

Commune de

DIEUDONNE

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

MODIFICATION N°1

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

18 SEPT. 2009

4

**ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT
NOTICE EXPLICATIVE**

INTRODUCTION

Lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Dieudonne, à l'issue du bilan précis des possibilités d'extension, les terrains situés au nord-ouest du village (lieu-dit « Les Vignes ou Bout d'en Bas ») ont été retenus comme zone d'urbanisation future à vocation d'habitat.

Suite à ce choix et compte tenu de l'importance des enjeux recensés, les élus ont souhaité approfondir l'aménagement de ce secteur qui fait appel à la composition urbaine en ce sens que son urbanisation constitue l'occasion de renforcer la trame du village.

Une étude a donc été réalisée préalablement à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dans le but premier de définir **des Orientations d'Aménagement conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme.**

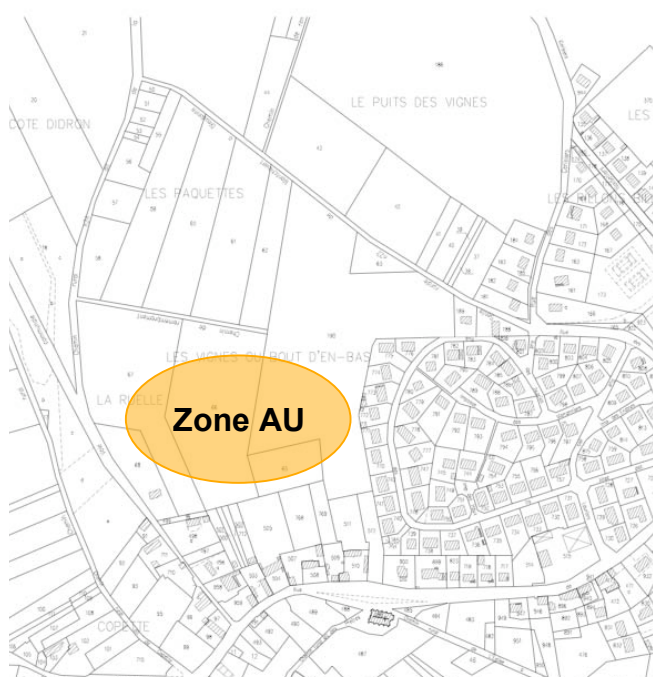
Un schéma de principe organisant les voiries (liaison avec le tissu existant ou desserte), les espaces communs (espaces verts ou récréatifs), les éléments du paysage à protéger ou à créer, a été défini par la municipalité ; cette étude constitue un préalable indispensable à la réussite de la greffe urbaine et à une intégration optimale du nouveau quartier.

Quelques principes ont été affinés par le biais de la modification n°1 du PLU pour le secteur 1 AUh.

1 – LOCALISATION DE LA ZONE

Les nombreuses contraintes du territoire communal (relief, hydrologie, environnement...) et l'implantation en fond de vallée du village de Dieudonne limitent fortement les possibilités d'extension communale. Seule la partie nord-ouest du village peut prétendre recevoir le développement urbain. Le choix fait dans le PLU approuvé s'est porté tout naturellement vers l'urbanisation prioritaire du bas du coteau ; moins visible dans le paysage et plus adapté pour étoffer le réseau viaire existant.

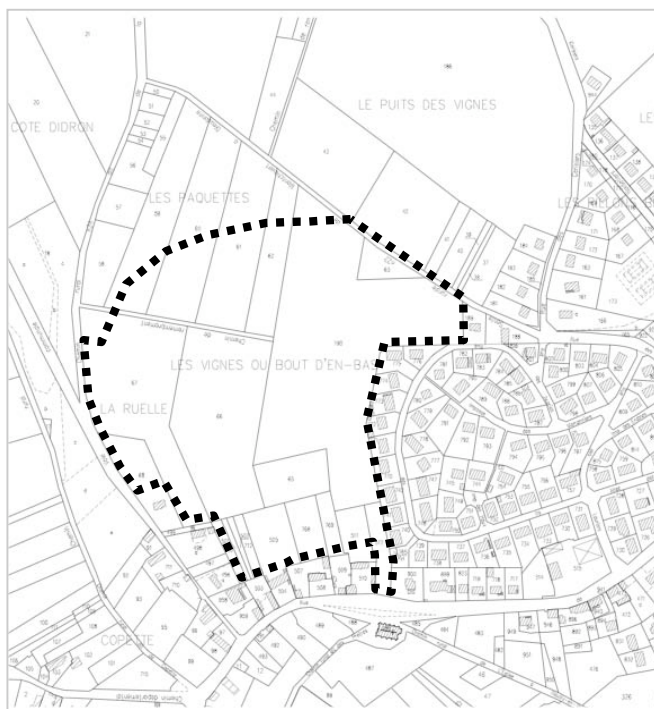
Les contraintes du site ont amené à réaliser une étude plus approfondie de l'image urbaine souhaitée à l'issue de l'urbanisation du secteur. En effet, ce nouveau « quartier » viendra en quelque sorte boucler l'urbanisation à l'ouest du village et compléter la silhouette de l'agglomération de Dieudonne.



