes répertoriées par le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE), dans la plaquette dédiée au Pays de Thelle.

Certaines constructions disposent de porches surmontés d'un arc en pierre ouvrant sur les parcelles. Ces porches constituent des éléments de qualité du patrimoine bâti de la commune.

Les toitures des constructions sont constituées le plus souvent de deux versants, couvertes soit de petites tuiles plates en terre cuite, soit d'ardoises ou de tuiles orangées du Beauvaisis. Généralement, les toitures ne disposent pas de lucarnes, à l'exception des lucarnes pendantes, qui révèlent l'ancien usage des combles, auparavant lieu de stockage.

Des lucarnes ont parfois été ajoutées aux constructions ; elles sont de types lucarnes rampantes ou lucarnes à batière.



Plusieurs constructions anciennes ont perdu leur qualité architecturale par des ravalements de façade hasardeux. Certaines façades offrent des teintes assez particulières, qui ne répondent pas aux couleurs habituelles du Pays de Thelle.

La continuité visuelle du bâti est de temps à autre assurée par des murs de clôture en pierre dont la valeur esthétique et patrimoniale est importante.

Des clôtures sont également constituées de murs bahut en brique surmontés de grilles à barres verticales. De nombreuses haies assument également le rôle de clôture. Des essences locales composent ces haies.



Le bâti récent de type pavillonnaire

Les constructions pavillonnaires récentes sont venues étendre l'urbanisation la plus ancienne, aussi bien dans les hameaux que dans l'agglomération principale.

Les constructions présentent un aspect contemporain : les matériaux traditionnels disparaissent au profit d'enduits lisses aux tonalités plus claires, les toitures sont le plus souvent composées de tuiles mécaniques, aux tonalités orangées ou marronnées. L'architecture de la construction permet de renseigner sur son époque.



Années 60-80



**Années 90 à
aujourd'hui**



Une large gamme de types de lucarnes est représentée sur la commune. La diversité des ouvertures en toitures contribue à la multiplicité des types de constructions existantes sur la commune. On trouve ainsi des lucarnes à croupe ou à capucine (lucarne à trois pans), des lucarnes à batière (lucarne à deux pans), des lucarnes rampantes, des outeaux et des châssis de toit basculants.

Les clôtures sur rue jouent quant à elles un rôle fondamental dans la mesure où elles participent à l'aspect donné à la rue et constituent par conséquent une composante du paysage urbain. Les clôtures et portails individuels sont très diversifiés (variété des matériaux, de teintes, de hauteur...); d'une manière générale, les clôtures sont relativement transparentes dans le sens où elles laissent largement entrevoir les constructions. Des éléments végétaux doublent parfois les clôtures.



1.2.9. – Réceptivité du tissu urbain

L'estimation des terrains susceptibles d'être bâtis a été réalisée à l'intérieur d'un périmètre aggloméré tel que le définissent les tribunaux administratifs. Il s'agit de terrains bordés par une voie et desservis par les réseaux.

Cette potentialité ne tient pas compte :

- de la capacité des réseaux (voie, eau potable, défense-incendie, assainissement),
- des contraintes éventuelles (sol, topographie, végétation, servitudes diverses...),
- de la volonté des propriétaires.

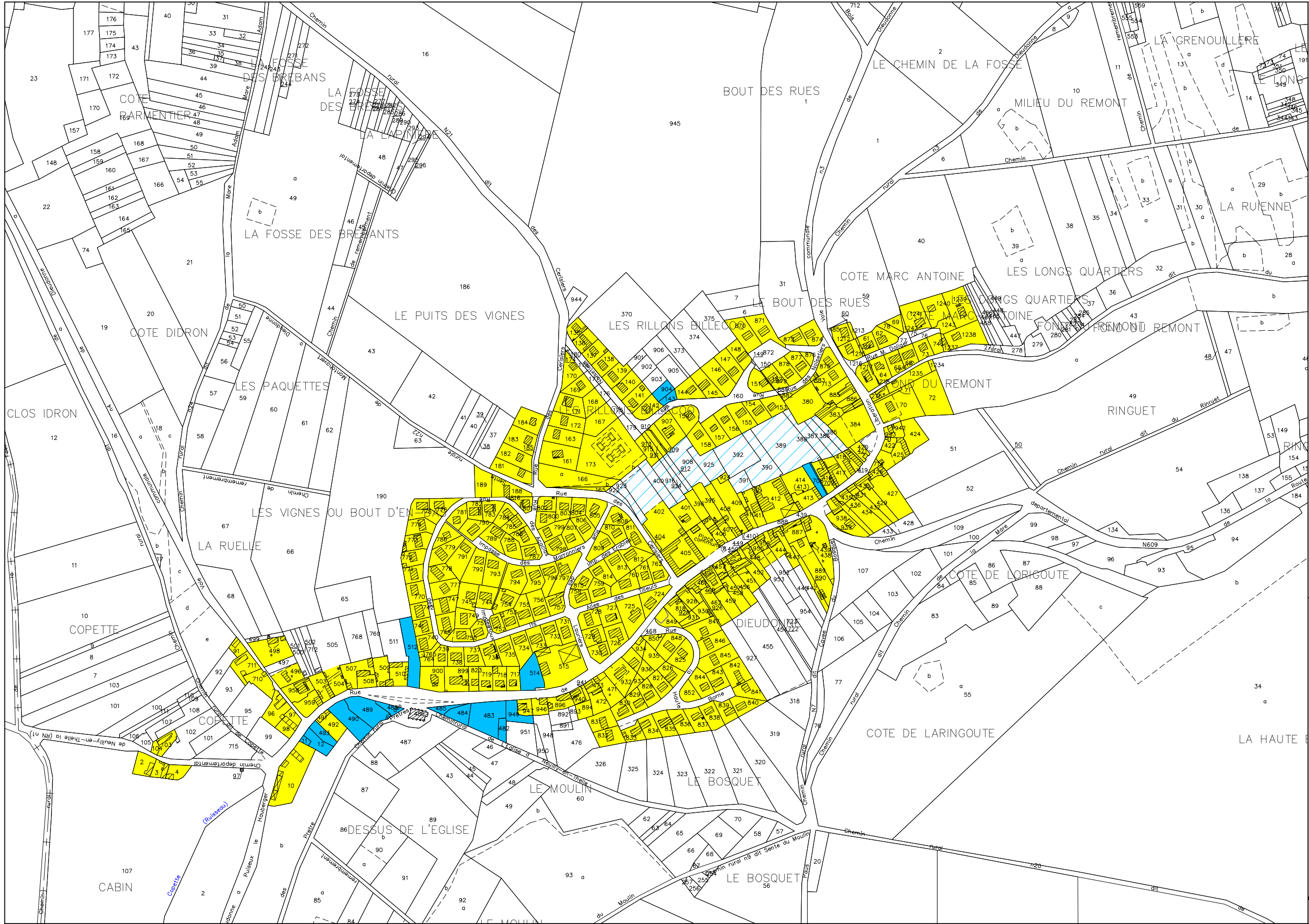
Compte tenu de la couverture spatiale des réseaux (eau potable, défense-incendie, assainissement, voies de communication), peu de terrains apparaissent susceptibles d'être urbanisés au sens de la juridiction. Une dizaine de terrains a ainsi été répertoriée au sein de l'agglomération principale ; il s'agit de terrains directement bordés par une voie et les équipements. Ces espaces libres desservis par les réseaux, appelés « dents creuses », se répartissent plus particulièrement au sud-est de l'agglomération principale. Cependant, une analyse plus précise de ces dents creuses révèle rapidement l'impossibilité de construire sur ces terrains, en raison notamment des contraintes topographiques.

On distingue également la présence d'un îlot foncier, entre la rue de la Libération et la rue des noisetiers. Cet îlot est actuellement occupé par des boisements que la municipalité souhaite protéger. Ces boisements jouent un rôle important pour l'intégration de la zone urbanisée dans le paysage.

Le hameau de Montchavert ne dispose pas d'espace disponible. Le hameau de la Fosse Saint Clair n'est quant à lui pas couvert par la défense incendie de façon correcte, ce qui gèle pour l'instant toute possibilité de construction.

Le potentiel constructible de la commune est donc très faible. Face à ce constat, et dans la perspective d'un développement maîtrisé de la commune, il est nécessaire d'envisager des espaces d'extension de la zone urbanisée, à plus ou moins long terme.

Il est rappelé que le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les orientations du futur Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Thelle, qui visent à maîtriser la croissance de la commune, dans le cadre d'un projet intercommunal de grande échelle. Un taux de croissance de la population de 1% par an a été défini par le SCOT pour un horizon à 20 ans.



RECEPTIVITE DU TISSU URBAIN

Agglomération principale

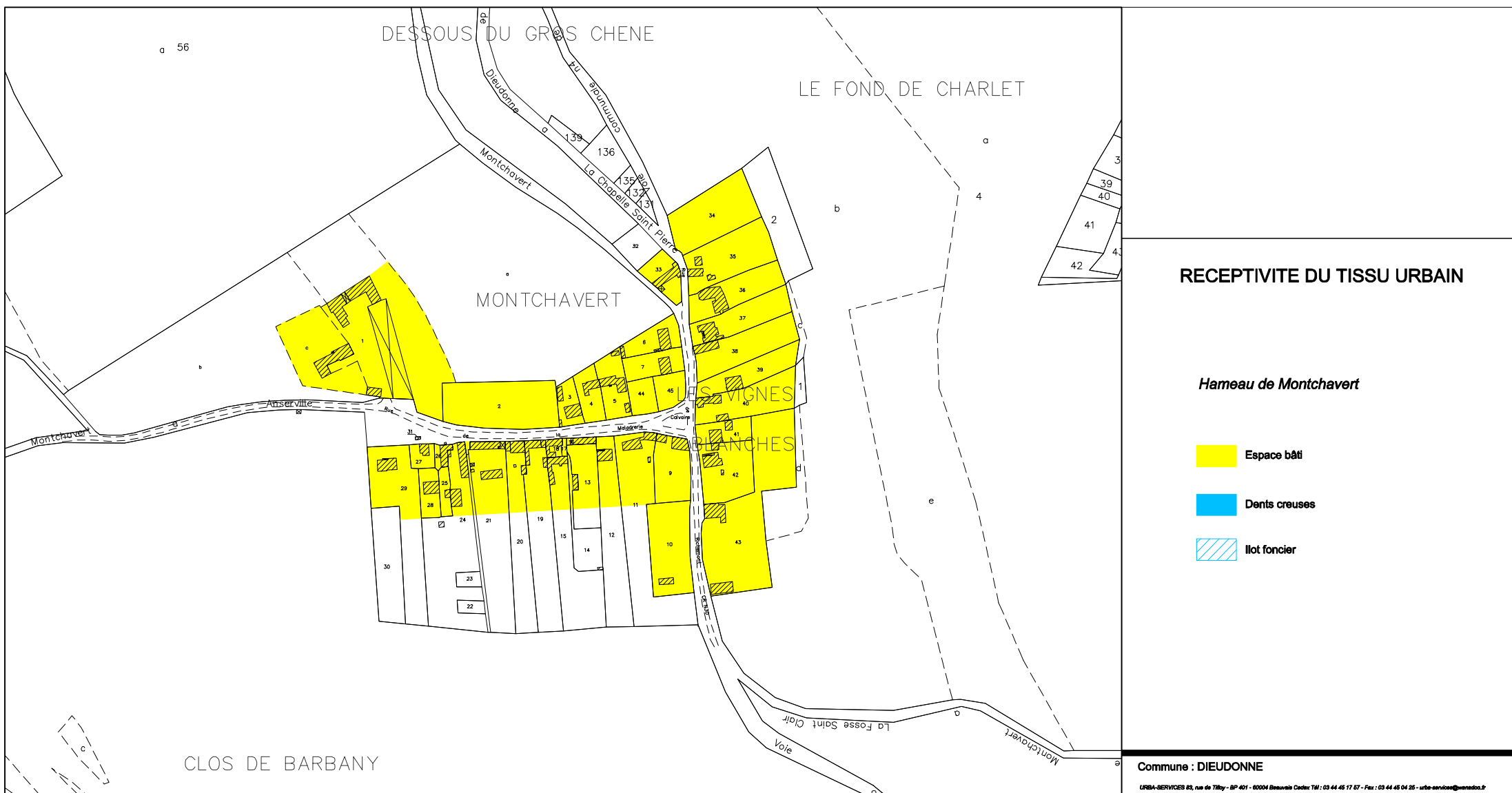
Espace bâti

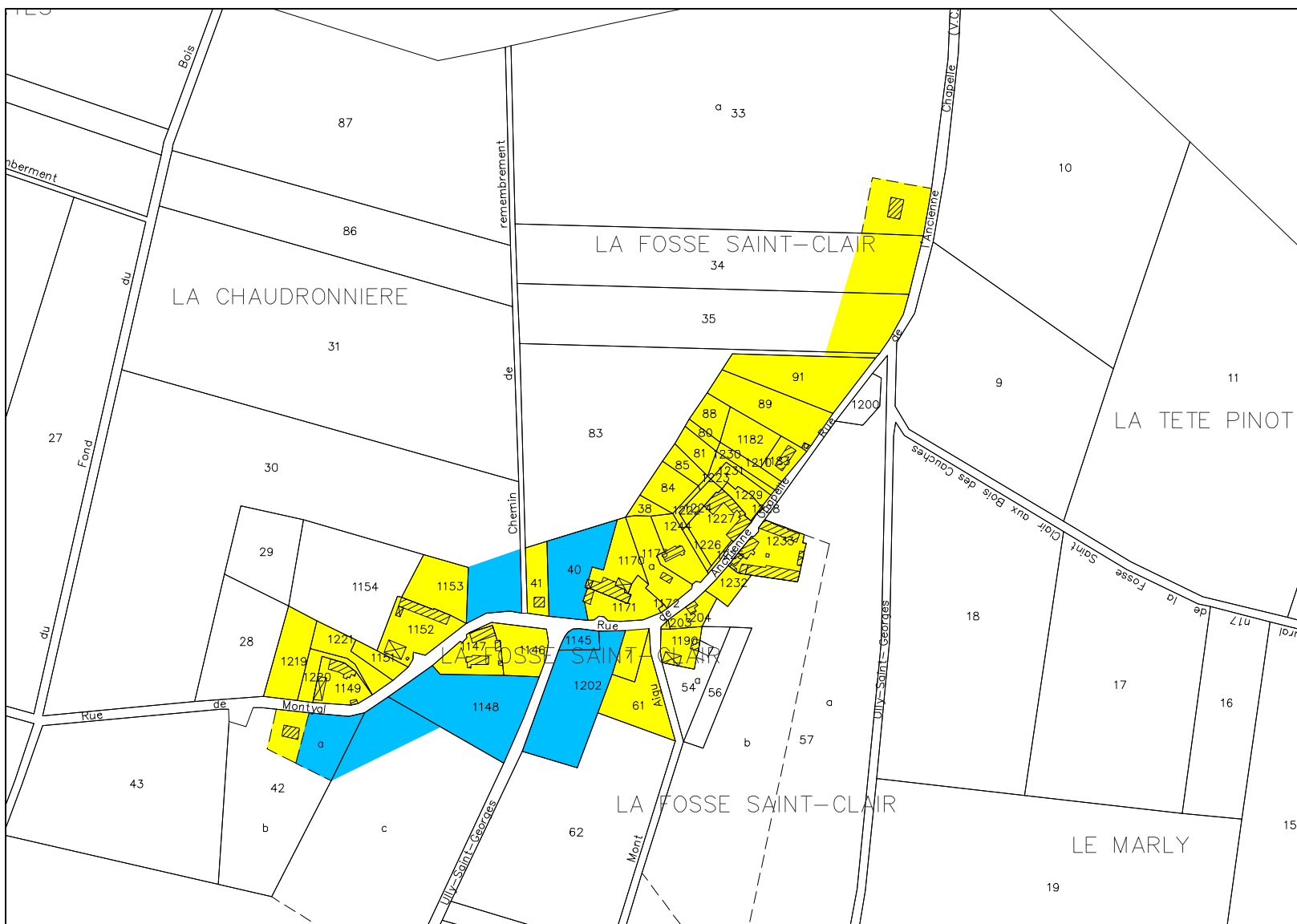
Dents creusées

Ilot foncier

Commune : DIEUDONNE

LNPA-SERVICES 61, rue de Tilly - BP 401 - 60001 Beaumont en Val de Serre - Tél : 03 44 46 17 27 - Fax : 03 44 46 94 26 - info-services@semaur.fr





RECEPTIVITE DU TISSU URBAIN

Hameau de la Fosse Saint-Clair

- Espace bâti
- Dents creuses
- Ilot foncier

Commune : DIEUDONNE

URBA-SERVICES 85, rue de Tillay - BP 401 - 60004 Beauvais Cedex Tél : 03 44 45 11 57 - Fax : 03 44 45 04 25 - urba-services@beaudois.fr

1.2.10. – Trame Verte

Au même titre que les éléments bâtis, les éléments naturels structurent la commune de Dieudonne et modèlent le paysage. Constituants principaux de l'environnement immédiat, ceux-ci déterminent en grande partie la qualité du cadre de vie des habitants.

Agglomération principale

Différents types d'éléments végétaux composent la trame verte de l'agglomération : boisements, arbres isolés, pelouses, espace vert communal, jardins privés.

La trame verte de l'agglomération principale de Dieudonne présente des caractéristiques particulières à la commune, traduction d'un relief particulièrement marqué et de l'évolution de la zone urbanisée au cours des 30 dernières années.

La trame verte de l'agglomération principale est dominée par les boisements. Ces boisements couvrent partiellement les coteaux, principalement sur les parties les plus élevées du relief, en limite du plateau. Ils forment des masses boisées importantes qui dominent et limitent les ensembles pavillonnaires.

On retrouve par ailleurs des ensembles boisés, de taille plus restreinte mais qui jouent un rôle majeur dans l'appréhension de la zone urbanisée au sein même des ensembles pavillonnaires. En effet, les ensembles pavillonnaires sont venus occuper les parties les plus basses du coteau, mais ont laissé subsister quelques masses boisées.

Notamment, l'îlot foncier situé entre la rue des Noisetiers et la rue de la Libération est occupé par un ensemble boisé important, que la municipalité souhaite préserver.

Outre les boisements, qui offrent à la commune un cadre de vie très naturel, les jardins privés composent la trame verte de l'agglomération. Ils occupent le fond des parcelles et valorisent les espaces libres. Ils sont constitués d'espaces engazonnés, d'arbres et d'arbustes, de haies en clôture et parfois de jardins potagers. Assez visibles dans les quartiers récents de Dieudonne, ils restent plus discrets dans les secteurs de bâti ancien. En effet, la continuité des fronts bâtis ou les murs de clôtures empêchent toute vue vers les espaces jardinés.

Les éléments végétaux sur l'espace public sont rares. La place communale est occupée par des alignements de tilleuls, qui monumentalisent le lieu, ce qui permet de le distinguer comme un élément de centralité dans l'agglomération.

Hameau de Montchavert

Le hameau de Montchavert présente une trame verte assez similaire à celle de l'agglomération principale. L'intersection au centre du village est identifiée par une place publique occupée par des arbres anciens.

