

Contribution à l'élaboration du PLU de Dieulefit – 26220

Projet d'orientation d'aménagement du secteur Reymonds Nord



Sommaire

1 – Introduction – Analyse du site – Ses atouts	2
2 – Réglementation – Enjeux – Propositions	4
3 – Proposition de schéma d'aménagement.....	6
4 – Proposition de planification	8
5 – En conclusion	8
6 – Annexe : Présentation du projet Ecoravie.....	10

1 – Introduction - Analyse du site - Ses atouts

L'association Ecoravie, dont il est rappelé en annexe la genèse et le projet, souhaite, sur la zone des Reymonds nord, d'une superficie d'environ 3 hectares, acquérir un ensemble de 2 terrains en vue d'y implanter environ 14 logements.

Située en périphérie du centre ville, à 10 minutes à pied, cette zone est libre de toute urbanisation. Accessible à partir de la route des Reymonds, via le chemin de la Sablière en impasse ou le chemin des Demoiselles en partie privé, elle présente un potentiel d'urbanisation qui doit tenir compte de la topographie du lieu et préserver la qualité paysagère du site.

Pour ce faire, il convient de :

- Tenir compte des fortes déclivités en évitant les constructions dans les secteurs proches de talus naturels ;
- Tenir compte des écoulements naturels existants, en les préservant et les renforçant en tant que « vallons verts » ;
- Conserver les arbres de haute tige, en particulier les feuillus tels que les chênes ;
- Préserver autant que possible l'aspect naturel de cette zone en privilégiant des constructions intégrées au site tant en terme d'implantation, de hauteur, de matériaux, et des voiries peu consommatrices d'espace, collant à la topographie ;
- Privilégier l'ouverture et l'orientation des logements vers le sud, le site s'y prêtant, en vue de conserver les perspectives visuelles et dans un souci d'économie énergétique en profitant au maximum des apports solaires.



2 – Réglementation – Enjeux – Propositions

Typologie de la zone

Le plan d'occupation des sols en vigueur à ce jour, et l'ancien plan local d'urbanisme annulé en 2009 avaient en commun une définition et des caractéristiques quelque peu similaires : 1NAa pour le POS, 1AUa pour le PLU, zone urbanisable sous forme d'opérations de logements sur la base d'un schéma d'organisation d'ensemble de la zone.

Au vu de la situation de la zone, difficile d'accès et entourée de quartiers urbanisés (le bourg, le linéaire le long de la route des Reymonds, les HLM des Reymonds), une réflexion aboutissant à un schéma d'organisation d'ensemble nous semble pertinent.

Emplacements réservés pour voirie

Le POS délimite un certain nombre d'emplacements réservés pour réalisation de voiries qui, concernant le projet d'Ecoravie sur les terrains souhaités, propriétés de l'Hôpital et de Roussin, vont à l'encontre de l'unité foncière à venir et de l'aménagement du projet de 14 logements et d'un bâtiment commun. D'autre part, une étude a été effectuée par le géomètre T. Baubet, à la demande de la municipalité. Tout en actualisant les évolutions foncières et constructives, cette étude est en continuation du POS et, sur ce point, n'est pas satisfaisante.

De plus les emplacements tiennent peu compte de la topographie, des dénivelés importants, failles et vallons réceptacles des eaux de pluie.

Les propositions d'emplacements réservés du PLU annulé nous semblaient plus cohérentes dans le sens où elles maintenaient les accès à l'ensemble de la zone, nord et sud pour les accès existants, est et sud-ouest pour les nouveaux accès, sans présager de regroupement foncier, d'aménagement et de composition urbaine. Il est préférable que les emplacements réservés soient reconduits dans le PLU à venir.

Dans les orientations d'aménagement du PLU annulé, le schéma illustratif de composition urbaine du quartier des Reymonds nord s'appuie sur le schéma de voiries du POS, ce qui nous semble peu pertinent, comme relevé plus haut.

