

Commune de

DIEUDONNE

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

APPROBATION

Vu pour être annexé
à la délibération en date du :

28 FEV. 2008

3

**PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

SOMMAIRE

	Page
<u>INTRODUCTION</u>	2
A) Le PADD - Aspects généraux	2
B) Contenu du document	2
 <u>CHAPITRE UNIQUE - LES ORIENTATIONS DU PADD</u>	 4
1) Protéger et préserver la qualité paysagère	5
2) Programmer le développement urbain communal	5
3) Valoriser la qualité urbaine	6
4) Activités économiques	6
E) Gestion des risques	7
 Cartes de synthèse des orientations générales du PADD	 8

INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

A) Aspects généraux

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) promulguée le 13 décembre 2000 et de la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 02 juillet 2003.

Ces lois restructurent profondément l'élaboration des documents d'urbanisme au nombre desquels figure le Plan Local d'Urbanisme. Le PLU, qui se substitue au POS (Plan d'Occupation des Sols), doit désormais comprendre un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), document présentant le projet communal pour les années à venir.

Comme le rappellent les dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme « les PLU comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ».

B) Contenu du document

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) 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 :

- un rapport de présentation,
- un règlement,
- des orientations particulières d'aménagement
- des documents graphiques,
- des annexes techniques.

Le PADD définit dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Commune.

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durable ne sont pas directement opposables aux autorisations d'urbanisme. Le PADD constitue la « clef de voûte » du Plan Local d'Urbanisme ; les éléments du PLU qui ont une valeur juridique doivent être compatibles avec le PADD.

A l'issue du diagnostic établi dans le cadre de l'élaboration du PLU et conformément aux dispositions de l'article L. 123-9 du Code de l'Urbanisme, les élus se sont réunis afin de débattre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune sont les suivantes :

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

L'ensemble de ces thématiques fonde le projet communal de Dieudonne pour les années à venir. Les enjeux et orientations relatifs à chacune d'elles sont précisés dans le document.

LES ORIENTATIONS DU PADD

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 lisières

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 piétons

Prise en compte des risques

- 12 Risques d'inondation
- Talweg

Commune : DIEUDONNE

URPA-SERVICES SA, rue de l'Église - BP 401 - 80504 Bismetel Centre TM / 03 44 48 17 87 - Fax : 03 44 48 04 35 - info-services@urpa-services.fr