ANALYSE DE LA
TRAME VERTE

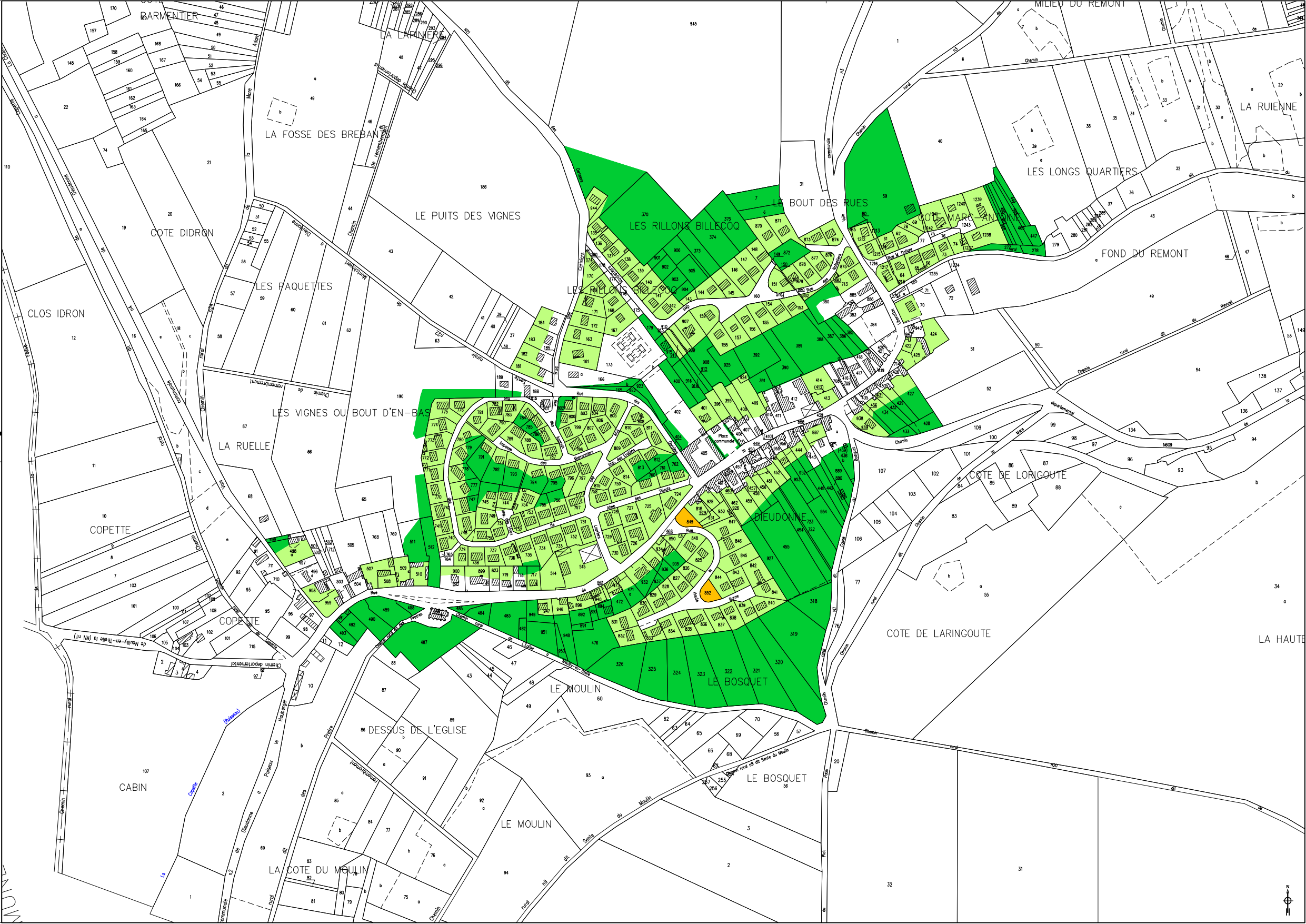
Agglomération principale

- Boisements et alignements
- Jardins privés
- Espace vert public

Commune : DIEUDONNE
URBA-SERVICES 83, rue de Tilly - BP 401 - 83004 Brouis Cedex Tél : 03 44 45 17 87 - Fax : 03 44 45 04 35 - urba-services@brouis.fr

Echelle : 1/2000e

Janvier 2005



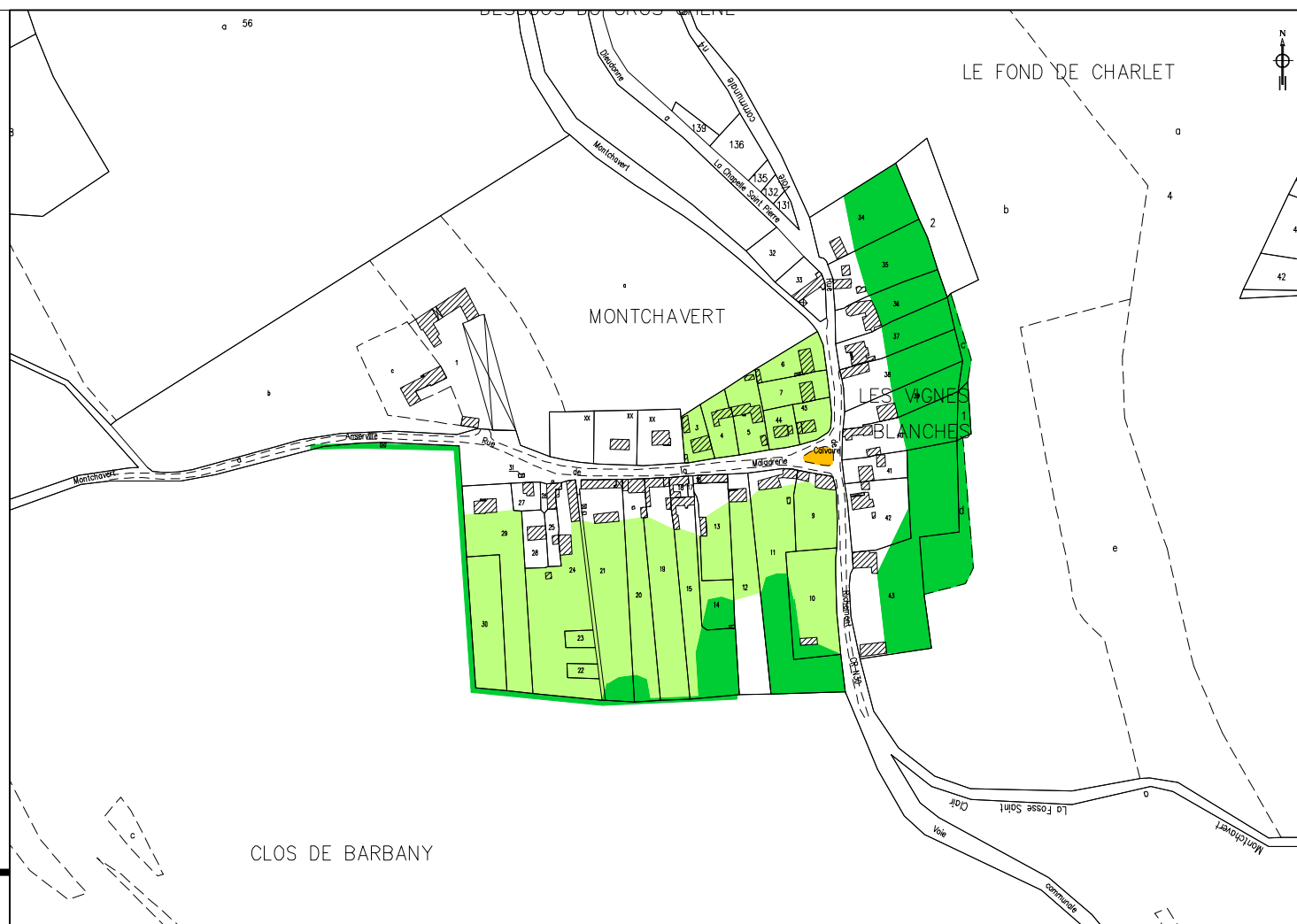
ANALYSE DE LA TRAME VERTE

Hameau de Montchavert

 Boisements et alignements

 Jardins privés

 Espace vert public



Commune : DIEUDONNE

URBA-SERVICES 83, rue de Tilloy - BP 401 - 80004 Beauvais Cedex Tél : 03 44 46 17 67 - Fax : 03 44 46 04 26 - urba-services@wanadoo.fr

ANALYSE DE LA TRAME VERTE

Hameau de la Fosse St Clair

- Boisements
- Jardins privés
- Espace agricole, prés, friches



Commune : DIEUDONNE

URBA-SERVICES 83, rue de Tilloy - BP 401 - 80004 Beauvais Cedex Tél : 03 44 46 17 67 - Fax : 03 44 46 04 25 - urba-services@wanadoo.fr

Hameau de la Fosse Saint Clair

Le hameau de la Fosse Saint Clair présente un profil particulier. Situé sur le plateau, la visibilité du hameau est plus prononcée. La trame verte est dominée par les jardins privatifs. Un espace public est aménagé à hauteur de l'arrêt des autocars.

1.2.11. – Dynamique urbaine

Toute agglomération ou village comporte des éléments statiques (le bâti, les voies ...) et des éléments mobiles (les habitants). Les déplacements de la population rappellent que le village est un lieu d'échanges. Ces derniers ne se font pas uniformément dans tous les "quartiers" ; certains en effet concentrent des services (ou des fonctions) qui exercent sur les habitants une attractivité plus ou moins importante.

L'étude de la dynamique du village a pour but de lister, d'analyser et de localiser les fonctions du bâti afin de souligner le rôle de chaque espace, le ou les pôles dynamiques, ainsi que les enjeux qui peuvent en découler.

La ville ne dispose ni de commerce, ni d'activité industrielle. Deux exploitations agricoles (dont un élevage de chevaux) sont recensées sur la commune. Quelques activités artisanales (frigoristes, entreprises du bâtiment) sont implantées sur la commune.

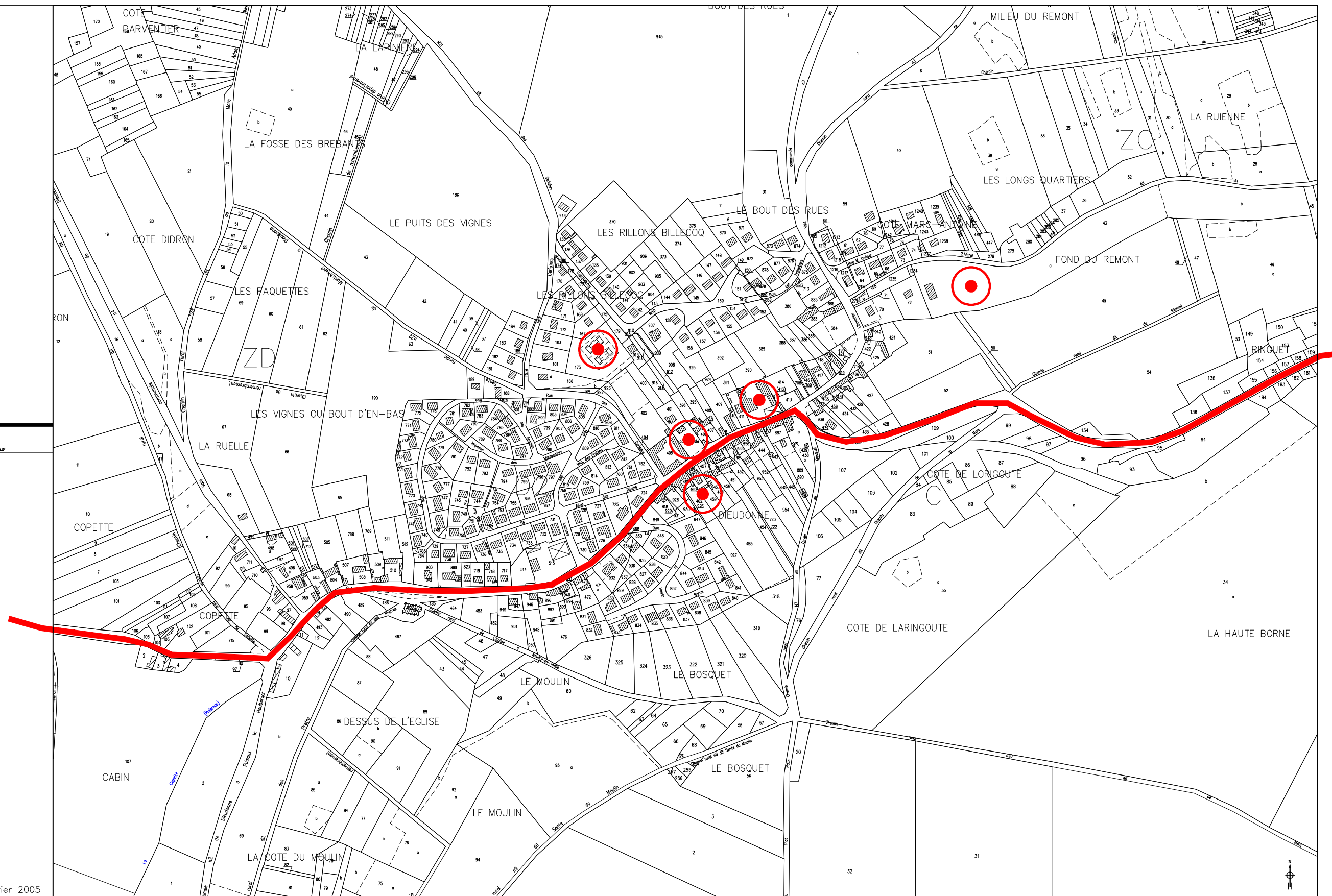
Les éléments de la dynamique urbaine relevés sur le territoire sont essentiellement des équipements publics :

1. La Mairie, accompagnée de la place communale qui lui fait face, lieu de manifestations diverses au cours de l'année ;
2. L'école, qui compte 4 classes et 90 élèves, également lieu d'implantation d'une bibliothèque, d'une halte garderie et d'une cantine scolaire ;
3. Le stade de football ;
4. Les deux terrains de tennis, dont un qui va prochainement être aménagé en plateau sportif destiné aux jeunes de la commune.

Une centralité se dégage à hauteur de la Mairie et de l'école. Ce secteur est également le lieu d'implantation du bâti ancien, présentant des hauteurs de 1 étage et une implantation à l'alignement. Néanmoins, à l'exception des caractéristiques du bâti, qui permettent d'identifier la centralité, aucun aménagement particulier ne distingue ce secteur dans le tissu urbain.

DYNAMIQUE URBAINE

-  Axe structurant
-  Equipements publics



1.2.12. – Contraintes et servitudes d'utilité publique

L'identification des contraintes et des servitudes d'utilité publique qui concernent le territoire communal doit permettre d'en appréhender les incidences sur la forme actuelle de la ville ou sur son développement projeté.

Deux types de contraintes apparaissent : les contraintes naturelles, qui résultent du relief, de la végétation et les contraintes artificielles nées de la main de l'homme.

A - Les contraintes naturelles

- Le relief

Il s'agit principalement des contraintes topographiques et de paysage liées à la présence de vallons secs. L'implantation en fond de vallée de Dieudonne limite fortement les possibilités d'extensions du village. Les coteaux nord-est et sud constituent donc un obstacle majeur au développement de l'urbanisation.

De plus, la topographie mouvementée fait que la commune est susceptible d'être confrontée à des coulées de boue lors de fortes pluies d'orage. Elle a d'ailleurs fait l'objet d'un arrêté portant constatation de l'état de catastrophe naturelle "inondations, coulées de boue et mouvements de terrain" en date du 29 décembre 1999.

- Les boisements

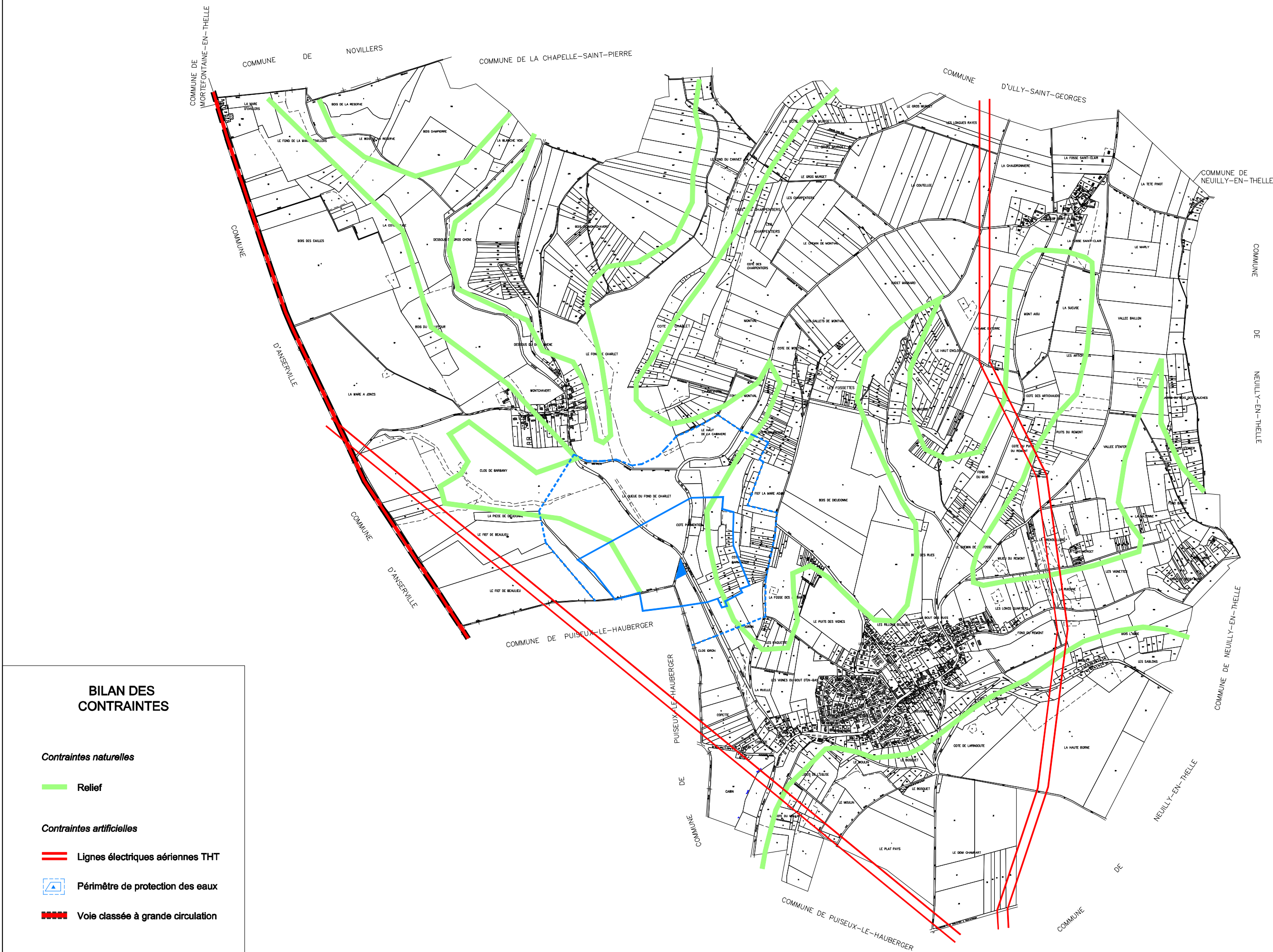
Ils revêtent un intérêt majeur, puisqu'ils structurent l'espace et jouent un rôle environnemental. Ils contribuent à la qualité paysagère et au cadre de vie privilégié de la commune en général.

Mais ils font avant tout partie du patrimoine naturel de la commune, un patrimoine qu'il convient de protéger.

- Les zones humides

Les terrains situés en bordure directe du ru de la Copette répertorié à l'ouest du village sont potentiellement non constructibles car il existe à cet endroit une probabilité de rétention d'eau dans les sols.

L'analyse du relief a mis en évidence un sens d'écoulement des eaux de surface depuis les plateaux vers la vallée. Des talwegs principaux collectent les eaux de ruissellement du territoire pour les acheminer ensuite vers l'exutoire principal composé du ru de la Copette. Le passage de ces "gouttières naturelles" à l'intérieur des parties urbanisées est une contrainte à prendre en considération.



BILAN DES CONTRAINTES

Contraintes naturelles

Relief

Contraintes artificielles

== Lignes électriques aériennes THT

 **Périmètre de protection des eaux**

Voie classée à grande circulation

- Les impacts visuels

Il est dû à la grande lisibilité de certaines parties naturelles du territoire communal, notamment à partir des points de vue les plus en hauteur par rapport à l'agglomération comme par exemple au niveau de la lisière nord-ouest du village depuis le plateau agricole du Thelle.

Dans le cadre des réflexions de développement éventuel du village, il s'agit de prendre en compte la sensibilité de certaines lisières urbaines et mettre en place les éventuelles mesures compensatoires (paysagement...) pour une meilleure insertion du bâti dans l'environnement.

B - Les contraintes artificielles

- Les infrastructures de transports

Trois contraintes artificielles ont été relevées :

1. Des lignes à très haute tension traversent le territoire du nord au sud. Elles sont éloignées des zones urbanisées et ne posent pas directement de problème pour les parties agglomérées.
2. Des périmètres de protection sont instaurés autour du point de captage d'eau présent dans la vallée de Montchavert. Ces périmètres conditionnent très fortement l'usage des terrains concernés, notamment en termes d'urbanisation. Toutefois, le captage est éloigné des zones urbanisées.
3. La RD 1001 est une voie classée à grande circulation, ce qui restreint l'urbanisation dans une bande 75 mètres le long de la voie en dehors des espaces urbanisés. Toutefois, éloignée des zones urbanisées, la RD 1001 ne sera pas support d'urbanisation.