Réseaux d'assainissement et eaux pluviales

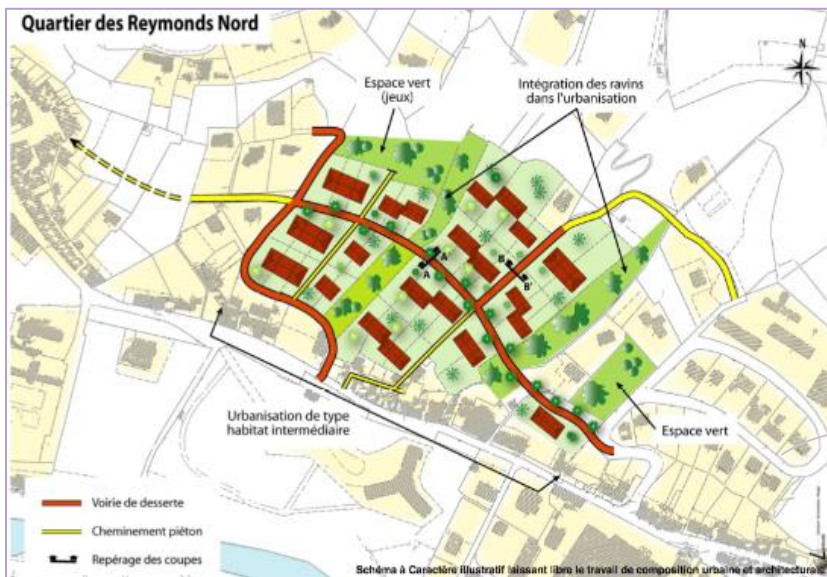
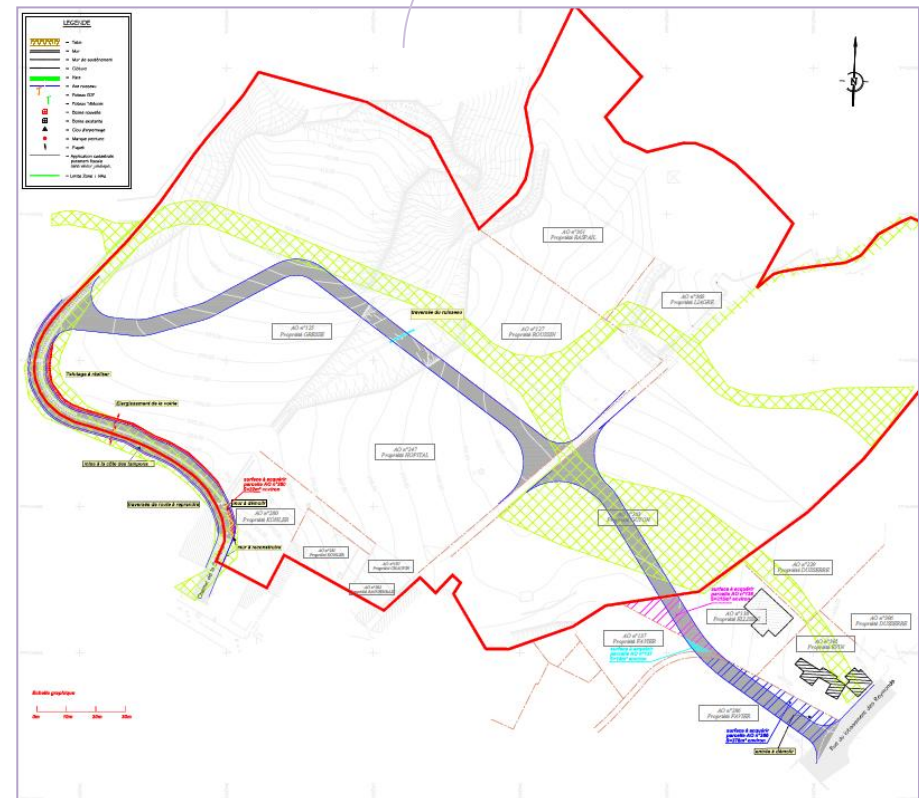
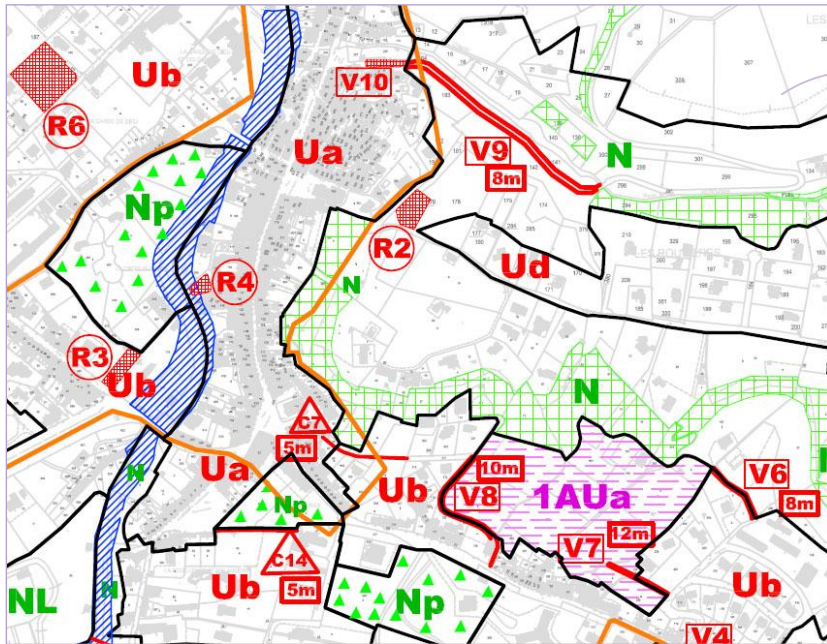
Les réseaux seront à préciser en ce qui concerne l'assainissement. La question du nombre de logements capables d'être supportés par les réseaux actuels reste posée.