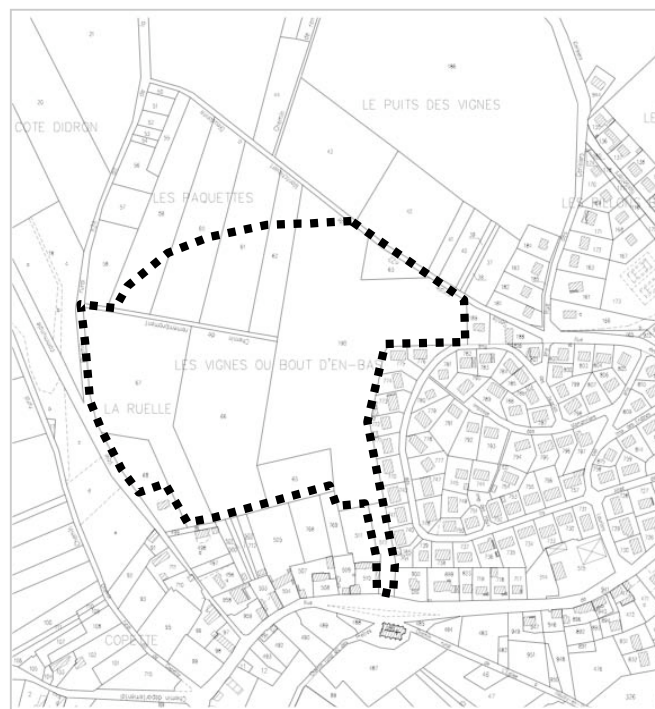
LOCALISATION DU SECTEUR RETENU

2 – PERIMETRE DE LA ZONE

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 menée pendant l'élaboration du PLU et a porté 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 était préférable afin de mener la réflexion sur un périmètre définitif et non hypothétique.



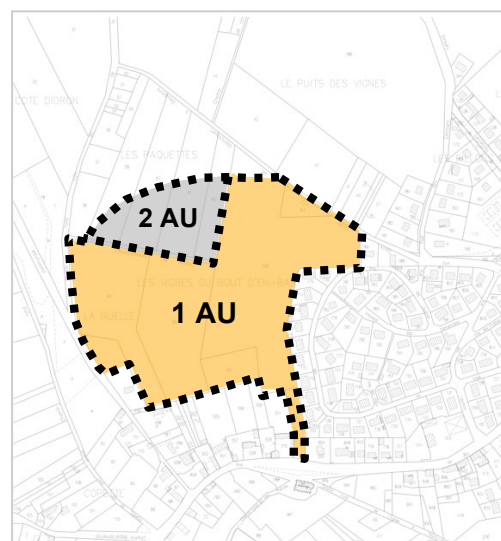
*Périmètre arrêté par le Conseil Municipal
en juillet 2007*



*Périmètre modifié suite à l'enquête publique et
approuvé le 28 février 2008*

Cette modification avait entraîné des ajustements mineurs quant à la représentation graphique des principes d'aménagement. Les principes de voirie, desservant l'intérieur de la zone, avaient été supprimés afin de ne pas hypothéquer l'urbanisation future de la zone.

La modification n°1 du PLU entraîne l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2 AUh. Cette modification est l'occasion d'affiner ou d'ajuster certains principes d'aménagement applicables à la partie de la zone ouverte à l'urbanisation (1 AU).



*Zonage résultant de la
modification n°1 du PLU*

3 – LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS

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

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 AU, dans son ensemble, 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 l'opération programmée dans le secteur 1 AUh devra proposer une offre diversifiée en logements. Les élus y envisagent l'accueil de 52 logements au total dont 35 lots à bâtir accessibles à la propriété, 5 logements en accession sociale à la propriété et 12 logements locatifs conventionnés. La répartition définie entre catégorie de logements pourra être ajustée dans une limite de deux logements en plus ou en moins.

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, d'une part par le biais de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU et à très long terme vers le nord, au-delà même des limites de la zone AU. C'est pourquoi, deux accès vers le nord seront conservés pour assurer le développement cohérent du maillage communal et le rattachement de la zone au reste du bourg.

En outre, les voies devront faire l'objet d'un traitement qualitatif opéré sur un mode plutôt végétal. La voie de desserte raccordée à la rue de la Libération fera l'objet d'une attention particulière en vue de respecter les perspectives visuelles existantes en direction de l'église.

L'organisation de la voirie interne à la zone, devra proscrire toute organisation en impasse (à l'exception des voies destinées à être prolongées dans le futur) et éviter les dysfonctionnements qu'un lotissement mal relié à l'existant peut occasionner (exemple du lotissement du château 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 nord de la zone

Il est envisagé de réaliser un espace convivial fédérateur au nord-est de la zone, en prolongement de l'axe de desserte principal orienté nord/sud. Le choix de cet emplacement s'inscrit dans une vision à long terme du développement urbain, vers le nord. Cet espace public permettra de fédérer les différents quartiers autour d'un élément identitaire central. Le traitement qualitatif de ce lieu permettra de mieux l'identifier. Son aménagement pourra consister en la réalisation d'un espace vert auquel seront adjoints une aire de jeux et suivant les besoins un équipement collectif.

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 lien avec les voies de desserte du quartier. Ces cheminements assureront également un lien avec le quartier voisin (lotissement du château).

F – Trame bâtie

L'implantation du bâti devra respecter la topographie du site et les courbes de niveau : à savoir limiter au maximum les déblais - remblais qui viendraient modifier l'aspect du coteau. L'implantation des constructions et l'architecture devront respecter le terrain naturel.

De plus, l'opération devra favoriser l'urbanisation traditionnelle en chapelet plutôt qu'en pavé comme le préconise le SCOT Pays de Thelle.

G – 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.

H – 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.



DIEUDONNE

-

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

DE LA ZONE AUh

- Représentation graphique -

LEGENDE

- | | |
|---|---|
|  | Limite de zone |
|  | Zone 2 AUh |
|  | Zone 1 AUh |
|  | Traitement paysager (à conserver ou à créer) |
|  | 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 |
|  | Espace public structurant |
|  | Perspective visuelle sur l'église à mettre en valeur |