1.3. – BILAN DU DIAGNOSTIC

1.3.1. – Bilan du diagnostic

Le tableau, ci-après synthétise la phase de diagnostic établi précédemment en rappelant les tendances positives ou négatives qui correspondent à l'évolution du territoire communal et énoncent les principaux enjeux qui en découlent.

BILAN DU DIAGNOSTIC ET PRINCIPAUX ENJEUX EN VUE DE L'ELABORATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

THEME 1 : CONTEXTE TERRITORIAL			
TENDANCE	CONSTAT		ENJEUX
	Atouts	Faiblesses	
➤ Localisation dans le Pays de Thelle dans la partie Sud de l'Oise ➤ Membre de la Communauté de Communes du Pays de Thelle	Proximité de l'Île-de-France SCOT du Pays de Thelle Mutualisation des moyens à l'échelle de la Communauté de Communes	Forte pression foncière Résidentialisation de la commune	➤ Faire face à la pression foncière de l'Île-de-France pour préserver la qualité du cadre de vie ➤ S'inscrire dans la dynamique territoriale du Pays de Thelle

THEME 2 : PAYSAGE, PATRIMOINE NATUREL ET GESTION ENVIRONNEMENTALE			
TENDANCE	CONSTAT		ENJEUX
	Atouts	Faiblesses	
➤ Un plateau agricole entaillé par de profondes vallées sèches	Les variations du relief modèlent un paysage extrêmement riche. Présence de boisements, dans les pentes des vallées ZNIEFF de Montchavert		➤ Préserver la vocation agricole du plateau ➤ Protéger les boisements existants ➤ Protéger les espaces naturels de qualité

THEME 3 : DEVELOPPEMENT ET RENOUVELLEMENT URBAIN (suite)			
TENDANCE	CONSTAT		ENJEUX
	Atouts	Faiblesses	
<u><i>Croissance urbaine</i></u> ➤ Deux hameaux éloignés ➤ Disponibilités foncières à l'intérieur de la zone urbanisée nulles ➤ Mutation de la visibilité de l'agglomération dans le paysage	 Implanté en vallée, le village disparaît derrière les reliefs et les boisements	Montchavert inaccessible par autobus La Fosse Saint Clair s'est implantée sur le plateau (impact visuel) et présente des insuffisances en termes de couverture incendie. Forte pression foncière (demande importante) Des contraintes naturelles fortes au développement urbain (versants abrupts, inondations) Tendance à une extension urbaine le long des coteaux, qui rend l'agglomération plus visible	➤ Maîtriser la croissance des hameaux ➤ Répondre à la demande, en fonction d'un seuil démographique affiché en compatibilité avec le SCOT Pays de Thelle ➤ Recherche de secteurs naturels périphériques à urbaniser en tenant compte des contraintes existantes Accompagner le développement de la zone urbanisée par des actions sur les lisières urbaines
<u><i>Dynamique urbaine</i></u> ➤ Commune résidentielle	Equipement scolaire, culturel (bibliothèque) et sportif	Absence d'activités commerciales et d'activités industrielles	➤ Maintenir l'équipement scolaire ➤ Evaluer les besoins en équipements publics

THEME 3 : DEVELOPPEMENT ET RENOUVELLEMENT URBAIN			
TENDANCE	CONSTAT		ENJEUX
	Atouts	Faiblesses	
Démographie ➤ Croissance très forte de la population depuis 1968. Ralentissement depuis 1990 ➤ Une population vieillissante Logements ➤ Doublement du nombre de logements depuis 1975 (+ 152 logements) ➤ Augmentation significative du nombre de résidences principales Réduction du nombre de résidences secondaires ➤ Maisons individuelles en propriété	Un solde naturel relativement élevé	Un solde migratoire négatif au cours de la période 1990- 1999. Le renouvellement sur place de la population ne s'effectue plus : diminution des tranches d'âge 0-19 ans et 20- 39 ans au profit des 40-59 ans. Absence de diversité des logements (principalement des grands logements en accession à la propriété) Absence de logement locatif	➤ Fixer un seuil maximal de croissance tenant compte des orientations du SCOT du Pays de Thelle (1% voté par la commune) ➤ Maintenir et encourager le dynamisme démographique ➤ Attirer et conserver une population jeune sur le territoire communal ➤ Créer une offre intermédiaire en diversifiant la nature et la taille des logements (accessibles aux jeunes)

THEME 3 : DEVELOPPEMENT ET RENOUVELLEMENT URBAIN (suite)			
TENDANCE	CONSTAT		ENJEUX
	Atouts	Faiblesses	
<u>Qualité urbaine</u> ➤ Absence de repères, d'identification des espaces	Présence d'un boisement au centre de l'agglomération	Absence de mise en valeur des espaces publics (mairie, place, école, église, trottoirs...) Traversée de l'agglomération dédiée à l'automobile Absence de « contact » entre les quartiers	Qualifier des espaces publics par un traitement qualitatif. Traitement des entrées de village et de la traversée de l'agglomération principale pour sensibiliser les automobilistes Etablir des liens entre les différents espaces de l'agglomération (liaison piétonne, mise en valeur d'un espace central...) Prendre appui sur le boisement existant pour y aménager un espace central

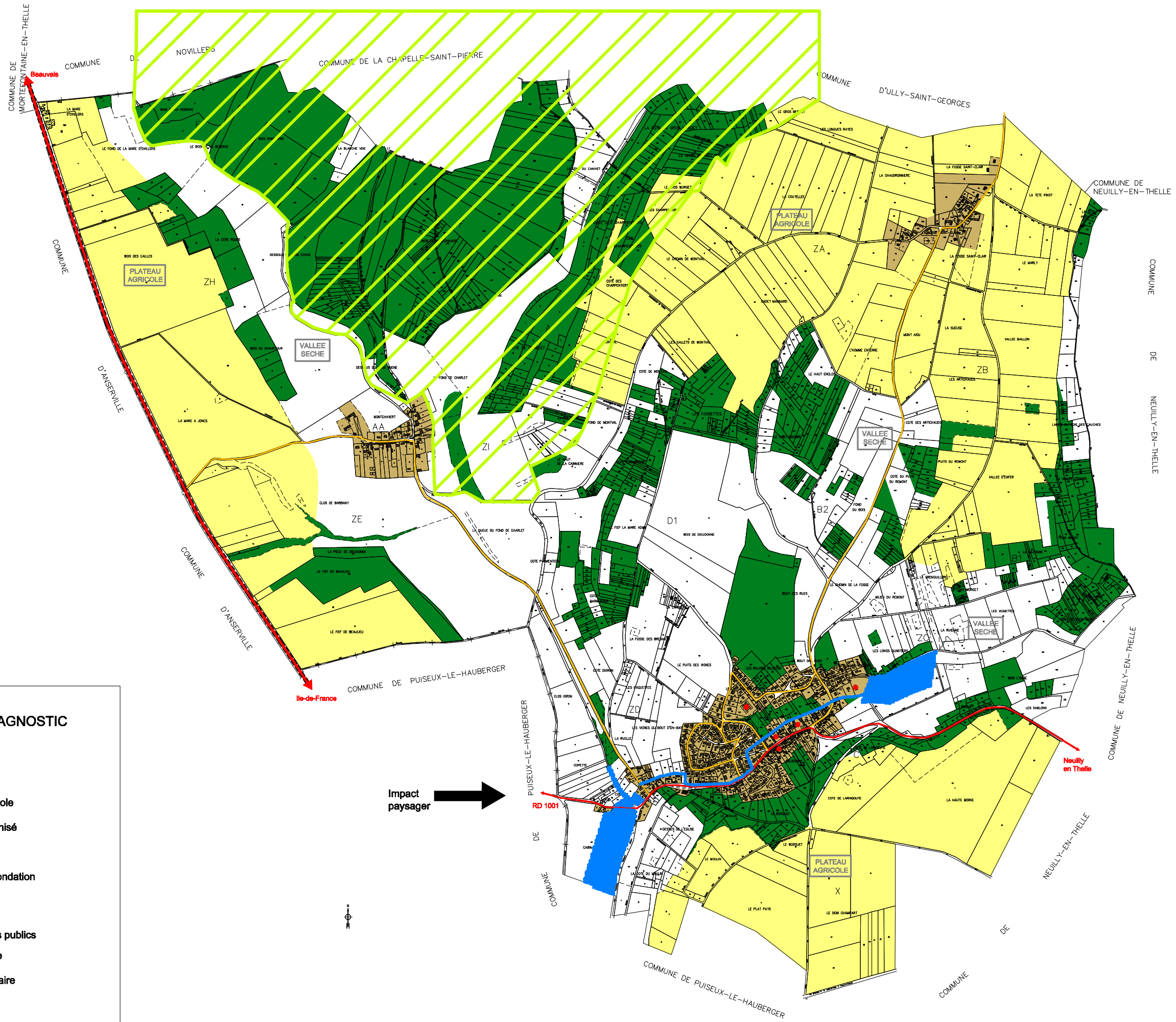
THEME 3 : DEVELOPPEMENT ET RENOUVELLEMENT URBAIN (suite)			
TENDANCE	CONSTAT		ENJEUX
	Atouts	Faiblesses	
<u>Infrastructure / Déplacements</u> ➤ Le territoire est longé par la RD 1001 ➤ La zone urbanisée est structurée par la RD 609 ➤ Absence de liaisons piétonnes à l'intérieur du périmètre urbanisé	Accessibilité de la commune Aucune nuisance directe	Flux de transit important dans la rue de la Libération (axe RD 1001 - Neuilly-en-Thelle) Absence d'un maillage secondaire cohérent La RD 609 renvoie l'image d'une voie de transit Les liaisons piétonnes pourraient servir de barreau entre des secteurs bâtis discontinus	➤ Sécuriser la traversée du village par des aménagements ponctuels ➤ Marquer les entrées du village par des aménagements spécifiques ➤ Accompagner la croissance urbaine en structurant le réseau viaire secondaire ➤ Prévoir un traitement qualitatif de la RD 609 pour lui redonner le rôle de voie urbaine structurante ➤ Favoriser les cheminements piétonniers

THEME 4 : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

TENDANCE	CONSTAT		ENJEUX
	Atouts	Faiblesses	
➤ Activités économiques de très petites tailles (exploitation agricole, artisanat).	Zones d'activités définies à l'échelle de l'intercommunalité qui engendrent des emplois à proximité et une fiscalité	Dépendance à l'égard de l'Île-de-France et des agglomérations du Sud de l'Oise (résidentialisation de la commune)	➤ Favoriser l'accueil de nouvelles activités non nuisantes

THEME 5 : GESTION DES RISQUES

TENDANCE	CONSTAT		ENJEUX
	Atouts	Faiblesses	
➤ Risques d'inondation et de coulée de boue	Des aménagements (fossés et bassins de retenue) ont été réalisés	La zone urbanisée est située au creux d'un talweg important Remontée des eaux et inondations à l'Est et à l'Ouest de l'agglomération principale	➤ Prendre en compte les risques d'inondation dans le zonage du PLU. ➤ Répertorier les fossés et les mares pour les protéger



BILAN DU DIAGNOSTIC

Occupation du territoire

- Boisements
- Espace agricole
- Espace urbanisé
- Z.N.I.E.F.F
- Risques d'inondation

Dynamique urbaine

- Equipements publics
- Voie primaire
- Voie secondaire
- RD 1001

CHAPITRE DEUXIEME

CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RETENUES AU PLU

2.1. – Les choix retenus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

2.1.1. – Les objectifs du PLU

Dépourvue de tout document d'urbanisme, la municipalité a souhaité engager une réflexion sur les thèmes suivants : l'économie, la démographie, la protection du paysage et des espaces sensibles, la centralité, etc. afin de cadrer et de maîtriser l'évolution de son territoire communal.

Ainsi, les objectifs de la municipalité sont :

- Protéger et préserver la qualité paysagère,
- Programmer le développement urbain communal,
- Valoriser la qualité urbaine,
- Activités économiques,
- Gestion des risques.

2.1.2. – Les choix et orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Dieudonne

1 - PROTEGER ET PRESERVER LA QUALITE PAYSAGERE

Le Conseil Municipal est conscient de la richesse paysagère qui compose le territoire communal, notamment les boisements, les vallées sèches (prairies...) et les zones agricoles.

Ces éléments permettent de valoriser le cadre de vie général des habitants et d'affirmer l'identité rurale de Dieudonne. Aussi, le Conseil Municipal souhaite prendre des dispositions en faveur du maintien de ces espaces notamment par :

- la préservation des zones agricoles ;
- la protection des boisements existants ;
- la protection de la ZNIEFF de Monchavert ;
- la protection et l'inscription des chemins, talus et haies ;
- le traitement qualitatif des lisières urbaines en vue de leur intégration paysagère et veiller à leur intégration dans le bâti existant.

2 – PROGRAMMER LE DEVELOPPEMENT URBAIN COMMUNAL

Le Conseil Municipal s'accorde à dire que la proximité de l'Ile de France entraîne une pression foncière importante qui a eu des répercussions pour la commune (développement urbain brutal). Ce constat ne remet pas en cause le souhait de poursuivre le développement démographique de la commune. Néanmoins, elle devra se faire dans des proportions raisonnées. Pour cela, le Conseil affiche un seuil de développement démographique maximal de 1 % par an en compatibilité avec les orientations définies à l'échelle du SCOT du Pays de Thelle.

Cette orientation nécessite la recherche de nouveaux secteurs à urbaniser. A l'évidence, les dents creuses répertoriées au moment du diagnostic ne pourront, à elles-seules, contenir l'apport d'une population nouvelle. De plus, compte tenu des dysfonctionnements relevés dans les hameaux, il apparaît préférable d'interrompre leur urbanisation.

En conclusion, le Conseil Municipal est d'accord pour dire que le développement urbain communal nécessite la recherche de secteurs naturels périphériques au village principal.

Le Conseil Municipal indique que cette nouvelle urbanisation doit :

- tenir compte du maintien des coupures d'urbanisation entre le bourg et les hameaux,
- respecter la silhouette du village,
- intégrer différentes offres en logements (locatifs) pour conserver une population jeune,
- étudier de nouveaux cheminements pour accéder aux nouvelles zones constructibles.

3 - VALORISER LA QUALITE URBAINE

Pour préserver l'espace convivial du village et améliorer le cadre de vie de ses habitants, le Conseil Municipal indique qu'il faudra :

- Mettre en valeur et sécuriser la traversée du village (R.D. 609),
- Préserver le bâti ancien et respecter la charte architecturale du Pays de Thelle,
- Valoriser l'espace central du village, place et mairie,
- Protéger l'espace boisé central,
- Revoir les cheminements vers les services pour les déplacements piétonniers,
- Sortir la bibliothèque de l'ensemble scolaire pour augmenter la capacité d'accueil en libérant une classe et regrouper l'accueil scolaire et la cantine.

4 - ACTIVITE ECONOMIQUE

En matière économique, des zones d'activités ont été programmées par le SCOT du Pays de Thelle. La commune de Dieudonne n'a pas vocation à recevoir une zone d'activités sur son territoire communal. Néanmoins, l'existence d'activités artisanales de petites tailles nécessitent de prendre position. En la matière, le Conseil Municipal souhaite maintenir l'artisanat local avec des possibilités d'extension contrôlée.

Il reconnaît également l'existence d'activités agricoles qu'il souhaite maintenir. De plus, le Conseil Municipal n'est pas contre l'installation de commerces de proximité sur la commune.

5 - GESTION DES RISQUES

La commune de Dieudonne est soumise à de nombreuses contraintes naturelles qui résultent pour le village de son implantation en fond de vallée, entre deux coteaux escarpés. La présence d'un dispositif de fossés et de mares témoigne du caractère sensible de ce fond de vallée. Pour limiter les risques d'inondations, de ruissellements, de coulées de boues qui peuvent résulter de ces contraintes, le Conseil Municipal décide :

- de répertorier et protéger les fossés et les mares pour permettre leur maintien et leur entretien ;
- de protéger le boisement central, existant au sein de la partie agglomérée, dont le rôle anti-érosif est très important puisqu'il maintient l'équilibre du coteau.

D'autre part, le Conseil Municipal souhaite protéger le captage d'eau de Montchavert qui est soumis au risque de pollution.

PRINCIPAUX ENJEUX

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Préserver les grandes entités naturelles

- 1 Préserver la vocation agricole du plateau (rôle paysager et économique)
- 2 Protéger les boisements existants
- 3 Maintenir les milieux à valeur écologique
- 4 Maintenir la richesse paysagère des milieux à dominante naturelle (vallées)

La croissance urbaine

- 5 Stopper l'urbanisation des hameaux
- 6 Programmer le développement urbain
- 8 Accompagner la croissance urbaine par un traitement des istières

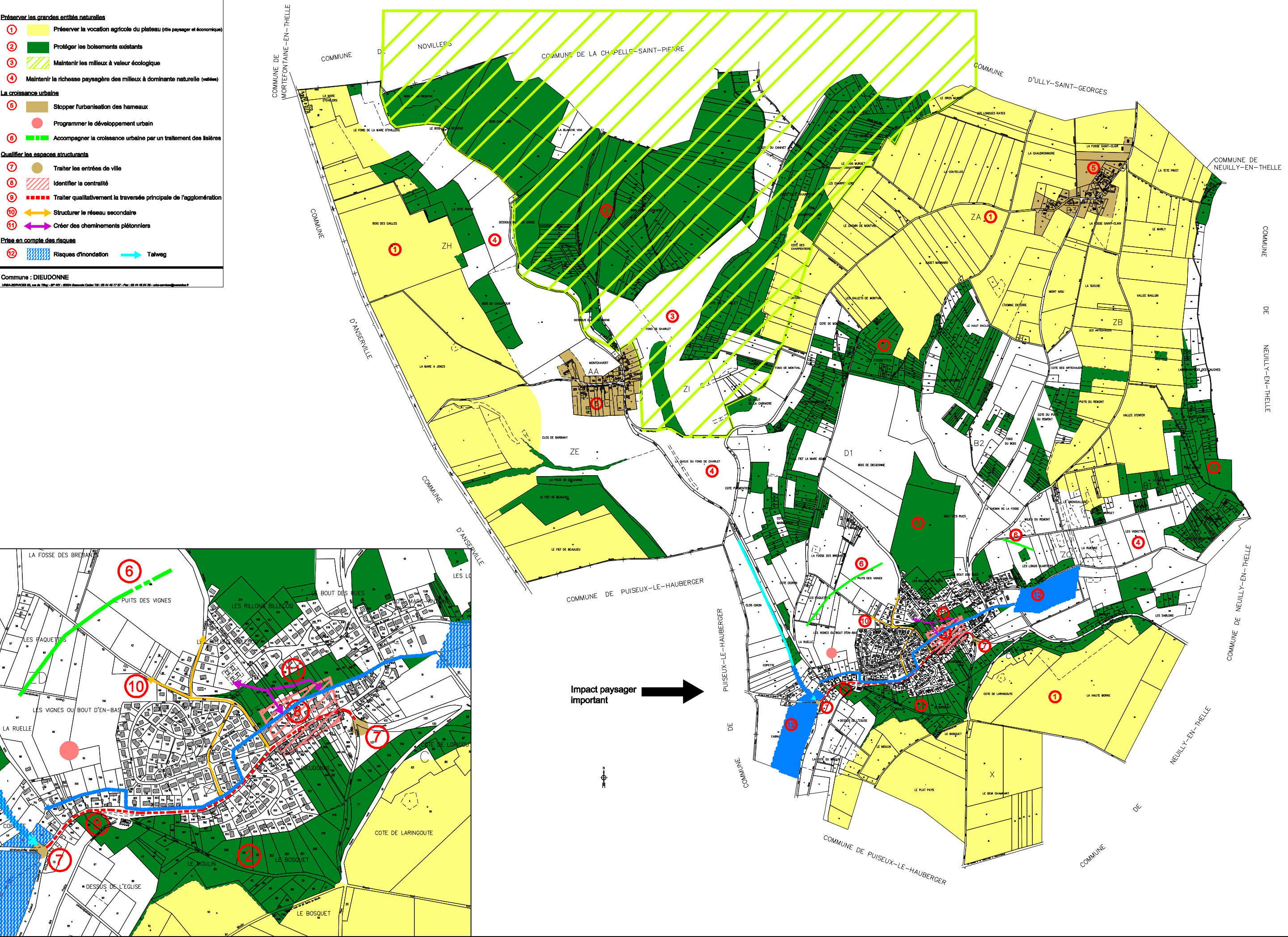
Qualifier les espaces structurants

- 7 Traiter les entrées de ville
- 8 Identifier la centralité
- 9 Traiter qualitativement la traversée principale de l'agglomération
- 10 Structurer le réseau secondaire
- 11 Créer des cheminements piétonniers

Prise en compte des risques

- 12 Risques d'inondation
- Talweg

Commune : DIEUDONNE
L'AMSA-SPRINGER 63, rue de Talley - BP 401 - 63001 Riom Cedex Tél : 03 44 46 17 67 - Fax : 03 44 46 04 29 - info@amsa-springer.fr



2.2. – LES JUSTIFICATIONS DES REGLES ADOPTEES AU PLU

2.2.1. - Présentation

Le territoire communal se divise en deux grandes catégories de zones :

- les zones urbaines qui sont des zones équipées ou qui le seront prochainement ; elles sont désignées par la lettre U suivie d'un indicatif : UA et UD.