Les eaux pluviales seront recyclées pour les sanitaires, arrosages potagers et massifs de fleurs. Le surplus s'écoulera vers les vallons existants, avec réalisation de bassins de rétention si nécessaire.

Emplacements réservés pour voirie

PLU annulé en 2009

Etude Baubet 2011
(d'après POS en vigueur)



PLU annulé : orientation d'aménagement

3 – Proposition de schéma d'aménagement

Au regard de nos connaissances sur la commune de Dieulefit et son développement, de notre approche du site, de la situation foncière et du projet souhaité par l'association Ecoravie, nous sommes en mesure de proposer un schéma d'aménagement dans le respect du code de l'urbanisme en vigueur à ce jour.

Le schéma s'appuie sur les objectifs suivants :

- préservation du paysage, de l'environnement et du patrimoine (ancien puits) ;
- adaptation et création de voiries permettant le développement du secteur et son désenclavement en liaison avec la voirie existante dans un souci de limitation des circulations automobiles et dans une plus grande place laissée aux piétons ;
- offre de logements permettant l'accueil de toutes générations confondues et de mixité sociale (pour ce dernier point, reste à définir la proportion de logements sociaux en pourcentage ou en SHON, par opération ou sur l'ensemble de la zone) ;
- urbanisation par opérations ou par tranches à partir d'un schéma général d'aménagement.

Les orientations d'aménagement à privilégier sur le secteur des Reymonds sont les suivantes :

- préservation des vallons en tant qu'écoulement des eaux de ruissellement vers la route des Reymonds, 2 zones en partie sud permettant la constitution de bassins de rétention. Ils seront maintenus en tant qu'espaces verts ;
- prise en compte des ruptures de relief au nord des parcelles Chastan-Gresse et Raspail, secteurs à maintenir en zone naturelle, ainsi qu'au sud de la parcelle Guyon ;
- conservation des arbres de haute tige et essences intéressantes ou rares ;
- création et élargissement de voirie, maximum 7 mètres (1+4+2 ou 4+3), limitant les déplacements automobiles et la vitesse, les cheminements doux étant favorisés.
- Les voiries devront « coller au mieux au terrain », limitant de fait les terrassements, et tenir compte des passages fonciers possibles ou envisageables.
- De part et d'autre, pas de limites formelles, espaces plantés de haies, pelouses ou prairies, pas de clôtures sauf des murets de pierres ou bois, en cas de dénivelés importants ou pour des raisons de sécurité.
- les voies et dessertes vers les constructions seront aménagées à l'image des liaisons douces et des « voies » traditionnelles des centres bourg, se fondant au site pour éviter les nuisances et favoriser les cheminements piétons ;
- les constructions intégrées au site de par leur implantation, volume et matériaux naturels, développeront un habitat de type intermédiaire entre l'individuel et le collectif, groupés à l'image des hameaux, et dans un souci de rationalisation énergétique : R+1 à R+2, façades principales au sud (captation du soleil d'hiver et protection l'été), prise en compte des vents dominants, récupération des eaux pluviales.