- les zones naturelles qui sont insuffisamment ou non-équipées ; elles sont réservées à l'urbanisation future, ou protégées soit au titre de la valeur agricole des terres, soit au titre de la qualité des sites et du paysage. Elles ont pour indicatif: AU, A ou N.

Les délimitations de ces différentes zones sont reportées sur les plans de découpage en zones sur lesquels sont notamment indiqués :

- les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général,
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme,
- les voies de circulation à protéger au titre de l'article L. 123-1-6° du Code de l'Urbanisme,
- les immeubles à protéger au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.
- les éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.
- les fossés et mares à conserver au titre de l'article L. 151-36 du Code Rural.

Les dispositions adoptées dans le règlement et au zonage traduisent des objectifs d'aménagement et de développement ; elles sont commentées dans le présent chapitre.

2.2.2. – Les zones urbaines

Les périmètres des zones urbaines sont volontairement restrictifs ; ils n'englobent que le bâti existant et tiennent compte de la présence des réseaux (et de leur capacité), de la voirie ainsi que de la notion de périmètre aggloméré telle que la définissent les tribunaux (périmètre de zone limité aux dernières constructions de la rue).

En conséquence, seules à l'intérieur de ces périmètres seront constructibles les "dents creuses" restantes, déjà desservies par les réseaux.

Les zones urbaines sont au nombre de 2 et correspondent chacune à une urbanisation spécifique.

Les terrains bâtis présentent des caractéristiques communes ; leur identification conduit à cerner des zones spécifiques dans lesquelles un corps de règles permettra de conforter l'image de chacune d'entre-elles.

➤ **La zone UA**

Périmètre et répartition

La zone UA correspond aux parties urbanisées les plus anciennes.

Les constructions, qu'il s'agisse d'habitations ou de dépendances, sont le plus souvent, édifiées à l'alignement des voies et forment un front bâti remarquablement homogène. C'est un tissu urbain qui dégage une impression de densité. La zone UA se démarque du reste du tissu bâti par une architecture empruntant les matériaux et l'aspect architectural traditionnels.

La zone UA est très localisée et regroupe les terrains appartenant à la partie originelle du village, implantée en fond de vallée. Le classement en zone UA concerne une partie des constructions qui s'inscrivent le long de la rue de la Libération. Deux ensembles bâtis anciens distincts se détachent le long de cette rue.

Une première zone UA se situe à l'est de la rue de la Libération. Elle représente le noyau originel de la commune à l'intérieur duquel on retrouve certains éléments qui participent au dynamisme de ce secteur (mairie, école, bibliothèque, place publique). Les limites de cette zone englobent les parties bâties des propriétés mais également les fonds de parcelles.

La partie sud de la parcelle n°438 située au croisement de la rue de la Libération et de la route conduisant à Neuilly-en-Thelle (RD 609) a été volontairement exclue de la zone UA. Cette parcelle pourrait faire l'objet d'une division puisque bordée par la route départementale et être urbanisée. L'accès à cette parcelle pourrait alors poser problème en matière de sécurité routière (manque de visibilité en cas d'accès). La commune ne souhaite pas prendre le risque de fragiliser la sécurité routière à l'entrée du village et à proximité de l'école.

Une deuxième zone UA a été déterminée à l'ouest de la rue de la Libération. Cette partie du village correspond à un ancien hameau qui a été rattaché suite à l'extension urbaine récente du village. Ses caractéristiques diffèrent quelque peu de la partie originelle du village, dans le sens où elle concentre des constructions à la fois anciennes et récentes. Toutefois, les élus considèrent que l'histoire de cette partie du

territoire justifie son rattachement à la zone UA. Afin de considérer les différences notoires en matière d'implantation et d'emprise au sol qui individualisent ce secteur, il a été décidé de créer un secteur UAm afin d'adapter le règlement du PLU.

Une construction récente a été implantée au nord de la voie communale n°4 (route de Montchavert). Cette construction pose la question de l'urbanisation de la parcelle qui lui fait face (parcelle n°16e). Cette dernière est bordée par l'ensemble des réseaux et constitue le pendant de l'urbanisation de la rive bâtie opposée. Pour ces raisons, elle est intégrée à la zone constructible.

Le long de la rue de la Libération, les terrains situés au sud du village, de part et d'autre de l'Eglise, ne sont pas intégrés en zone urbaine. La déclivité importante des terrains et la présence de boisements denses jouant un rôle anti-érosif motivent ce choix.

Vocation de la zone

La zone UA est un secteur urbain clef du village. Outre la fonction habitat, on y trouve les équipements-phares de la commune (mairie, église, groupe scolaire).

La zone UA est un secteur densément bâti. Pour cette raison, le règlement n'autorise pas le développement des activités nuisantes, activités dont l'exercice se révèle bien souvent incompatible avec le voisinage. Les constructions à usage industriel ou d'entrepôt, de par leur vocation respective, font très souvent partie des activités nuisantes ce qui explique qu'elles soient interdites dans la zone UA. La zone UA comprend une activité agricole en exercice. Le règlement ne remet pas en cause le développement de cette activité à condition qu'elle n'augmente pas les nuisances pour le voisinage.

L'activité artisanale et commerciale constitue un facteur de dynamisme communal et une image de la centralité. En venant conforter leur existence et permettre leur développement à l'intérieur de la zone UA, la municipalité répond en partie à son objectif de renforcer son identité villageoise et de favoriser le développement des activités non nuisantes. Les bureaux sont autorisés dès lors qu'ils répondent à un besoin de la population. Pour éviter toute dérive, ils devront être associés à une habitation ou à une activité existante.

Le règlement de la zone UA autorise les équipements présentant un caractère d'intérêt général. Cette vocation est également abordée par l'inscription de l'emplacement réservé n°9 à proximité du pôle scolaire de Dieudonne. Il a pour objet l'extension du groupe scolaire. La commune envisage de développer les services scolaires et péri-scolaires (extension du groupe scolaire, bibliothèque...). La programmation de ces équipements entre complètement en concordance avec les orientations définies par la municipalité dans son PADD, celles d'accueillir une population nouvelle et de permettre aux jeunes de s'installer sur la commune. Cette catégorie de population, en âge de travailler et d'avoir des enfants, a recours aux

services destinés aux enfants.

L'emplacement réservé n°5 a pour objet la réalisation d'un espace vert public. Il apparaît que les espaces verts communaux sont inexistants. Le bien être produit par le cadre de vie communal repose en grande partie sur des espaces publics valorisants. La commune souhaite les développer.

L'emplacement réservé n°2 a pour objet l'aménagement du carrefour formé par la rue de la Libération et la rue des Lauriers. Ce carrefour, qui succède à un virage, pose des problèmes en matière de sécurité routière. La visibilité réduite empêche d'anticiper l'arrivée d'un véhicule et la signalétique n'est pas toujours respectée. La commune envisage de créer un aménagement routier sous forme de mini giratoire « au sol » pour interpeller les automobilistes et marquer la présence d'un carrefour au niveau de la rue de la Libération.

Accès et voirie

Les règles édictées visent à sécuriser les accès, à permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et à garantir l'adaptation des accès et de la voirie à l'opération future qu'elle devront supporter.

Desserte par les réseaux

Il est rappelé que toute construction doit être raccordée aux réseaux divers (eau potable, électricité).

Concernant le réseau assainissement, le règlement autorise la réalisation d'un dispositif de traitement individuel des eaux usées dans l'attente d'un raccordement au réseau collectif projeté. La commune envisage de réaliser un dispositif d'assainissement collectif qui sera relié à la station d'épuration de Méru.

En ce qui concerne les eaux pluviales, le territoire communal est parcouru par un réseau de talwegs qui se dirige vers un seul et unique exutoire : le ru de la Copette, situé au sud-ouest du village. Les eaux de ruissellements provenant de l'est du territoire se concentrent à l'est du village et sont guidées vers ce dernier par l'intermédiaire d'un réseau de fossés et de mares. Ce réseau se révèle être d'une importance capitale pour l'équilibre naturel de l'écoulement des eaux pluviales. Sa disparition partielle pourrait avoir des conséquences néfastes pour les constructions (inondations). Au regard de ce constat, il a été décidé de répertorier l'ensemble des fossés et mares du territoire qui jouent un rôle dans la gestion des eaux pluviales et de les protéger au titre de l'article L. 151-36 du Code Rural.

Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de superficie minimale pour qu'un terrain soit constructible. Ce sont les règles d'emprise et de hauteur qui définissent les gabarits des constructions et les densités qui en résultent. Notons également, pour justifier la non réglementation de l'article 5, que la réceptivité de la zone UA est quasi-nulle.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le rôle des voies a été, à plusieurs reprises, mis en avant lors des analyses préliminaires. A l'intérieur de la zone UA, c'est le réseau viaire qui structure et ordonne le tissu urbain. Le diagnostic a clairement identifié le caractère intimiste de la zone UA induit par l'implantation des constructions, majoritairement à l'alignement. Le règlement a donc été adapté pour conforter cette structure urbaine. Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas dans un certain nombre de cas où des exigences de cohérence urbaine, et d'évolutivité des constructions existantes, imposent un autre type d'implantation du bâti, notamment lorsqu'il s'agit de l'extension, la transformation, l'adaptation, la restauration d'une construction existante ou lorsque la façade concernée est déjà bâtie. Cette disposition ne concerne pas les annexes.

Néanmoins, une distinction a été mise en avant dans le règlement concernant l'ouest de la rue de la Libération. Elle s'est traduite par la création d'un secteur UAm. Ce secteur traduit la mixité du bâti dans cette partie de l'agglomération ; bâti présentant à la fois des caractéristiques ayant trait au bâti ancien et au bâti récent. L'implantation des constructions fait partie des éléments qui diffèrent dans ce secteur. On y trouve aussi bien des constructions implantées à l'alignement qu'en retrait de la voie. Ce constat est pris en compte et le règlement autorise ces deux cas de figure pour ne pas bouleverser la trame bâtie actuelle. Le retrait de 8 m indiqué a pour objectif de dégager les espaces suffisants devant la construction pour permettre aux véhicules de stationner sur la parcelle sans que cela n'entrave la fermeture du portail. Il s'agit d'une mesure pour réduire le stationnement sauvage sur les voies publiques faute d'espace disponible sur le terrain.

Il est précisé que lorsque la construction à édifier n'est pas implantée à l'alignement, la continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture dont l'aspect est définie à l'article 11. Cette règle vise à éviter une dislocation des continuités bâties le long des voies, et à terme la perte du caractère traditionnel qui constitue l'identité de la partie originelle de l'agglomération.

En outre, une profondeur constructible est fixée pour les constructions à usage d'habitation afin d'éviter la réalisation de constructions "en double rideau". En effet, des opérations de construction pouvant créer un deuxième rideau, en arrière du front bâti existant, présentent un risque important de dégradation de la trame bâtie. Cette profondeur constructible est fixée à 30 m en zone UA, profondeur déterminée au regard de la disposition du bâti existant. Cette règle concerne toute nouvelle construction à usage d'habitation, mais ne s'applique pas à l'extension modérée de constructions existantes et dans le cas d'une transformation à usage d'habitation d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Implantation par rapport aux limites séparatives

En matière d'implantation des constructions, mais cette fois par rapport aux limites séparatives, le contact avec au moins une des limites séparatives est obligatoire lorsque la construction est implantée à l'alignement. Ces constructions peuvent être également contiguës d'une limite latérale à l'autre. Ces règles évitent ainsi une dispersion des constructions sur la parcelle et permettent de préserver un point de raccrochement. Il s'agit de conforter l'effet de continuité bâtie existant le long des voies de communication. Dans le même esprit, l'implantation des annexes en limite séparative ou accolées à une construction existante est recommandée.

Plusieurs possibilités sont proposées pour les constructions qui seraient édifiées en retrait de l'alignement. Elles peuvent être édifiées en limite séparative ou situées à 3 m minimum des limites séparatives.

Les bâtiments d'activités implantés en retrait des limites séparatives devront respecter un retrait proportionnel à la hauteur du bâtiment afin de limiter les gênes visuelles.

Ces règles sont à l'image de l'existant et concourent à conserver une harmonie urbaine dans la zone UA.

Emprise au sol

Dans l'optique de maîtriser la densité, l'emprise au sol maximale pour l'ensemble des constructions à usage d'habitation et leurs annexes est fixée à 25 % de la surface totale du terrain concerné en zone UA et à 30 % pour le secteur UAm. Cette densité moyenne se justifie par la position de la zone UA, en fond de vallée et sa vulnérabilité face aux risques d'inondations. La zone UA se compose d'un bâti relativement dense ce qui multiplie les risques en cas de débordement du fossé. La commune ne souhaite pas densifier à outrance la partie la plus exposée du village. Néanmoins, le règlement n'a pas non plus vocation à empêcher la gestion de l'existant. Une dérogation est introduite pour les petits terrains bâtis existants. S'ils ne répondent pas aux exigences évoquées ci-dessus, il sera tout de même possible de réaliser 150 m² d'emprise maximale. Cet alinéa

évite de pénaliser des cas particuliers à l'exemple des constructions anciennes ou plus récentes réalisées sur de petits terrains.

L'emprise au sol maximale pour les bâtiments à usage d'activités a été volontairement portée à 50 %. Cette règle a été définie afin de favoriser le développement des activités en zone centrale comme l'annonce le PADD dans son volet économique.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone UA est de 11 m au faîtage, soit $R + 1 + C$ pour les habitations. La détermination de cette hauteur s'appuie, comme du reste l'ensemble des règles édictées, sur la conjugaison de l'analyse de l'existant avec l'affirmation de volontés communales.

La hauteur maximale des bâtiments annexes à la construction principale est fixée à 2,50 m au faîtage, hauteur qui constitue un compromis entre la hauteur nécessaire à l'usage de certaines de ces annexes (garages notamment) et la volonté de limiter les volumes bâtis des annexes.

Aspect extérieur

En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions, plusieurs remarques doivent être faites.

De manière générale, la commune a souhaité que l'aspect architectural des projets à venir corresponde aux prescriptions de la plaquette de recommandations architecturales en Pays de Thelle éditée par le CAUE de l'Oise. Cette plaquette présente un choix en termes de matériaux, de teintes, d'espèces végétales à privilégier en cas de restauration et de réalisation de nouvelles constructions ou en cas d'aménagements. Cette plaquette s'inspire du caractère traditionnel des constructions que l'on retrouve dans le Pays de Thelle.

Les prescriptions édictées concernent toute la zone UA pour un gage d'harmonie sur l'ensemble de la partie urbaine ancienne.

Des principes généraux garantissent le maintien des dimensions, de l'architecture, de la nature des matériaux des constructions anciennes. Notamment, l'utilisation des matériaux locaux (comme la pierre ou la brique) est vivement recommandée. Pour les matériaux destinés à être recouverts, les tonalités des enduits devront se rapprocher de celles indiquées dans la plaquette des recommandations architecturales du Pays de Thelle.

Dans le souci de pérenniser la qualité du bâti ancien, toute restauration, réparation ou extension d'une construction traditionnelle devra être obligatoirement réalisée en reprenant ou en respectant l'aspect des matériaux dits locaux.

Pour les bâtiments à usage d'activités, les couleurs vives sur de grandes surfaces sont interdites. De plus, pour éviter un effet de masse, des tonalités différentes sont préconisées pour les profilés divers notamment pour la couverture.

Enfin de nombreuses règles ayant trait à la typologie des constructions ont été édictées. Elles sont indispensables si l'on veut conserver au noyau originel son caractère de village traditionnel du Pays de Thelle et l'ambiance urbaine qui s'en dégage.

Dans cette optique, un certain nombre de prescriptions architecturales ont été retenues :

- baies réalisées en façade principale plus hautes que larges pour préserver l'équilibre des façades ;
- dimensions et caractéristiques des menuiseries (fenêtre à deux carreaux et six vantaux, volets à barres et sans écharpes, volets roulants interdits pour les constructions anciennes sauf si le coffre est invisible, menuiseries en PVC ou aluminium avec caractéristiques des menuiseries traditionnelles...) ;
- châssis de toit basculants axés si possible sur les percements du niveau inférieur ;
- ouverture de toit de type lucarne à fronton, pendante ou à croupe ;

Les volumes des toitures sont réglementés : une pente supérieure ou égale à 40° est imposée pour les constructions à usage d'habitation à l'exception des bâtiments édifiés sur plusieurs niveaux (R+1+C) pour lesquels les pentes sont souvent moins prononcées (30° minimum). La pente est fixée dans le respect du bâti traditionnel et pour assurer un ensoleillement convenable.

Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux de couverture sont eux aussi réglementés (tuiles plates en terre cuite, tuiles de teinte vieillie et flammée, ardoises) dans un souci d'harmonie et de qualité urbaines.

Les vérandas font aussi l'objet d'une réglementation. Elle sont autorisées en façade arrière des constructions et doivent être invisibles de la voie qui dessert le terrain. Le règlement précise en outre que les matériaux utilisés pour le soubassement devront être en harmonie avec la construction principale.

Une attention particulière est dévolue aux annexes et en particulier aux abris de jardin. Les règles édictées ont pour but l'intégration réussie des abris de jardin à leur environnement en privilégiant les couleurs foncées (teinte rappelant la végétation ou la

terre) et leur dissimulation par rapport à la voie qui dessert la construction.

Les clôtures sur rue sont un élément important de l'ambiance urbaine. Le choix des éléments les composant doit marquer l'alignement et orienter la vision. Le traitement qualitatif des clôtures sur rue est mis en avant : ainsi, la clôture minérale pourra être constituée de murs pleins réalisés en brique, en pierre calcaire, ou encore de matériaux destinés à être recouverts (à condition que l'enduit présente une tonalité ton pierre calcaire et une finition de type « gratté fin ») ou d'un muret (composé des matériaux décrits ci-dessus) surmonté d'une grille métallique avec un barreaudage droit, ou d'une palissade en bois, PVC ou aluminium.

La clôture végétale appréhendée comme un accompagnement à la clôture minérale est autorisée. Il s'agit de composer une haie naturelle et non un « mur vert ». Dans ce but, les clôtures seront composées exclusivement d'essences locales telles que charmille, noisetier...

En outre, une disposition générale de conservation des murs remarquables existants est adoptée. Ils sont répertoriés au plan n°6e : une démolition ponctuelle est cependant tolérée pour réaliser un accès à une construction neuve.

L'ensemble de ces règles a vocation à garantir un aspect esthétique traditionnel des constructions situées dans le village ancien.

Stationnement des véhicules

Il est rappelé que le stationnement correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Cette règle se justifie par la présence de la RD 609, voie de communication circulée.

Espaces libres et plantations

Le terrain n'est pas simplement occupé par les constructions. Les espaces vierges de toute construction contribuent également à la qualité de vie des habitants. C'est pourquoi, le règlement rappelle que les espaces restés libres après implantation des constructions doivent l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Le choix des essences utilisées pour agrémenter les espaces verts, les jardins privés est important puisqu'il témoigne d'une certaine identité. Les essences divergent d'une région naturelle à l'autre. Le règlement souhaite mettre en avant ce point en recommandant vivement l'utilisation d'essences régionales.