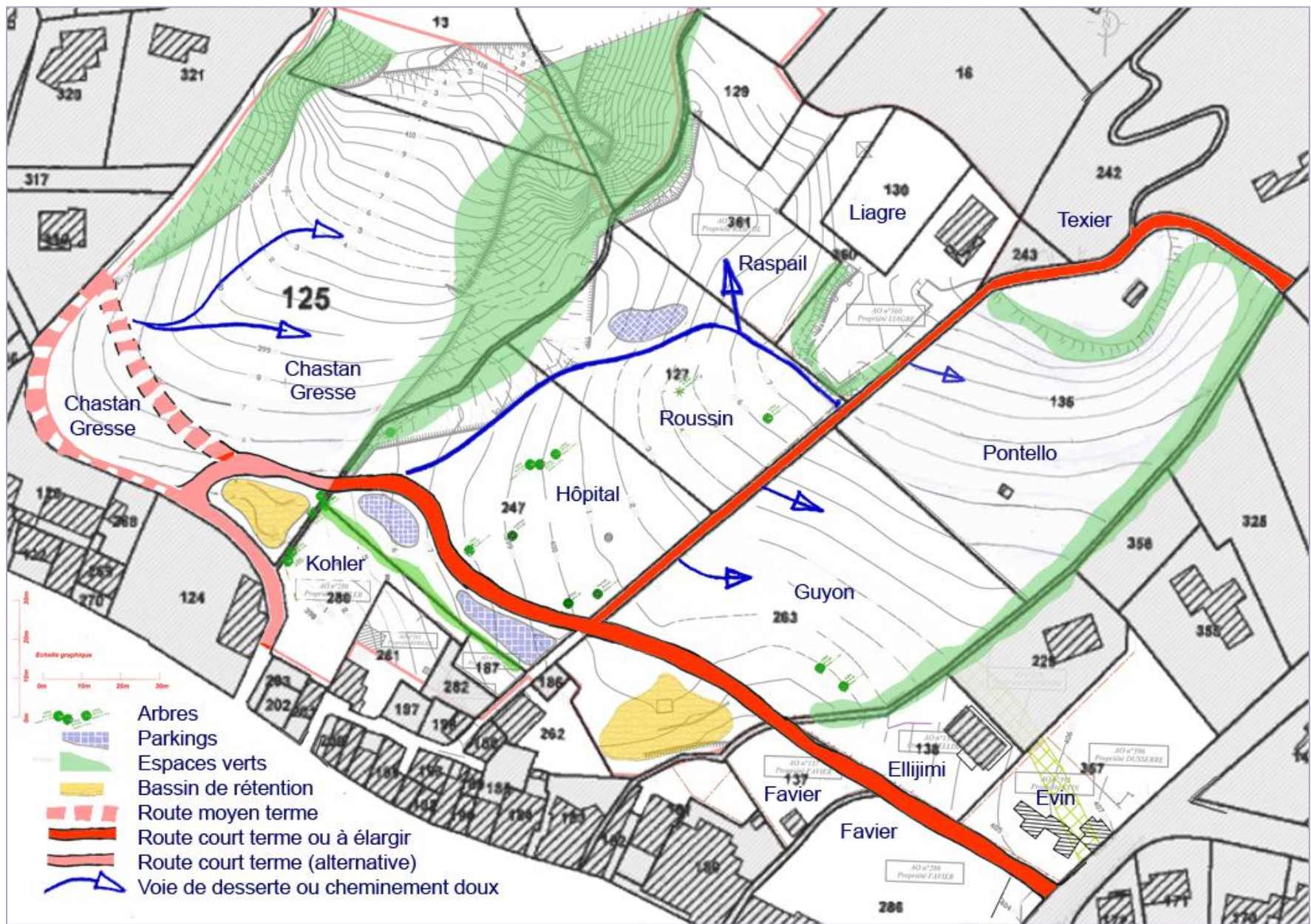


Schéma de proposition de desserte et voies d'accès

4 – Proposition de planification

Cette proposition de schéma permet une réalisation par tranches :

1^{ère} tranche : projet Ecoravie court terme (cf. le schéma illustratif présenté)

- réalisation de la voirie des Reymonds à travers les propriétés Favier, Evin, Ellijimi, Guyon en leur périphérie, permettant le désenclavement des parcelles Hôpital et Roussin jusqu'au sud de la propriété de l'Hôpital ;
- alternative à cet accès par l'est, par réalisation d'un accès ouest, en boucle, via la parcelle Chastan-Gresse ;
- extension du droit de passage de la propriété Liagre aux parcelles Hôpital et Roussin à travers la propriété Texier, comme 2^{ème} voie d'accès ou « échappatoire » de sécurité en cas de nécessité ;
- construction du hameau Ecoravie de 14 logements et une maison commune.