La zone UA englobe la partie sud d'un boisement qui soutient le coteau, au cœur du village. L'existence de ce boisement n'est pas anecdotique. Il remplit un rôle paysager en offrant un poumon vert dans le paysage urbain de Dieudonne. Il joue un rôle beaucoup plus important en venant stabiliser le coteau et atténuer les ruissellements

en direction du fond de vallée. La protection de ce boisement est souhaitable et garantie par un classement spécifique au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme : les défrichements sont interdits et les coupes et abattages soumis à autorisation.

Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Pour la zone UA, le COS n'est pas réglementé. Il est important de préciser que d'autres outils réglementaires sont utilisés pour maîtriser la densité (emprise au sol, hauteur des constructions...).

➤ La zone UD

Périmètre et répartition

C'est la zone urbaine qui englobe les extensions récentes de Dieudonne. Elles se sont faites sous la forme de lotissements (rues de la Haute Borne, des Ifs, des Cerisiers, des Noisetiers et de M. Doliger).

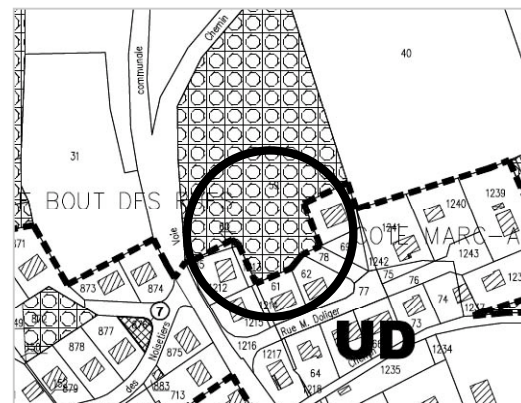
L'habitat y est de type pavillonnaire. Le tissu urbain de cette zone apparaît beaucoup plus lâche, plus aéré que celui du centre ancien. Les constructions sont implantées en retrait des voies de communication et des limites séparatives.

Les constructions présentent un aspect contemporain : les matériaux traditionnels disparaissent au profit d'enduits lisses aux tonalités plus claires, les toitures sont le plus souvent composées de tuiles mécaniques, aux tonalités orangées ou marronnées.

Ce bâti a la particularité de s'être implanté en grande partie à flanc de coteau ce qui explique la forme irrégulière des limites de la zone UD. Le périmètre de la zone UD épouse strictement les limites des propriétés bâties existantes.

Le nord-ouest de la rue des Cerisiers (parcelle 186 au lieu-dit « *Le Puits des Vignes* ») a été volontairement exclu de la zone urbaine. Il s'agit de terrains qui s'inscrivent au-delà d'une ligne de crête, ce qui leur confère une très forte sensibilité paysagère. Le SCOT Pays de Thelle comprend une orientation qui exclut l'urbanisation sur les coteaux. La commune de Dieudonne fait partie des exceptions considérant qu'elle ne dispose d'aucune autre alternative de développement. Toutefois, cette urbanisation est assortie de recommandations. Parmi celles-ci figure le respect des lignes de crête. Aucune urbanisation n'est tolérée au-delà de la ligne de crête, en dehors des parties urbanisées. Or, ces terrains se situent au-delà de la ligne de crête du coteau. L'impact paysager qu'occasionnerait leur urbanisation serait jugé comme une dégradation irréversible du paysage. Ces raisons justifient l'exclusion de la façade de la parcelle n° 186 de la zone UD.

Les limites de la zone UD déterminées au nord-est de la commune sont irrégulières. La portion de la parcelle n°59 qui s'inscrit entre deux parcelles urbanisées est exclue de la zone UD, d'une part du fait de l'impact paysager important que pourrait engendrer son urbanisation et d'autre part afin d'éviter de fragiliser le coteau pentu sur lequel s'inscrit cette parcelle (glissement de terrain, ruissellement). La protection des boisements qui recouvrent cette parcelle garantit la stabilité des sols et sécurise les constructions qui se sont implantées en contrebas.



Vocation de la zone

La zone UD ne peut pas être qualifiée de monofonctionnelle ; il est vrai que la fonction habitat domine très largement, cependant on note la présence d'équipements publics sportifs.

La vocation de la zone reste néanmoins majoritairement résidentielle. C'est dans cette optique que le règlement interdit toute activité nuisante. Seuls les bureaux sont autorisés dans la mesure où ils sont liés à une habitation.

La zone UD comprend deux espaces publics sportifs. Des terrains de tennis et de boules sont répertoriés au nord du territoire et le terrain de football à l'est du village. Le règlement prend en compte cette particularité et autorise les équipements publics.

Les coteaux constituent des supports fragiles face à une urbanisation massive. Aussi, le règlement prévoit de limiter les extensions des constructions existantes.

Plusieurs emplacements réservés ont été inscrits au bénéfice de la commune.

Le diagnostic a révélé l'absence de liaison piétonne au sein du village. Les habitants sont obligés de suivre les voies communales également empruntées par les automobilistes. Des accidents peuvent en résulter, notamment quand les enfants effectuent le trajet en direction de l'école. Pour pallier cette insuffisance, deux emplacements réservés sont inscrits sur le plan de découpage en zones n°6b :

- l'emplacement réservé n°1 a pour objet la réalisation d'une sente piétonne qui permettra de créer un barreau de liaison entre la place communale (rue de la Libération) et la rue des Noisetiers. La jonction entre l'ER 1 et la place communale est prévue par le biais de la parcelle n°401, propriété communale.
- l'emplacement réservé n°4 servira à relier le lotissement du château à la zone d'extension future (2 AUh). Les habitants auront ainsi un chemin de substitution à la rue de la Libération pour se rendre vers le centre du village.

La zone UD se compose de plusieurs lotissements à l'intérieur desquels aucun espace public n'a été pensé. Il subsiste deux parcelles enherbées qui font office d'espaces verts. La première se situe au nord-est du village, dans la rue des Noisetiers (parcelle n° 876) et la deuxième au sud du village, dans la rue de la Haute Borne (parcelle n°852).

La commune souhaite que ces espaces perdurent considérant leur rôle en matière de cadre de vie et de repère dans l'espace. Aussi, elle souhaite devenir propriétaire de ces parcelles et les aménager en qualité d'espaces verts publics. Deux emplacements réservés (ER 7 et ER 8) sont inscrits sur le plan de découpage en zones n°6b pour concrétiser cet objectif.

Accès et voirie

Les règles édictées visent à sécuriser les accès, à permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et à garantir l'adaptation des accès et de la voirie à l'opération future qu'elle devront supporter.

Desserte par les réseaux

Il est rappelé que toute construction doit être raccordée aux réseaux divers (eau potable, électricité).

Concernant le réseau assainissement, le règlement autorise la réalisation d'un dispositif de traitement individuel des eaux usées dans l'attente d'un raccordement au réseau collectif projeté (la commune envisage de réaliser un dispositif d'assainissement collectif).

En ce qui concerne les eaux pluviales, le territoire communal est parcouru par un réseau de talwegs qui se dirige vers un seul et unique exutoire : le ru de la Copette, situé au sud-ouest du village. Les eaux de ruissellements provenant de l'est du territoire se concentrent à l'est du village et sont guidées vers ce dernier par l'intermédiaire d'un réseau de fossés et de mares. Ce réseau se révèle être d'une importance capitale pour l'équilibre naturel de l'écoulement des eaux pluviales. Sa disparition partielle pourrait avoir des conséquences néfastes pour les constructions (inondations). Au regard de ce constat, il a été décidé de répertorier l'ensemble des fossés et mares du territoire qui jouent un rôle dans la gestion des eaux pluviales et de les protéger au titre de l'article L. 151-36 du Code Rural.

Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de superficie minimale pour qu'un terrain soit constructible. Ce sont les règles d'emprise et de hauteur qui définissent les gabarits des constructions et les densités qui en résultent. Notons également, pour justifier la non réglementation de l'article 5, que la réceptivité de la zone UD est très faible, voire quasi-nulle.

Implantation par rapport à l'alignement et aux limites séparatives

La position des constructions sur la parcelle tranche avec celle de la zone UA. Les constructions sont très souvent implantées de manière diffuse et quasi systématiquement en retrait de l'alignement et des limites séparatives. Les règles édictées conservent ces caractéristiques. Les constructions devront donc être implantées avec un retrait d'au moins 8 m par rapport à l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique. Ce retrait se justifie pour laisser des espaces suffisants pour stationner les véhicules à l'entrée du garage sans empêcher la fermeture du portail.

De la même manière, pour atténuer la diffusion des constructions dans l'espace, une profondeur constructible a été fixée à 30 m dans le respect de l'existant.

En ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, le règlement a été ajusté selon les divers cas de figure rencontrés dans la zone UD.

Les constructions édifiées en limites séparatives sont autorisées. Dans le cas où elles ne seraient pas édifiées en limite séparative, leur implantation avec un retrait d'au moins 3 m est exigée.

Les règles édictées concourent à conserver la trame bâtie existante et à conserver une harmonie urbaine à l'intérieur de la zone UD.

Emprise au sol

L'emprise au sol permet de maîtriser la densité d'occupation au sol des constructions à usage d'habitation. Les annexes ne sont pas concernées par cette règle. Comme pour l'implantation des constructions, la densité au sol est différente d'un secteur à l'autre. Le règlement a donc été adapté en conséquence pour préserver l'harmonie et la trame urbaine.

L'emprise au sol a été ajustée en fonction de la superficie des terrains (petites tailles). L'emprise au sol maximale est fixée à 40 % de la surface totale du terrain. Pour les petits terrains bâtis existants ne répondant pas aux exigences évoquées ci-dessus, il est possible de réaliser 150 m² d'emprise maximale. Cet alinéa vise à ne pas pénaliser les constructions existantes réalisées sur de très petites parcelles.

Hauteur des constructions

La hauteur est exprimée en mètre pour toute construction (9 m). Elle reprend les gabarits généralement constatés en zone UD. Toutefois, la règle a été ajustée pour permettre l'extension des constructions dont la hauteur serait supérieure à celle évoquée ci-avant à condition qu'elle ne dépasse pas la hauteur du bâtiment d'origine.

Aspect extérieur

Les constructions édifiées en zone UD présentent les caractéristiques des pavillons récents avec un aspect plus contemporain (enduits clairs, châssis de toits basculants, baies vitrées...). Le règlement est donc adapté en conséquence et est moins contraignant qu'en zone UA. Néanmoins, la commune a souhaité intégrer une certaine qualité architecturale par le biais de rappels caractéristiques du bâti traditionnel du Pays de Thelle.

Dans un premier temps, tout projet devra se conformer aux prescriptions architecturales édictées dans la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Thelle. La prise en compte des grands critères architecturaux que recèle ce document est garant d'une qualité dans la composition des éléments qui constituent le bâti.

Dans un deuxième temps, le règlement du PLU introduit des règles qualitatives en matière d'aspect extérieur des constructions notamment :

- qualité des matériaux (enduits, briques, pierre en cas de restauration d'une construction ancienne) ;
- volumétrie respectant des proportions traditionnelles ;
- dimensions des baies plus hautes que larges ;
- toiture supérieure à 35° sur l'horizontale et couverture en petite tuile plate en terre cuite ou en ardoises.

Le rôle joué par la clôture sur rue est beaucoup moins affirmé qu'en zone UA. La clôture est souvent plus "perméable" et autorise une lecture du bâti. Cet élargissement de la vision dans les secteurs pavillonnaires accrédite une impression de diffusion des volumes bâtis dans l'espace.

La zone UD offre un panel très large dans la composition des clôtures. L'hétérogénéité de celles-ci a amené à édicter un règlement peu contraignant. Néanmoins, la zone UD vient en prolongement de la zone UA, où les clôtures minérales jouent un rôle structurant. C'est pourquoi, le règlement suggère la réalisation de murets surmontés d'éléments en fer, en bois peints ou d'essences végétales afin d'harmoniser l'aspect des clôtures le long des voies de communication communes aux différentes zones.

Pour des raisons esthétiques, les clôtures réalisées en plaque de béton sont interdites en façade sur rue. En limite séparative, elles sont tolérées en soubassement.

La zone UD recèle quelques prescriptions particulières au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Sont concernés par cette protection :

- le portail du lotissement du château qui se situe à l'extrémité est de la rue des Tilleuls. Ce portail est représentatif du passé de cette partie du territoire, occupé autrefois par un château. Son caractère historique et patrimonial mérite que le PLU y prête attention et qu'une mesure de protection soit édictée.
- le réseau de murs massifs empruntant des matériaux traditionnels locaux (brique, pierre, silex). Il signalait l'enceinte du château. Ces murs font également l'objet d'une protection pour les mêmes raisons qu'évoquées précédemment.

Cette protection garantit le maintien de ces immeubles dans le temps ainsi que le respect des matériaux qui les composent en cas de réparation. Ces derniers devront rester fidèles au monument ou mur original.

Stationnement des véhicules

Il est rappelé que le stationnement correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Cette règle a pour objet la fluidité de la circulation en partie agglomérée et la sécurité des usagers de la route.

Espaces libres et plantations

Le terrain n'est pas simplement occupé par les constructions. L'aménagement des jardins privatifs concourt très largement à la qualité de vie des habitants. C'est pourquoi, le règlement indique que les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). Au sujet du traitement végétal des espaces libres, le règlement rappelle que l'utilisation des essences régionales est vivement recommandée. En effet, leur implantation dans un environnement naturel adapté (exposition, chaleur, humidité...) assure leur intégration paysagère et leur pérennité.

La zone UD comprend une haie, à l'est du village, au sud du terrain de football, qui participe à l'insertion paysagère du village en fond de vallée. Sa protection apparaît bénéfique pour préserver ce paysage intimiste de vallon.

La zone UD s'inscrit sur les coteaux pentus de la vallée. L'implantation d'arbres en accompagnement d'une construction nouvelle a pour vertu de stabiliser les sols et d'atténuer les glissements de terrain et les ruissellements résultant de l'imperméabilisation d'une partie du terrain nouvellement bâti. De plus, les nouvelles plantations accompagnent la construction et permettent d'atténuer son impact dans le

paysage.

Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Pour la zone UD, le COS n'est pas réglementé. Il est important de préciser que d'autres outils réglementaires sont utilisés pour maîtriser la densité (emprise au sol, hauteur des constructions...).

➤ **Tableau des superficies des zones urbaines**

ZONE	Secteur	SUPERFICIE*	
		Partielle	Totale
UA	dont UAm	03 ha 64	09 ha 72
UD			18 ha 60
TOTAL			28 ha 32

2.2.3. – Les zones naturelles

Elles sont au nombre de 3 : AU, A et N.

➤ La zone AU

Elle correspond aux secteurs de l'espace naturel sur lesquels la commune a décidé de localiser les extensions de l'urbanisation.

C'est une zone non équipée dans laquelle les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

La zone AU comprend un secteur 2 AUh, destiné à l'accueil de constructions à usage d'habitation. Ce secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après modification du PLU. Des principes d'aménagements ont été déterminés. Ils sont exposés dans les orientations particulières d'aménagements (document n°4).

Il convient de préciser qu'un classement en 2 AU a été préféré dès lors que les réseaux ne permettent pas de desservir convenablement l'ensemble des terrains composant les secteurs de l'agglomération concerné par ce classement.

Une zone 2 AU constitue ainsi une réserve foncière, dont l'urbanisation ne pourra intervenir qu'après modification du PLU approuvé.

A) Le secteur 2 AUh (vocation Habitat)

La volonté de maîtriser et de modérer la croissance démographique a conduit à l'inscription d'un secteur réservé au développement futur du village : la zone 2 AUh.

Comme l'a souligné le diagnostic, l'actuel tissu urbain de Dieudonne n'offre pas suffisamment de constructibilité ; les dents creuses restent rares sur l'ensemble du village. Même si le souhait d'une évolution démographique modérée a été annoncé dans le PADD, la programmation d'une zone d'extension future pour l'habitat s'est révélée indispensable pour répondre aux objectifs de développement démographique.

Il est utile de rappeler que le développement des hameaux est écarté compte tenu des difficultés de gestion (défense incendie, réseau viaire) rencontrées par la commune.

Caractère et périmètre

Le Plan Local d'Urbanisme étant un document de planification, la commune a souhaité programmer une zone d'extension future urbanisable à moyen terme : il s'agit d'une zone localisée à l'ouest du village.

Le choix de cette zone s'est opéré à l'issue d'une analyse approfondie des possibilités d'urbanisation. Il est ressorti de l'investigation que :

- le nord de la partie urbanisée de Dieudonne s'inscrit sur le coteau escarpé de la vallée. A cet espace succèdent des massifs boisés (lieux-dits « *Les Rillons Billecoq* » et « *Le bout des Rues* ») qui tiennent un rôle anti-érosif capital à l'équilibre naturel du coteau. La suppression de ces boisements et l'imperméabilisation des sols (dans le cadre d'une urbanisation) pourraient engendrer, à terme, des conséquences graves pour la partie urbanisée installée en contrebas, dans la vallée (coulées de boue, glissement de terrain, ruissellement, inondation).

- la configuration des terrains situés à l'est du village de Dieudonne (parcelles 51 – 52 et au-delà) n'est pas adaptée à l'accueil d'une zone d'extension future. Mis à part le fait que cette partie de la vallée subit occasionnellement des inondations, l'accès à ces terrains est difficilement réalisable. Ils se situent en contrebas de la route départementale. A partir de cet axe, la déclivité des terrains annule toute visibilité sur la route départementale ce qui engendre des risques importants en matière de sécurité routière.

Aucun autre accès n'est possible à partir de la partie agglomérée de Dieudonne.

En ce qui concerne les terrains situés sur le coteau sud du village, les mêmes arguments que ceux avancés pour le coteau nord peuvent être rappelés. Les boisements couvrent uniformément toute la partie sud du village. Il convient de les préserver et de ne pas autoriser l'extension de l'urbanisation sur ces coteaux pentus.

Finalement, seule la partie ouest de l'agglomération apparaît apte à recevoir des constructions. Deux secteurs ont été identifiés et examinés :

- les terrains situés au lieu-dit « *Les Vignes ou Bout d'En-Bas* » ;
- les terrains situés au lieu-dit « *Le Puits des Vignes* ».

Il apparaît que les terrains situés le plus au nord du village au lieu-dit « *Le Puits des Vignes* » s'inscrivent au-delà de la ligne de crête du coteau. Or, le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Thelle autorise l'urbanisation des coteaux de Dieudonne à la condition explicite que cette urbanisation ne dépasse pas la ligne de crête. Au-delà de cette limite, l'impact paysager des constructions est jugé trop important.

Par élimination, il apparaît que la seule alternative de développement pour la commune se situe sur les terrains situés au lieu-dit « *Les Vignes ou bout d'en Bas* ».

*Terrains pressentis pour recevoir
la zone d'extension future
(2 AUh)*



Vue à partir de l'est de la zone (angle 180°)

Vue à partir de l'ouest de la zone (angle 180°)



*Vue à partir de l'Eglise
de Dieudonne*



La situation géographique de la zone, en lisière urbaine et dans le prolongement de l'enveloppe bâtie actuelle appelle des enjeux bien spécifiques :

- l'enjeu fondamental que recouvre l'aménagement de la zone réside dans la silhouette que prendra le village à l'issue de cette urbanisation. Une harmonie urbaine entre la nouvelle zone et les secteurs bâtis existants devra être trouvée.

- la zone 2 AUh viendra compléter la forme urbaine du village ; elle constitue en effet le prolongement de l'urbanisation qui s'est développée sur le coteau nord de la vallée. L'aménagement de la zone devra favoriser le mariage des différentes voies de communication et constituer ainsi une greffe urbaine harmonieuse.

- l'étoffement du réseau viaire. Il s'agit de structurer le réseau viaire existant par la création de voies nouvelles et de favoriser la hiérarchisation des voies situées au nord de la commune.

- le traitement qualitatif de la lisière urbaine. L'urbanisation de ce secteur est l'occasion de réfléchir à l'intégration paysagère des constructions et à la requalification de la lisière urbaine, fragilisée par les constructions nouvelles édifiées le long de la rue des Cerisiers.