2^{ème} tranche : aménagements des secteurs est et ouest

- élargissement du nord du chemin des Demoiselles à 7 mètres ;
- aménagement des parcelles du secteur est ;
- élargissement du chemin de la Sablière avec accès par la propriété Chastan-Gresse pour l'aménagement de la partie ouest de la zone.

5 – En conclusion

La prise de conscience du besoin inéluctable de réduction de notre consommation énergétique a guidé nos propositions qui s'inscrivent dans cette perspective d'avenir induisant :

- une urbanisation de proximité immédiate de la ville favorisant les déplacements piétonniers quotidiens par une réorientation vers les cheminements doux (piétons, poussettes, vélos) ;
- une circulation automobile volontairement contrainte par une circulation 30 et des voies étroites ;
- des modes de construction résolument tournés vers l'avenir des décennies prochaines, au-delà des contraintes BBC 2012 et plutôt orientés vers le passif 2020 ;
- des échanges et partages de services favorisant une solidarité de voisinage.
- une reconcentration des habitations, respectant les besoins d'intimité (20 habitations à l'hectare, équilibre entre le tout pavillon et l'urbain), économisant l'espace et les coûts d'équipements générés.

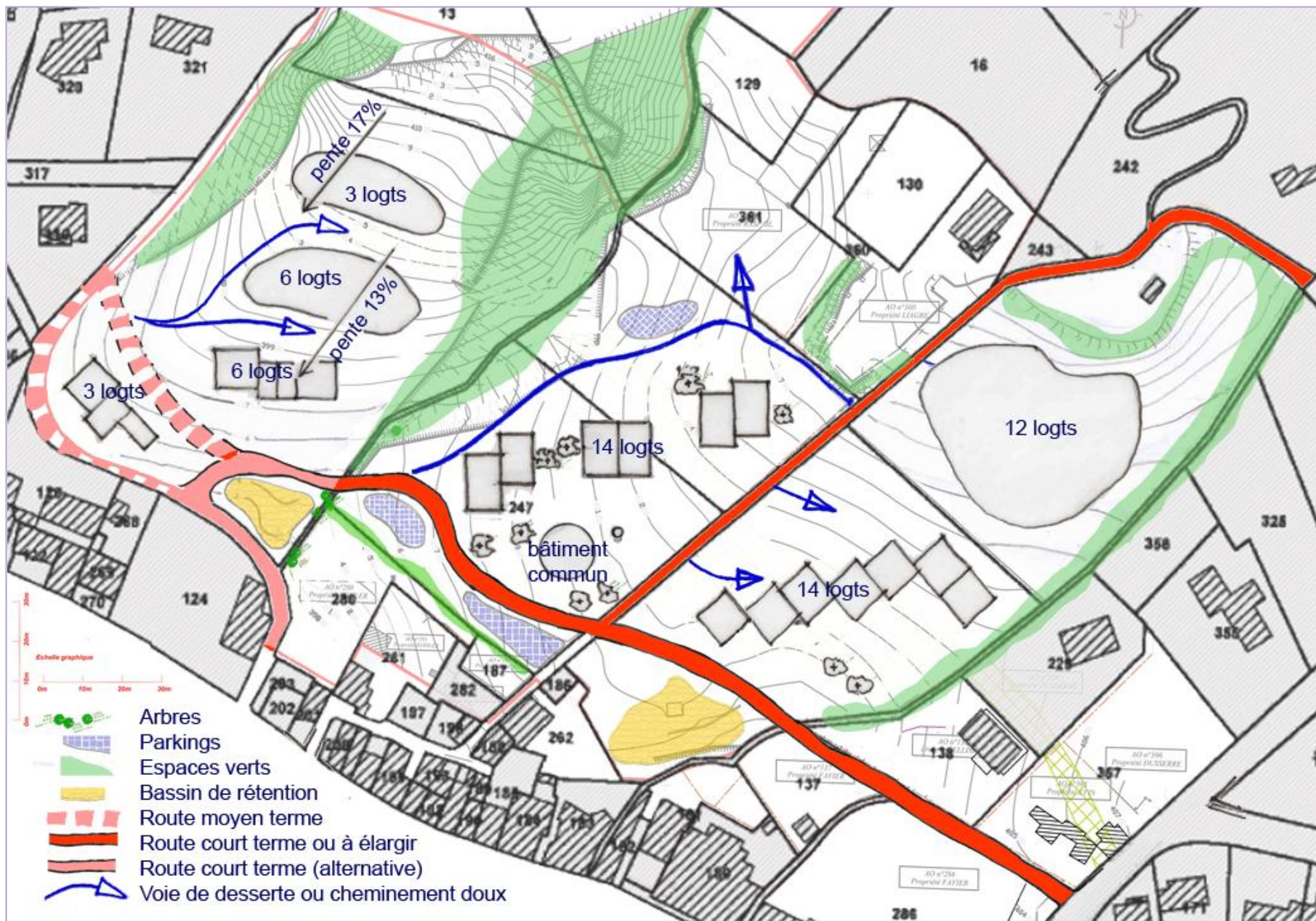


Schéma illustratif d'aménagement

6 – Annexe : Présentation du projet Ecoravie

L'association loi 1901 Ecoravie basée à Dieulefit rassemble des « Coopérateurs réunis pour un habitat vivant, écologique et solidaire ». Créée en mars 2009, sa constitution résulte d'un souhait commun de quelques habitantes dès fin 2007 de créer un lieu de vie en autopromotion alliant respect de l'environnement et convivialité.

Contexte

L'autopromotion désigne une démarche de particuliers qui se regroupent sous une forme juridique adaptée pour réaliser ensemble un habitat semi-collectif. Le projet comprend d'une part des logements privés et de l'autre des espaces de vie collectifs (buanderie, atelier de bricolage, potager...) favorisant les économies et les solidarités de voisinage. Certaines villes ou villages d'Europe du Nord ont fait de l'autopromotion le moteur principal de leur développement, leur permettant d'appréhender notamment la problématique de l'étalement urbain ou celle de la gestion des transports.