Vue à partir de l'ouest du territoire communal

- la nature de l'offre en logement. Le diagnostic a mis en évidence la spécialisation de l'offre en logement qui se compose en majorité de maisons individuelles en accession à la propriété. La commune souhaite diversifier cette offre et notamment permettre la réalisation de logements locatifs.

- de respecter les prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale en matière d'urbanisation notamment en cas d'urbanisation sur les coteaux :
 - . pas d'urbanisation au-delà ni même dépassant la ligne de crête
 - . pas de déblais – remblais qui viendraient modifier la perception du coteau ; l'architecture devra respecter le terrain naturel
 - . favoriser l'urbanisation traditionnelle en chapelet plutôt que l'urbanisation en pavé.

La zone 2 AUh constitue une réserve foncière dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la modification du Plan Local d'Urbanisme.

Son classement en 2 AUh résulte principalement de la faiblesse des réseaux et plus particulièrement de l'absence de défense incendie dans cette partie du territoire. Néanmoins, la commune a souhaité mener en amont du PLU une réflexion plus approfondie sur son aménagement. Des principes forts sont d'ores et déjà énoncés dans les orientations particulières d'aménagement.

Ils sont rappelés ci-après :

A – Une ouverture à l'urbanisation progressive de la zone

Afin d'accueillir dans de bonnes conditions les nouveaux arrivants, d'adapter le niveau des équipements et de respecter le rythme d'évolution démographique défini par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Thelle (1 % d'évolution par an), l'ouverture à l'urbanisation de la zone devra s'opérer par phasage. Les élus souhaitent que celle-ci soit réalisée en plusieurs tranches successives, gage d'un bon équilibre pour développer le village harmonieusement.

B – Une offre diversifiée en logement

Le souhait communal est de couvrir au maximum les besoins qui peuvent émaner de la population en matière de logement. C'est dans cet objectif que la zone devra recevoir à la fois du logement en accession à la propriété et du logement locatif.

- *Le bâti en accession à la propriété*

La zone pourra comporter une quarantaine de parcelles qui seront dévolues à l'accueil d'un bâti individuel en accession à la propriété. La superficie moyenne des lots sera de l'ordre de 700 m². Cette moyenne permettra de répartir la taille des lots en fonction des contraintes du site et de son contexte paysager sensible.

- Les logements locatifs

Quelques terrains devront donc être destinés à recevoir des logements locatifs. La commune chiffre ses besoins à une douzaine de logements pour répondre à la demande. La répartition de ces logements en plusieurs îlots implantés sur l'ensemble de la zone permettra d'affirmer leurs rôles identitaire et structurant.

La municipalité souhaite proposer une offre en logements locatifs de qualité adaptée aux personnes jeunes et âgées. Le principe de mixité, mis en avant par la loi SRU, encourage la réalisation de telles opérations d'aménagement. La Municipalité souhaite en effet offrir, notamment à une population jeune, des logements de type locatif ; l'accueil de jeunes couples sur le territoire est un moteur indéniable pour le dynamisme communal.

C - Le principe de voies structurantes et traversantes

L'organisation du réseau viaire est un enjeu très fort : il détermine l'intégration future du nouveau quartier par rapport à l'existant.

Le principe d'une voie structurante et traversante, permettant le raccordement de la zone aux différentes voies proches (rue des Cerisiers, rue de la Libération, route de Montchavert), assure la formation d'un maillage organisé favorable à la fluidité de la circulation (plusieurs possibilités de parcours) et à l'enrichissement de la structure viaire du village. Les liaisons à l'intérieur du tissu urbanisé seront améliorées. La réflexion menée sur le secteur a abouti à ne pas écarter un développement urbain du village sur le très long terme, au-delà des limites de la zone actuelle. C'est pourquoi, un accès vers le nord devra être conservé pour assurer le développement cohérent du maillage communal et le rattachement de la zone.

L'organisation de la voirie interne à la zone, devra proscrire toute organisation en impasse et éviter les dysfonctionnements qu'un lotissement mal relié à l'existant peut occasionner (exemple du lotissement voisin à l'est).

Le principe de stationnement est très simple. Il devra comporter deux places sur la parcelle réduites à une place pour le locatif.

De plus, quelques poches de stationnement réservées aux résidents et aux visiteurs devront être réparties sur l'ensemble de la zone et essentiellement à proximité du logement locatif. Le stationnement devra apparaître de manière secondaire et faire l'objet d'un traitement paysager. Il s'agit de préserver au maximum le caractère naturel de la zone, qui passe également par le traitement paysager des espaces publics.

D – Réalisation d'un espace public au coeur de la zone

Il est envisagé de réaliser un espace convivial fédérateur au centre de la zone. Cet espace pourra être conjugué avec du logement locatif, dont la densité généralement plus forte permettra de dégager un espace qui se singularise et qui interpelle. Le traitement qualitatif de la voirie au niveau de ce lieu identitaire (revêtement au sol différent) permettra de mieux l'identifier. Cet espace pourra consister en l'aménagement d'un espace vert auquel seront adjoints une aire de jeux et un équipement collectif public (bibliothèque, ...).

E - Le développement de cheminements piétonniers

La volonté de développer les liaisons piétonnes à l'intérieur de la zone et en périphérie immédiate est une option d'aménagement qui a été retenue. L'aménagement de ce nouveau quartier est l'occasion de renforcer le maillage piétonnier en créant de nouveaux cheminements en parallèle à la création des voies de desserte du quartier et en les raccordant au réseau existant. Ces cheminements assureront également un lien avec le quartier voisin.

F – Traitement paysager de la zone

Les terrains situés à l'ouest de la zone, sur le rebord du coteau, apparaissent comme un secteur à enjeux dans la mesure où il s'agit de composer un espace tampon entre l'espace naturel et l'espace bâti.

Un réseau de haies arbustives et de boisements existe à l'ouest du site et permet une insertion paysagère efficace. Ces composantes devront être conservées à l'issue de l'urbanisation de la zone. De plus, un principe de développement de cette lisière végétale est préconisée vers le nord pour conforter les impressions données aujourd'hui en termes paysagers et intégrer durablement les futures constructions. Les plantations d'intégration périphériques à la zone devront être composées d'arbres reprenant des essences similaires à celles existantes à proximité. Il s'agit d'aboutir à une continuité végétale naturelle.

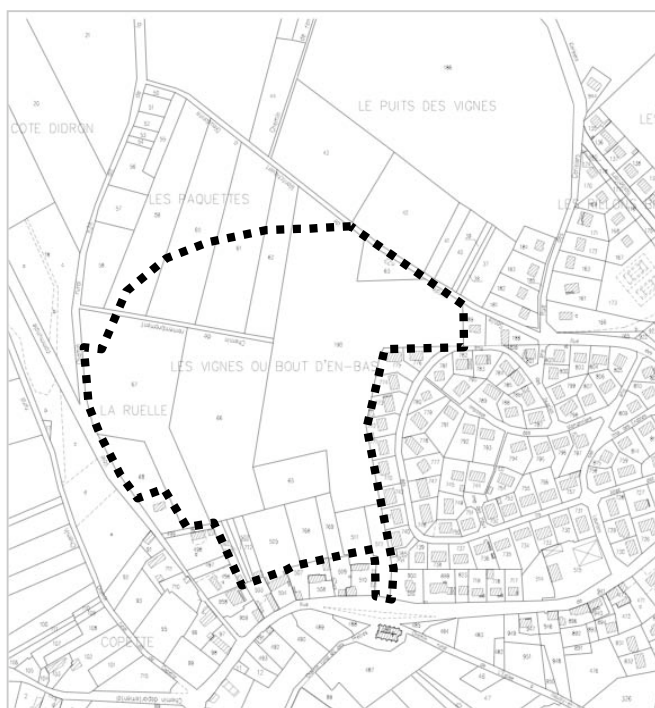
Il convient également de développer la trame végétale existante qui sert de tampon entre le secteur et les zones bâties contiguës. Le comblement des « vides » par l'usage d'essences végétales locales permettra de conforter le réseau en place.

G – Gestion des eaux pluviales

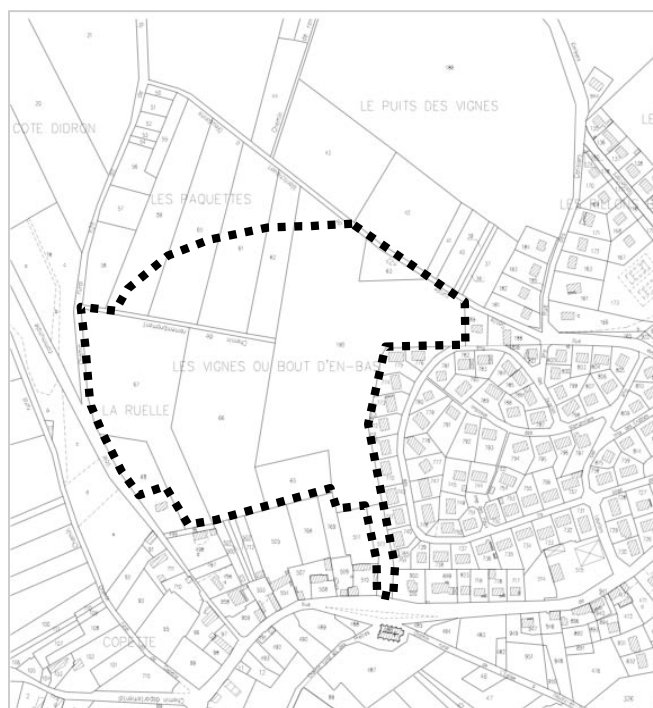
La topographie irrégulière de la zone a pour conséquence la concentration des eaux de ruissellement. Une réflexion portant sur le traitement des eaux pluviales et notamment le recours à certaines solutions techniques alternatives permettront de réguler les écoulements et éviter tout désordre hydraulique.

Modification du périmètre de la zone AU

Le périmètre de la zone AU a sensiblement évolué au cours de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. La modification du périmètre est survenue consécutivement à l'enquête publique et porte essentiellement, sur le retrait de la zone AU à la demande des propriétaires, des fonds de parcelles des propriétés bâties implantées le long de la rue de la Libération. Objectivement, leur retrait du périmètre était préférable afin de mener la réflexion sur un périmètre définitif et non hypothétique.



*Périmètre arrêté par le Conseil Municipal
en juillet 2007*

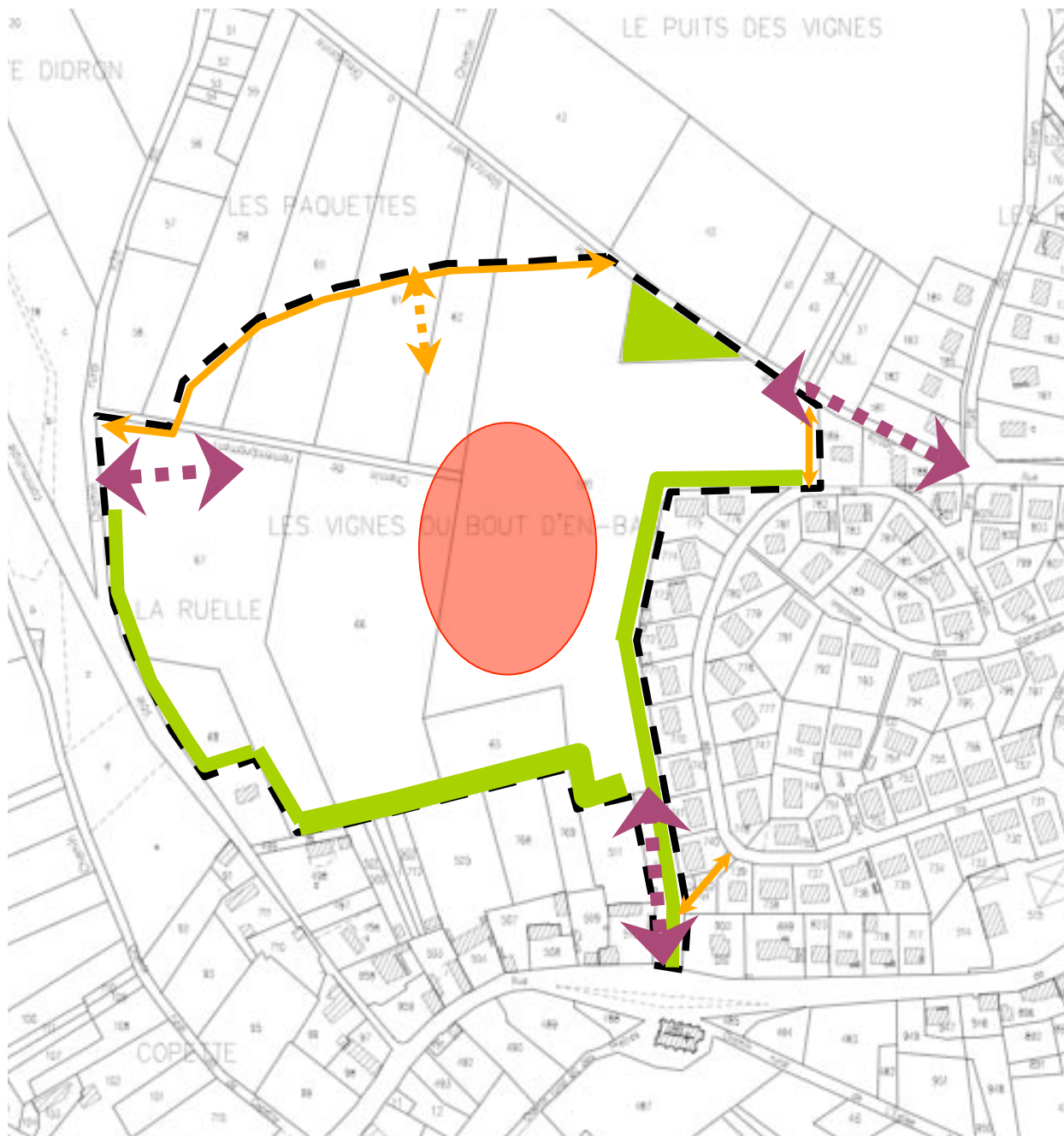


Périmètre modifié suite à l'enquête publique

Cette modification a entraîné des ajustements mineurs quant à la représentation graphique des principes d'aménagement. En l'occurrence, le principe de voirie desservant l'intérieur de la zone a été supprimé afin de ne pas hypothéquer l'urbanisation future de la zone. Ce dernier sera revu et affiné, au moment de la modification du PLU nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation du site, et équilibré en fonction du foncier disponible.

COMMUNE DE DIEUDONNE

- PRINCIPES D'AMENAGEMENTS DE LA ZONE 2 AUh -



LEGENDE



Limite de la zone AUh



Traitement paysager
(à conserver ou à créer)



Principe de liaisons avec les voies existantes



Sente piétonne à conserver ou à créer



Voie de liaison à créer
(sente pouvant évoluer en voie carrossable)



Espace public structurant

Quelques règles inscrites dans le règlement de la zone méritent des précisions.

En matière d'accès et de voirie, le règlement interdit tout accès véhicule sur les sentes piétonnes et le chemin rural n°22. Ces voies de communication ont pour vocation de supporter une circulation douce (piéton, cycliste) et non de devenir des alternatives de déplacements dédiées aux véhicules. Les sentes piétonnes font défaut sur la commune. L'urbanisation future du secteur 2 AUh permettra de mettre en place ce réseau à l'ouest du village.

Le règlement indique que les accès particuliers pour véhicules sont interdits sur la route de Montchavert. Cette règle vise à éviter la multiplication des accès sur une route étroite. De plus, la zone 2 AUh est bordée à l'ouest par un talus imposant qui marque les limites de la route de Montchavert. La création d'un accès nécessiterait le décaissement important du talus, son défrichement et sa dégradation paysagère. Le caractère champêtre de cette entrée de ville est un aspect de l'image de la commune que les élus souhaitent préserver.

Deux emplacements réservés (ER 4 et ER 6) ont été inscrits au plan de découpage en zones n°6b. Ils ont tous deux pour objet de créer une sente piétonne reliant le secteur 2 AUh au lotissement du château situé à l'est. Il s'agit de mettre en place un réseau sécurisé pour les déplacements doux. La traversée du lotissement du château, qui ne supporte qu'un trafic automobile interne, permettra de sécuriser sur un tronçon de voie les déplacements en direction du pôle d'équipements publics et de l'école.

En ce qui concerne l'implantation des constructions, le règlement autorise une implantation à l'alignement ou un retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement. Plusieurs types de constructions vont se côtoyer (constructions individuelles, locatives, bâtiments publics...). Leur mise en scène va reposer en grande partie sur la disposition des constructions sur la parcelle et par rapport aux axes de communication. Il est souhaitable d'avoir un règlement qui laisse la possibilité de composer de multiples aménagements suivant la nature du bâti et sa vocation.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 m. Cette hauteur a été choisie en fonction de la nature du bâti attendue dans la zone (locatifs, équipements publics).

L'insertion paysagère de la zone passe également par un traitement qualitatif des espaces publics, reposant sur un mode plutôt végétal, par la réalisation d'un arbre pour 200 m² de terrain sur les parcelles privatives et par la mise en place de clôtures végétales en limites séparatives.

La situation géographique de la zone, en partie visible à partir de l'ouest du territoire a amené à l'inscription d'un emplacement réservé (ER 10) au nord-ouest du site. Il a pour objet la création d'un espace végétal tampon qui viendra étoffer les boisements existants. Il s'agit de mettre en place des plantations d'intégration en vue de créer un rideau de verdure. Son rôle est d'insérer la lisière urbaine dans le paysage en adoucissant la transition entre l'espace agricole et l'espace bâti.

Les règles édictées au règlement n'ont qu'une valeur indicative. Le règlement pourra être adapté ou affiné au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone. Il prendra un caractère définitif à l'approbation de la modification du PLU.

On l'aura compris, les terrains classés en 2 AUh ne sont pas équipés (absence de réseaux) et ne peuvent donc pas prétendre à une urbanisation immédiate. Le COS a été fixé à 0 pour ne pas hypothéquer l'urbanisation des zones sur le long terme.

➤ **La zone A**

Les zones A sont des secteurs agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres (article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme).

Elle couvre la fraction du territoire communal constituée des terres agricoles dont la valeur agronomique est reconnue. Elle s'étend sur environ 385 ha et représente 37 % du territoire communal. L'étendue de la zone A traduit le profil rural de Dieudonne.

Le classement en zone agricole concerne les grands parcellaires situés en périphérie du territoire communal, sur les plateaux nord-ouest, nord-est et sud-est où les contraintes de relief et de paysage sont moins fortes.

La vocation agricole de ces espaces est affirmée. Figurés par le Plateau du Thelle, ils se présentent sous la forme d'espaces au relief plat offrant un paysage ouvert et homogène. Ces caractéristiques les rendent indépendants des autres entités présentes sur le territoire. Seuls quelques boisements ponctuels implantés sur le rebord des coteaux viennent rompre la monotonie des paysages et rappeler la présence des vallons secs.

La zone A englobe une activité agricole située à l'ouest du hameau de Montchavert. Sa vocation dominante méritait que le classement soit ajusté et que le corps de ferme soit englobé dans la zone agricole voisine. Il s'agit d'une activité qui accueille des chevaux.

Les activités d'accueil en milieu rural (chambres d'hôtes, gîtes ruraux) participent de la diversification de l'activité agricole et peuvent constituer un complément d'activité nécessaire à sa poursuite. C'est pourquoi, le règlement autorise ces activités dans la mesure où elles sont nécessaires et liées à une exploitation existante sur le territoire.

Sont autorisées les habitations nécessaires au logement des exploitants ou de leurs salariés. Dans ce cas, l'habitation doit être réalisée à proximité du siège d'exploitation. Le principe adopté vise à ne pas permettre la diffusion d'habitations dans les zones naturelles et ainsi réduire les impacts visuels qu'elles pourraient occasionner.

Hormis donc les activités liées à l'activité agricole, seuls les équipements publics ou d'intérêt général sont admis en zone A.

Le règlement autorise également les ouvrages, constructions ou installations techniques nécessaires ou liés à l'exploitation, l'entretien ou la surveillance des équipements de traitement des eaux usées. Les hameaux vont être dotés d'un système d'assainissement semi-collectif. Cette technique nécessite la réalisation, dans chaque hameau, d'un dispositif de traitement. Leur emplacement définitif n'est pas encore validé. Aussi, il est préférable de prévoir la possibilité de réaliser ces dispositifs de traitement dans la zone agricole, contiguë aux périmètres agglomérés des hameaux, notamment pour la Fosse-Saint-Clair.

La zone A est traversée par des pylônes électriques. Le règlement de la zone est rédigé pour prendre en compte ce constat et permettre leur gestion.

Pour terminer, le règlement rappelle que le secteur est soumis aux nuisances acoustiques. En effet, la RD 1001 est une voie classée au titre du bruit par arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999. Ce classement s'applique dans une bande de 100 mètres à partir de l'emprise de la voie. Il induit la prise en compte des nuisances sonores pour la construction de bâtiments et des prescriptions techniques de nature à les réduire.

Accès et voirie

A la différence des zones urbaines dans lesquelles les profondeurs constructibles sont réglementées, la constructibilité en zone A est très limitée et obéit à des règles d'usage. Les accès aux bâtiments agricoles sont parfois l'objet d'entente entre les

agriculteurs eux-mêmes. De plus, en zone agricole le bâtiment est édifié là où il sera le plus utile.

La zone agricole est parcourue de nombreux chemins ruraux. La plupart permettent de relier le territoire de Dieudonne aux communes limitrophes. Ils sont fréquemment utilisés par les randonneurs, les piétons et les cyclistes dans les activités de loisirs. Ces chemins constituent également un réseau alternatif dans les déplacements puisqu'ils permettent souvent des déplacements doux sécurisés comparativement aux voies communales ou départementales.

Les élus ont relevé la disparition de quelques chemins ruraux consécutivement à leur labourage. Ils ne souhaitent pas que cette situation s'aggrave. Aussi, les chemins ruraux ont été répertoriés (plan des prescriptions particulières n°6d, 6e et 6f) et une protection leur est attribuée par l'intermédiaire du PLU. Ils sont protégés au titre de l'article L. 123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

Réseaux

Le raccordement des constructions au réseau d'eau potable est obligatoire. En cas d'impossibilité d'y satisfaire, les bâtiments peuvent être alimentés par des forages ou des puits particuliers à condition de répondre aux exigences en matière de salubrité publique (eau reconnue comme potable, risque de pollution écarté, conformité du réseau avec la réglementation en vigueur).

En ce qui concerne les eaux usées et leur traitement, le règlement prévoit la possibilité de recourir à des assainissements autonomes à défaut d'un branchement possible sur le réseau collectif.

Le territoire communal est parcouru par un réseau de talwegs qui se dirige vers un seul et unique exutoire : le ru de la Copette, situé au sud-ouest du village. Les eaux de ruissellements provenant du plateau sont gérées, au niveau des parties urbanisées, par l'intermédiaire d'un réseau de fossés et de mares. Leur disparition partielle pourrait avoir des conséquences néfastes pour les constructions (inondations). Au regard de ce constat, il a été décidé de répertorier l'ensemble des fossés et mares du territoire qui jouent un rôle dans la gestion des eaux pluviales et de les protéger au titre de l'article L. 151-36 du Code Rural. En la matière, des fossés ont été répertoriés en périphérie des hameaux de Montchavert et de la Fosse Saint Clair.

Implantation des constructions

La constructibilité en zone agricole est faible et ne concerne que les constructions nécessaires à l'agriculture. Néanmoins, quelques précautions doivent être prises par rapport à certaines infrastructures routières très circulées de manière à réduire au maximum les risques d'accidents en cas de débouché sur les routes départementales. L'implantation des constructions est ajustée en fonction de l'importance des

infrastructures soit pour les constructions à usage agricole au minimum à 20 m de la RD 1001 et de la RD 609. Ces règles auront également pour effet de réduire l'impact visuel des constructions à partir des voies de communication empruntées.

La possibilité de réaliser des bâtiments en limite séparative est autorisée. Cette règle obéit à des cas de figure existants. Il convient de ne pas empêcher la gestion des bâtiments existants qui présentent ce cas de figure. En cas de retrait, ce dernier est fixé à 5 m minimum des limites séparatives. Il s'agit d'émettre des dispositions pour faciliter l'intervention des pompiers en cas d'incendie de bâtiments volumineux pouvant contenir des substances inflammables (citerne de fioul, hangar de stockage de paille...).

Implantation des constructions sur une même propriété

Pour les mêmes raisons évoquées plus haut en matière d'incendie, les constructions doivent être implantées à 4 m les unes des autres sur une même propriété.

Cette règle servira à prévenir une éventuelle propagation du feu d'un bâtiment à l'autre.

Hauteur

Une distinction est faite entre les constructions à usage d'habitation et les bâtiments agricoles. Aussi, la hauteur des constructions vouées à l'habitat est limitée à 9 m au faîtage soit rez-de-chaussée + combles. La hauteur déterminée permettra de limiter l'impact de la construction dans le paysage ouvert des terres agricoles. Toutefois, une dérogation est introduite pour les habitations existantes dont la hauteur serait supérieure à celle annoncée précédemment. Une hauteur supérieure est tolérée pour les bâtiments existant dépassant 9 m. Toutefois, la hauteur de l'extension ne pourra dépasser la hauteur initiale du bâtiment attenant.

Une autre règle a été édictée pour les bâtiments agricoles. La hauteur retenue au règlement est celle des hangars les plus répandus en zone agricole, soit 15 m au faîtage. C'est une hauteur qui permet aux remorques de déployer leur flèche. Une dérogation est introduite pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsque le dépassement de la hauteur est rendu nécessaire par l'activité agricole.

Aspect des constructions

L'intégration des constructions dans le paysage — y compris celles nécessaires à l'agriculture — constitue une des principales préoccupations des élus de Dieudonne.

Le plateau agricole offre à certains endroits des perceptions lointaines dans lesquelles le moindre élément du paysage prend une dimension insoupçonnée.

Les caractéristiques des constructions devront répondre à cette exigence de qualité et veiller par leur gabarit, leur tonalité et leur matériau à s'inscrire harmonieusement dans leur environnement. Les exigences dans l'aspect concernent toutes les constructions.

En ce qui concerne les bâtiments agricoles, l'usage des matériaux « naturels » de type bois ou de profilés divers utilisant des couleurs foncées est imposé. La teinte des couvertures devra s'approcher de celle des matériaux traditionnels. Pour terminer la réalisation d'une toiture à deux pentes est un gage de qualité esthétique qui est exigé dans le règlement.

L'aspect des clôtures apparaît comme un point déterminant qui peut remettre en cause l'intégration du bâti dans son environnement paysager. Aussi, le règlement préconise la réalisation de clôtures végétales. Pour éviter une banalisation des types d'essences dans la zone agricole, le règlement préconise d'utiliser les essences répertoriées dans la plaquette « Arbres et haies de Picardie » édictée par le CRPF.

Bien entendu, les règles relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures habituellement nécessaires aux activités agricole ou forestière comme le prévoit le code de l'urbanisme.

Espaces libres et plantations

La zone agricole recèle un espace boisé dont l'existence n'est pas anecdotique dans le paysage. Il s'agit d'un bosquet rattaché à un espace boisé plus vaste implanté sur le rebord du coteau. Il vient ponctuer l'espace. Il crée une diversité et une richesse dans le paysage. Sa protection est souhaitable et garantie par un classement spécifique au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme : les défrichements sont interdits et les coupes et abattages soumis à autorisation.

Des éléments particuliers du paysage ont été identifiés. Il s'agit de haies végétales qui ponctuent les rares talus de l'espace agricole. Ils participent à la diversification et à l'animation du paysage. Leur pérennité est assurée par leur protection au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme qui octroie un défrichement partielle en cas de réalisation d'équipements d'infrastructure ou de passage d'engins agricoles.

Concernant l'implantation de haies arbustives, ces dernières devront être composées d'essences locales. La population peut se rapprocher de la plaquette « Arbres et haies de Picardie » disponible en mairie. Cette dernière recommande les espèces originaires de la région picarde à planter. Il s'agit de respecter, dans les milieux naturels, la biodiversité locale et d'éviter une banalisation des types d'essences souvent introduites.

➤ **La zone N**

La zone N est une zone de protection caractérisée par des paysages présentant un réel intérêt. Sont classés en zone N, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (article R.123-8 du Code de l'Urbanisme).

En zone N, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde de sites, milieux naturels et paysage.

Périmètre et répartition

D'une superficie de 616 hectares, elle couvre 59 % de la superficie du territoire communal. Il s'agit d'une zone de protection dans laquelle la constructibilité est fortement limitée. Par l'inscription de la zone naturelle, la municipalité a souhaité privilégier et reconnaître la qualité paysagère de certains espaces du territoire communal.

La zone N correspond à des entités paysagères et naturelles dont la vulnérabilité avait été relevée lors du diagnostic initial.

Parmi les espaces concernés, on retrouve :

- la partie est et ouest du territoire communal formée par ses vallées sèches et ses coteaux boisés ;
- la partie nord du territoire communal qui renferme la ZNIEFF de Montchavert ;
- la partie méridionale du village de Dieudonne (coteau boisé) ;
- les principaux boisements du territoire communal pour leur intérêt paysager.

Ces ensembles remarquables participent à la qualité du paysage.

Vocation

La vocation de la zone N est une vocation de protection. C'est le maintien en l'état — au minimum — des espaces naturels et des paysages qui caractérisent le territoire. Leur intérêt, à l'échelle de la commune, justifie le classement adopté. Toutefois, l'existence d'entités bâties en dehors des parties agglomérées du village a

mené à la création de différents secteurs qui correspondent chacun à une vocation spécifique.

Le classement en zone naturelle des espaces présentés ci-dessous permet l'extension des constructions existantes et le comblement des dents creuses. En effet, elle autorise également la réalisation de constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages (Cf. article R.123-8 du Code de l'Urbanisme).

Le secteur Nh englobe les constructions édifiées à l'écart de la partie agglomérée du village de Dieudonne (ouest du village). Il est souhaitable de ne pas venir étoffer l'urbanisation dans cette partie de l'agglomération au regard des risques (déjà survenus) d'inondations. Le ru de la Copette recueille et guide l'ensemble des eaux de ruissellement du territoire vers la rivière de l'Esches. Il constitue l'unique exutoire qui, lors d'épisodes pluvieux importants, peut sortir de son lit et inonder les parcelles attenantes (99, 715, 101, 107, 2 aux lieu-dits « Cabin » et « Copette »). En outre, un arrêté de catastrophe naturelle liée à une importante remontée de la nappe phréatique témoigne de la fragilité du fond de vallée face aux risques d'inondations. Le maintien en zone naturelle de ces parcelles est un principe de précaution qui décharge la commune de toute responsabilité en cas d'inondations.

Néanmoins, il s'agit de gérer les constructions existantes. Le classement en zone naturelle indicée permet la gestion du bâti existant (extension, annexes, construction nouvelle en lieu et place d'une construction ancienne...) dans des conditions plus strictes qu'en zone UAm (emprise au sol moins élevée).

Les hameaux de Monchavert et de la Fosse Saint Clair ont été classés en secteur Nh. Le développement des hameaux est possible mais fortement limité. En effet, seuls les terrains compris entre deux parcelles urbanisées peuvent prétendre faire l'objet d'une urbanisation. Comme l'exprime le PADD, il est souhaitable de limiter le développement urbain des hameaux compte tenu des problèmes rencontrés soit en matière de défense incendie, soit au regard de la capacité du réseau viaire. Les hameaux sont traversés par des voiries étroites qui peuvent engendrer des risques en cas d'accès.

Il apparaît après analyse qu'il ne reste plus aucune dent creuse dans le hameau de Montchavert. La seule parcelle potentiellement urbanisable s'inscrit à moins de 50 m d'une exploitation agricole soumise à la réglementation des installations classées. Par conséquent, la législation qui régit la règle de réciprocité empêche la constructibilité de

ce terrain. De plus, un projet de développement du bâtiment agricole le plus proche est connu de la mairie qui ne souhaite pas remettre en cause le développement de l'activité.

Un classement en secteur Nh est également attribué au hameau de la Fosse Saint Clair compte tenu de la faiblesse de sa défense incendie. Elle n'est pas assurée dans les conditions fixées par l'arrêté interministériel de 1951. De plus, la mise en conformité des installations (mare) ne permettrait pas d'assurer la couverture totale du hameau. En adéquation avec le parti d'aménagement retenu pour les hameaux (constructions possibles entre deux parcelles bâties), les parcelles n°9 et 57a, situées au nord-est du hameau de la Fosse Saint Clair ne sont pas intégrées au périmètre de la zone Nh. En outre, leur urbanisation entraînerait un impact paysager important sur le plateau agricole ouvert, cette partie du hameau étant dénuée de toute couverture végétale.

Un classement en secteur Na est attribué aux bâtiments en ruines situés au nord-ouest du territoire communal, le long de la RD 1001. Ces bâtiments constituent la « porte d'entrée » du hameau de la Mare d'Ovilliers (à cheval également sur la commune de Mortefontaine-en-Thelle). Ils s'inscrivent dans le prolongement des constructions du hameau, composé de nombreuses activités artisanales mais aussi de constructions à usage d'habitation. L'état délabré de cet ancien corps de ferme pose le problème de l'image urbaine que renvoie ce hameau, traversé par un axe de communication d'importance nationale. Les élus de Dieudonne souhaitent rendre possible la reconversion de ces bâtiments et la valorisation du terrain compte tenu de sa position géographique. Au regard de l'environnement immédiat, une vocation d'activités (commerce, bureaux, artisanat) est attribuée à cette parcelle. Les logements sont admis dans la mesure où ils sont liés à l'activité.

La RD 1001 tangente la partie ouest du territoire communal. Cette voie de communication est classée au titre du bruit. Toute construction implantée dans une bande de 100 m de l'axe de la voie devra répondre à des normes d'isolement acoustiques minimum contre les bruits. Le secteur Na est directement concerné par cette obligation.

Le secteur NL correspond à une activité de motocross. Cette activité, isolée au nord du territoire communal est accessible à partir d'un chemin rural. Il s'agit d'une activité qui s'inscrit dans un espace naturel dominant. Le règlement autorise uniquement le développement de l'activité en ce qui concerne l'accueil du public (buvette, office d'information, sanitaire...) et dans des proportions raisonnées.

Dans la zone N stricte, seuls sont autorisés la réfection, l'adaptation et l'aménagement des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLU et à condition que les travaux ne rendent pas la vocation du bâti incompatible avec celle de la zone.

Il existe un point de captage d'eau potable à l'ouest du territoire communal. Le règlement a été rédigé pour permettre le développement, la gestion et l'entretien de cet équipement d'intérêt général.

Le règlement prévoit également la possibilité de réaliser un dispositif de traitement des eaux usées. Le hameau de Montchavert sera prochainement doté d'un dispositif d'assainissement semi-collectif. L'emplacement de cet équipement n'est pas encore déterminé. Il est fort probable qu'il soit installé dans la zone N contiguë au hameau.

La zone N est par définition une zone naturelle dans laquelle sont souvent recensés des prairies et herbages. Le règlement de la zone N autorise la réalisation d'abris pour animaux d'une superficie maximale de 50 m². Ces derniers peuvent se révéler nécessaires dans le cadre de l'activité agricole.

Sont également autorisés les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général.

Un emplacement réservé (ER 10) est inscrit au nord-ouest de la zone 2 AUh. Il a pour objet la réalisation d'un espace tampon végétal qui prendra la forme de plantations d'intégrations. Il s'agit d'étoffer la trame végétale existante afin d'insérer la zone 2 AUh dans le paysage.

Accès et voirie

Comme cela a été dit, la constructibilité est faible en zone N ; elle ne concerne que les secteurs N indicés. Le règlement s'attache uniquement à rappeler les règles d'usage en matière d'accès et de voirie (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile...).

La zone agricole est parcourue de nombreux chemins ruraux. La plupart permettent de relier le territoire de Dieudonne aux communes limitrophes. Ils sont fréquemment utilisés par les randonneurs, les piétons et les cyclistes dans les activités de loisirs. Ces chemins constituent également un réseau alternatif dans les déplacements puisqu'ils permettent souvent des déplacements doux sécurisés comparativement aux voies communales ou départementales.

Les élus ont relevé la disparition de quelques chemins ruraux consécutivement à des labourages intempestifs. Ils ne souhaitent que cette situation s'aggrave. Aussi, les chemins ruraux intercommunaux ont été répertoriés (plan des prescriptions particulières n°6d, 6e et 6f) et une protection leur est attribuée par l'intermédiaire du PLU. Ils sont protégés au titre de l'article L. 123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

Réseaux

Le raccordement au réseau d'eau potable est obligatoire pour les habitations ou constructions à usage d'activité.

En ce qui concerne les eaux usées et leur traitement, les hameaux de Montchavert et de la Fosse Saint Clair seront desservis prochainement par un réseau d'assainissement semi-collectif. Le règlement autorise la réalisation d'un assainissement individuel en attendant la réalisation de ce dispositif. Une fois le réseau mis en place, le raccordement devra être réalisé.

Il n'est pas prévu de desservir le reste de la zone N par le réseau collectif. Le règlement prévoit donc la possibilité de recourir à des assainissements autonomes.

Pour des raisons d'hygiène et de salubrité publique, un dispositif d'assainissement, conforme à la réglementation en vigueur, devra être installé pour toute construction édifiée à l'intérieur des périmètres de protection du point de captage d'eau potable.

Le territoire communal est parcouru par un réseau de talwegs qui se dirige vers un seul et unique exutoire : le ru de la Copette, situé au sud-ouest du village. Les eaux de ruissellement provenant du plateau sont gérées, au niveau des parties urbanisées, par l'intermédiaire d'un réseau de fossés et de mares. Leur disparition partielle pourrait avoir des conséquences néfastes pour les constructions (inondations). Au regard de ce constat, il a été décidé de répertorier l'ensemble des fossés et mares du territoire qui jouent un rôle dans la gestion des eaux pluviales et de les protéger au titre de l'article L. 151-36 du Code Rural. En la matière, des fossés et une mare ont été répertoriés dans le hameau de Montchavert.

Implantation des constructions

La constructibilité en zone N se réduit aux secteurs Na et Nh.

Les modes d'implantation des constructions dans ces secteurs répondent aussi bien à celles du bâti ancien à l'alignement ou en retrait qu'à celles issues du mode pavillonnaire. Les règles édictées s'appuient sur ce constat, c'est pourquoi l'implantation des constructions à l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique est autorisée. En cas de retrait, elles seront implantées avec un retrait minimum de 8 m de ces dernières. La constructibilité des secteurs Na et Nh se limite à la réhabilitation ou à l'extension des bâtiments existants ou à la création de nouveaux bâtiments dans un périmètre restreint défini aux plans de découpage en zones.

Dans le secteur Nh, une profondeur constructible a été instaurée pour les constructions à usage d'habitation dans le but de limiter la diffusion des volumes bâtis dans l'espace.

Compte tenu de la faible emprise constructible autorisée dans le secteur NL, l'implantation des constructions n'est pas réglementée. Cette liberté permettra d'implanter le bâtiment à l'emplacement le plus cohérent pour le bon fonctionnement de l'activité et pour une bonne insertion paysagère.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appuient sur les dispositions du bâti existant qui présentent une grande hétérogénéité (implantation en limite séparative et en retrait des limites séparatives).

Emprise au sol

Une emprise au sol a été déterminée pour les secteurs voués à accueillir de nouvelles constructions.

L'emprise au sol déterminée pour le secteur Na (50 % de la surface totale du terrain) répond à une vocation d'activités qui nécessite des emprises plus élevées.

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol est fixée à 20 % pour les constructions à usage d'habitation ce qui permet une urbanisation maîtrisée à l'intérieur du périmètre aggloméré des hameaux.

Une emprise au sol maximale de 750 m² a été déterminée pour le secteur NL. Cette emprise permet le développement limité de l'activité de Motocross.

Hauteur

La hauteur des constructions est adaptée dans les différents secteurs. Ainsi, dans le secteur NL, la hauteur maximale des constructions est limitée à 5 m en concordance avec l'environnement naturel dans lequel s'inscrit l'activité. Cette règle garantira l'insertion paysagère des constructions.

Dans le reste de la zone N, la hauteur est limitée à 9 m au faîtage soit R + C pour les constructions à usage d'habitation. Il s'agit de limiter l'impact paysager des bâtiments par la définition d'une hauteur moyenne.

Dans toute la zone N, la hauteur des abris pour animaux est limitée à 2,50 m à l'égout du toit pour favoriser l'insertion paysagère de ces bâtiments.

Aspect

L'intégration des constructions en zone N dont la vocation principale est la protection des paysages et des sites nécessite l'édiction de règles strictes pour éviter toute dérive.

Les règles adoptées pour le secteur Nh reprennent les grands principes retenus pour le village. C'est l'architecture locale de qualité qui doit être respectée, les secteurs constructibles en zone naturelle n'étant pas des espaces de non-droit.

Dans toute la zone N, les caractéristiques des constructions devront répondre à une exigence de qualité et veiller par leur volumétrie, leur tonalité et leurs matériaux à s'inscrire harmonieusement dans le paysage et leur environnement proche.

En matière de clôtures dans le secteur Na, les plaques de béton armé entre poteaux sont interdites. L'utilisation de ces matériaux en entrée de ville pourrait se révéler esthétiquement déplaisante pour l'image urbaine du hameau.

Bien entendu, les règles relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures habituellement nécessaires aux activités agricole ou forestière comme le prévoit le code de l'urbanisme.

Espaces libres et plantations

Il existe au sein de la zone N de nombreux boisements ; ils jouent un rôle majeur dans la qualité des sites et du paysage. Leur protection est imposée au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme, ce qui rend tout défrichement impossible et soumet à autorisation les éventuels coupes et abattages.

Au chapitre des protections, des éléments particuliers du paysage ont été identifiés. Il s'agit de haies végétales qui ponctuent les espaces agricoles. Elles participent à la diversification et à l'animation du paysage et servent de régulateur face aux eaux de ruissellement. Leur pérennité est assurée par leur protection au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Toutefois, des trouées ponctuelles sont autorisées en cas de passage d'engins agricoles ou de réalisation d'équipements d'infrastructures.

Des plantations d'intégration devront être réalisées en périphérie du secteur Na afin de permettre l'insertion paysagère des constructions et de végétaliser l'entrée du hameau de la Mare d'Ovilliers.

Concernant l'implantation de haies arbustives, ces dernières devront être composées d'essences locales. La population peut se rapprocher de la plaquette « Arbres et haies de Picardie » disponible en mairie. Cette dernière recommande les espèces originaires de la région picarde à planter. Il s'agit de respecter, dans les milieux naturels, la biodiversité locale et d'éviter une banalisation des types d'essences souvent introduites.

➤ **Tableau des superficies des zones naturelles**

ZONES	Secteur	SUPERFICIE*	
		Partielle	Totale
2 AUh			07 ha 77
A			385 ha 68
N			616 ha 23
	dont Na	01 ha 03	
	Nh	12 ha 30	
	NL	07 ha 39	
TOTAL			1 009 ha 68

2.2.4. - Tableau récapitulatif des surfaces

ZONES	SUPERFICIE
U	28 ha 32
N	1 009 ha 68
TOTAL	1 038 ha 00
Espaces boisés classés	260 ha 44

La zone U s'élève à 28 ha 32 a ce qui représente 2,72 % de la surface du territoire communal. La zone naturelle prédomine très largement et couvre environ 97 % de la surface du territoire communal. Elle se scinde en deux zones distinctes. La zone A qui couvre 385 ha soit environ 37 % de la surface du territoire communal et la zone N de protection (616 ha) qui représente 59 % de la surface du territoire communal. Ces superficies témoignent du caractère rural de la commune et de la prédominance des éléments naturels. Les espaces boisés classés constituent 25 % de la surface totale du territoire communal.

2.2.5. - Les emplacements réservés

Des mesures conservatoires ont été adoptées afin de permettre la réalisation ou l'aménagement d'espaces ou d'équipements d'intérêt général.

L'ensemble des emprises figurant sur la liste ci-après sont inscrites au bénéfice de la commune.

ER 1 : Réalisation d'une sente piétonne ;

ER 2 : Aménagement du carrefour formé par la rue de la Libération et la rue des Lauriers ;

ER 3 : Création d'un accès au secteur AUh ;

ER 4 : Réalisation d'une sente piétonne ;

ER 5 : Aménagement d'un espace vert ;

ER 6 : Création d'une sente piétonne ;

ER 7 : Aménagement d'un espace vert ;

ER 8 : Aménagement d'un espace vert ;

ER 9 : Extension du groupe scolaire ;

ER 10 : Réalisation d'un espace végétal tampon ;

Les différents emplacements réservés inscrits dans le cadre du PLU ont pour objet :

- de conforter les équipements publics communaux dans le secteur dynamique du village (ER 9). Les terrains choisis sont contigus au pôle d'équipements scolaires et à proximité immédiate de la mairie. L'idée est de développer ce pôle afin de renforcer la centralité communale identifiée dans la rue de la Libération.

- la création ou l'aménagement d'espaces verts publics afin d'offrir à la population un cadre de vie agréable et des repères visuels identitaires.

- de sécuriser les déplacements :

. par la création de sentes piétonnes (ER1, ER 4, ER 6) qui serviront de liaisons entre les quartiers ; la position de ces emplacements réservés a été déterminée en fonction de la pertinence des circuits piétons dans l'ensemble du village et de leur sécurisation.

. par l'aménagement d'un carrefour dangereux (ER 2) ;

- de favoriser l'insertion paysagère de la zone d'extension future par la création d'un espace végétal tampon. Ce dernier a pour objet de renforcer la couverture végétale présente à l'ouest du village, le long de la route de Montchavert et de la prolonger vers le nord. Il s'agit, à terme, de constituer une lisière végétale naturelle composée de boisements.

2.2.6. - Les servitudes

Toutes les servitudes grevant le territoire communal de Dieudonne ont été répertoriées dans le Porter à Connaissance (document disponible en mairie).

L'ensemble de ces éléments, ainsi que les informations jugées utiles à l'élaboration du PLU, ont été reportés dans un document annexe intitulé "servitudes d'utilité publique". Les plans et fiches techniques des servitudes complètent l'annexe.

Chacune des dispositions arrêtées dans le présent document respecte les servitudes d'utilité publique affectant le territoire communal.

2.2.7. – Les nuisances acoustiques

Consécutivement à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999 recensant les axes bruyants aux abords desquels des secteurs affectés par le bruit sont déterminés, une annexe technique intitulée « nuisances acoustiques » est créée. Elle comprend un rappel des textes se rapportant à l'isolement acoustique.

Sur le plan juridique, il convient de rappeler que le classement sonore et les dispositions corrélatives d'isolement acoustique des constructions nouvelles dans les secteurs affectés par le bruit sont opposables aux tiers dès leur intégration dans les Plans Locaux d'Urbanisme.

L'information des pétitionnaires dans les certificats d'urbanisme permettra aux constructeurs de disposer des éléments nécessaires pour évaluer la valeur de l'isolement acoustique nécessaire pour se protéger du bruit. Il appartiendra ensuite à chaque

pétitionnaire de permis de construire de s'assurer que son projet présente un isolement acoustique suffisant, et de respecter les règles du code de la construction et de l'habitation, comme il s'y engage déjà à l'occasion du dépôt de sa demande d'autorisation de construire.

L'enjeu n'est donc ni de geler, ni de contraindre l'urbanisation dans les secteurs affectés par le bruit, mais bien de s'assurer que cette urbanisation se fasse dans des conditions techniques maîtrisées, pour éviter la création de nouveaux points noirs de bruit.

L'infrastructure routière concernée par ces dispositions est la RD 1001.

CHAPITRE TROISIEME

MISE EN OEUVRE DU PLAN

3 - 1 - PREAMBULE

Si le Plan Local d'Urbanisme est un document de réflexion puis d'organisation du développement de la commune, il comporte également certaines implications qu'il y a lieu d'exposer. La réussite de la politique d'aménagement menée par les élus municipaux, et traduite dans le document, appelle des actions complémentaires de mise en oeuvre des dispositions qui y sont arrêtées.

Bien que document d'urbanisme, mais aussi document juridique contenant le droit d'occupation et d'utilisation des sols, le Plan Local d'Urbanisme ne peut préciser toute une architecture, ni prévoir les détails qui font qu'une commune est "agréable" et ses paysages de "qualité" : la mise en œuvre des dispositions du Plan Local d'Urbanisme devra donc se faire en restant vigilant sur la préservation et l'amélioration du cadre de vie et de l'environnement : éléments "sensibles" et "fragiles", très facilement dégradables.

3 - 2 - LES IMPLICATIONS

Les implications sont d'ordre financier.

La commune devra acquérir les emplacements réservés que le document lui attribue pour la réalisation des ouvrages ou espaces publics.

Pour assurer ces financements, la commune :

- peut bénéficier de la Taxe Locale d'Équipement (TLE) pour les constructions et agrandissements de bâtiments implantés sur le territoire communal (cf. Code Général des Impôts),
- pourra solliciter des subventions pour les travaux d'extension et de renforcement des réseaux d'infrastructures,
- pourra demander des participations pour la réalisation d'équipements nécessités par l'urbanisation des zones AU destinées à l'habitat, aux activités ou aux équipements d'intérêt général, (si dans celles-ci la TLE n'est pas applicable) et dans lesquelles un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) aura été approuvé par le Conseil Municipal (cf. l'article L. 332-9 du Code de l'Urbanisme).

Mais compte tenu de la volonté communale de respecter un accroissement modéré de la population, la Collectivité Locale doit pouvoir faire face aux dépenses engendrées par ces différentes opérations.

3 - 3 - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

A) L'action foncière

Il est important que, pour la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme, la municipalité conduise une politique foncière visant à l'acquisition de terrains bien situés, liée à la politique générale d'aménagement qu'elle s'est fixée pour les années à venir.

A cet effet, outre la procédure d'acquisition d'emplacement réservé pour les opérations inscrites au Plan d'Occupation des Sols, la municipalité a la possibilité d'user du Droit de Préemption Urbain (DPU) qui permet la réalisation d'acquisition d'opportunité sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones d'extension future (AU) définies dans le Plan d'Occupation des Sols.

D'autres moyens juridiques : la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ou encore la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) pour réserve foncière peuvent également être engagés.

Ces diverses procédures permettent la réservation de terrains pour la réalisation des équipements collectifs et d'actions ou d'opérations d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de lutter contre l'insalubrité, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non et les espaces naturels.

A ces moyens, il faut ajouter les aides financières que la commune peut solliciter et obtenir des autres collectivités locales et de l'Etat.

B) La gestion de l'espace

La municipalité a la responsabilité de l'organisation du développement qu'elle projette pour la localité en tenant compte de la nécessité d'aménager un cadre de vie agréable, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et le caractère des sites et paysages de qualité.

A cette fin, elle peut mettre en œuvre tous les moyens que le Plan Local d'Urbanisme lui apporte et mener, avec la volonté d'une gestion cohérente et équilibrée de la commune et de son environnement, toutes les actions d'accompagnement qui inciteront à la réalisation des objectifs retenus.

3 - 4 - INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT: MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR

3 - 4 - 1 - La commune et le paysage

L'analyse du relief, de l'occupation du sol et des principales voies de communication terrestre, est un moyen pour comprendre, expliquer et gérer à travers le Plan Local d'Urbanisme, les sites et paysages. Tout changement de l'une de ces composantes peut entraîner un bouleversement irréversible du paysage.

C'est pourquoi il importait de les repérer afin de les maintenir, les gérer et les utiliser à des fins économiques, de loisirs ou tout simplement au maintien de la qualité du cadre de vie.

Le présent document s'est attaché à déterminer la répartition de ces ensembles naturels majeurs et à les protéger. L'intérêt paysager s'est traduit par l'inscription au PLU des zones N et A.

La zone N ne se limite pas uniquement aux espaces boisés mais englobe d'autres portions du territoire, notamment les vallées sèches remarquables d'un point de vue paysager. Ces éléments prégnants dans le paysage témoignent de l'évolution des sols et de la fragilité des couches géologiques du Plateau du Thelle.

La zone N concerne les espaces boisés de coteau qui jouxtent le village de Dieudonne. Ils jouent un rôle fondamental puisqu'ils retiennent les eaux de ruissellement en provenance du plateau. Ils stabilisent les coteaux pentus. Il n'est pas recommandé d'urbaniser ces coteaux. Leur classement en zone N garantit la pérennité de ces milieux.

L'objectif est de ne pas fragiliser la qualité des paysages par de nouvelles constructions, à l'exception des secteurs dans lesquels des constructions ou aménagements existent (Na, Nh et NL).

La zone N traduit cette volonté forte de protection des paysages et des espaces sensibles de la commune. Le nouveau classement ne remet pas en cause la culture des terres mais interdit toute construction.

Tous les massifs boisés répertoriés à l'issue du diagnostic ont été protégés. Leur influence dans la perception du paysage et sur la qualité du cadre de vie est indiscutable. Quelles que soient leur taille, leur forme, leur situation, ils ont été classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Le bosquet répertorié au centre du village de Dieudonne fait l'objet d'une protection forte, pas seulement pour son intérêt paysager mais avant tout pour son caractère préventif face aux risques de ruissellement et de glissement de terrain.

Autrefois de taille plus importante, il apparaît primordial de maintenir les boisements pour l'équilibre environnemental du coteau.

La zone A, quant à elle, représente la vocation agricole des terres qu'elle recouvre et des paysages agricoles évoluant au gré des saisons.

Face aux choix communaux en termes de développement urbain et de localisation des zones à urbaniser, on peut affirmer qu'ils n'auront aucune conséquence négative sur le paysage et qu'il ne grèveront pas l'espace naturel au sens strict (zone A et N) qui représente plus de 97 % du territoire communal. Le caractère rural de la commune est donc préservé.

3 - 4 - 2 - La commune et les milieux naturels

Indépendamment des milieux naturels d'intérêt majeur qui nécessitent une vigilance particulière car faisant partie du patrimoine naturel national ou régional, la commune possède un certain nombre d'espaces, parfois modestes, qui participent globalement à la qualité biologique et économique des lieux.

Les boisements constituent un élément fondamental du territoire communal : ils peuvent par leur présence souligner le relief ou apporter une animation paysagère.

La diversité de la trame végétale est sans conteste l'une des explications à l'intérêt des paysages locaux.

Tous les bois, qu'ils soient grands ou petits (massifs ou bosquets) apportent par leur présence une grande richesse, et représentent par leur localisation un système de limites naturelles qui rend certains secteurs de l'espace facilement identifiables. L'abondance des formes et des tailles des espaces boisés modèle à l'infini l'espace naturel.

En outre, ils peuvent renfermer des milieux floristiques et faunistiques extrêmement riches.

Les espaces boisés classés au titre des dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme couvrent 25 % de la superficie du territoire communal. Ce classement, qui empêche tout défrichement, leur confère une protection totale.

Tous les espaces naturels sensibles ou remarquables ont été classés en zone de protection stricte N. Ce classement offre la garantie d'une réelle sauvegarde et renforce la protection de secteurs fragiles traditionnellement exposés.

Les secteurs qui sont caractérisés par leur qualité environnementale, qualité qui fait l'objet d'une reconnaissance par le biais de ZNIEFF, sont intégrés dans les zones naturelles déterminées au PLU.

Le PLU a ainsi privilégié dans le choix des zones d'extension future, et donc plus généralement dans la définition des orientations du développement communal, des secteurs qui ne correspondent pas à des espaces naturels sensibles. Le PLU s'attache parallèlement à éviter le mitage de l'espace naturel en favorisant un développement et un renouvellement urbains à l'intérieur de périmètres cohérents (village et hameaux).

En particulier, l'inscription de la zone 2 AUh à l'ouest du village ne remet pas en cause l'équilibre naturel de la commune. Elle concerne des terres cultivées. Le traitement qualitatif végétal de la lisière ouest du village est un objectif que souhaitent poursuivre les élus par l'intermédiaire de l'urbanisation de la zone.

La protection au PLU des fossés et mares assurent la gestion des eaux de ruissellement à l'approche des parties urbanisées. L'équilibre assuré par ce réseau doit être maintenu et reconnu dans le PLU.

3 - 4 - 3 - Le cadre bâti

De la même manière que pour les paysages, une analyse précise du cadre bâti et des espaces publics (place, rue, etc.) est indispensable.

L'observation de l'existant est souvent le seul moyen de faire évoluer le cadre bâti tout en le respectant par l'établissement d'un constat servant de base de réflexion pour la réalisation des projets à venir.

Le bâti ancien répertorié dans les différents secteurs du territoire communal révèle les traits architecturaux du Pays de Thelle. Il présente des caractéristiques qui donnent au village une image urbaine unique : rue de la Libération dans le village, rue de la Maladrerie dans le hameau de Montchavert. Les constructions bordent les voies le plus souvent par une façade ou un pignon et sont contiguës aux limites séparatives. Elles sont parfois reliées entre elles par un réseau de murs massifs qui contribuent à cloisonner le tissu urbain et à occulter les parties privatives des propriétés bâties.

Tous les moyens réglementaires mis en œuvre dans le cadre du PLU doivent être appréhendés comme des actions de sauvegarde du tissu urbain ancien.

C'est ainsi que l'aspect des constructions anciennes a servi de modèle à l'établissement de prescriptions architecturales : matériaux, toitures, clôtures font maintenant l'objet de règles plus détaillées qui s'inspirent du bâti hérité du passé.

Le Plan Local d'Urbanisme s'attache à préserver le caractère villageois de Dieudonne à travers sa forme urbaine. Les orientations du PLU visent à organiser le développement spatial du village en prenant appui sur son réseau viaire. La localisation des zones d'extension future a été déterminée pour « recoudre » le village et créer une relation entre la zone et le reste du village. Cet esprit de composition urbaine a fait défaut lors de la réalisation du lotissement du château, devenu un espace replié sur lui-

même. La réalisation de deux sentes piétonnes en périphérie du lotissement est une tentative d'ouverture du lotissement avec le futur quartier.

Les autres liaisons douces programmées dans le PLU oeuvrent dans ce sens. Elles viennent créer des liens symboliques entre les quartiers et forment un maillage viaire uniquement consacré à la circulation douce (cadre de vie améliorée).

Les silhouettes urbaines du village et des hameaux sont conservées dans les dispositions du PLU notamment par la réglementation des hauteurs qui respectent le cadre bâti des secteurs concernés, le traitement des lisières sensibles, la localisation des zones d'extension future en-dessous des lignes de crêtes des coteaux.

3 - 4 - 4 - Impact sur l'environnement et protections

L'élaboration du PLU a permis de déterminer quelles étaient les contraintes naturelles induites par le relief, la topographie, l'hydrologie, les paysages.

De grands objectifs ont été dégagés :

- privilégier dans un premier temps, un développement cohérent du village sans grever l'espace naturel périphérique,
- protéger le milieu naturel pour pérenniser la variété paysagère, écologique et environnementale du territoire,
- garantir la sécurité des habitants contre les risques de désordres hydrauliques (eaux de ruissellement, inondation des cours d'eau et remontées de nappes).

A partir de l'ensemble de ces données, le document d'aménagement ainsi réalisé devrait permettre de maîtriser les impacts qu'un développement normal et attendu pourrait avoir sur l'environnement en permettant la mise en place de mesures de protection efficaces.

1 - LES ZONES CONSTRUCTIBLES

Les différents types de zones urbanisées et urbanisables forment un ensemble cohérent qui n'a pas accentué "la consommation" des zones naturelles à protéger pour l'environnement. L'urbanisation n'entrera donc pas en concurrence avec les éléments qui forment l'harmonie du paysage, ni avec ceux qui contribuent à l'équilibre écologique du milieu.

Le Plan Local d'Urbanisme doit contribuer à tirer parti des disponibilités foncières et à densifier le tissu urbain tel que l'histoire l'a transmis à ses habitants.

2 - LES ZONES AGRICOLES

Les parties du territoire agricole classées dans ces zones correspondent aux grands ensembles fonciers occupés par l'agriculture. Il n'y a donc pas à craindre de modification profonde. Les assises agricoles du Pays de Thelle sont préservées.

3 - LES ZONES DE PROTECTION

La vocation de ces zones est d'assurer une protection maximale en n'autorisant aucune modification de l'occupation naturelle du sol. Il ne peut donc y avoir par essence aucun impact sur l'environnement.

Le maintien des espaces boisés se fera conformément à la loi, n'entravant nullement les travaux de coupes et de replantations qui sont nécessaires.