Différentes études démontrent que de tels projets participent à l'intérêt général en raison :

- de leur caractère participatif,
- de la cohésion sociale qu'ils suscitent en développant des relations de proximité
- de leur contribution au respect de l'environnement grâce à la rationalisation de l'espace.

Ils se distinguent également par leur qualité architecturale. Ainsi, les économies de coût liés à la promotion immobilière (portage du projet, frais de gestion et publicités) sont souvent réinjectés dans la qualité environnementale du bâti.

Lignes directrices du projet

- Dimension écologique : respect de l'environnement et intégration paysagère.
- Dimension sociale : lieu de mixité sociale et intergénérationnelle. Mutualisation des moyens financiers et techniques.
- Dimension économique : plusieurs membres du groupe envisagent de créer une activité économique ou artisanale sur le site : relocalisation d'une société d'infographie; création d'un atelier de peinture.
- Dimension participative : collectif d'habitants en autopromotion œuvrant pour une nouvelle forme d'habitat depuis la conception jusqu'à la réalisation et la gestion, avec la volonté de participer à l'animation de la vie du quartier (maison commune ouverte sur l'extérieur).

Partenariats et soutiens institutionnels

- L'association Ecoravie bénéficie de l'appui des collectivités territoriales.
- La Région Rhône-Alpes mène une politique de la Ville globale en faveur du développement de ce type de projets. Une subvention régionale est allouée à Ecoravie dans le cadre de son action de promotion de l'habitat groupé dans la Drôme.
- Le Conseil Général de la Drôme a mis à disposition du groupe l'expertise du service Habitat et Territoire qui suit l'avancement du projet et facilite la mise en relation avec différents acteurs institutionnels.
- La Mairie de Dieulefit soutient le projet et nous accompagne dans nos efforts visant à désenclaver les terrains identifiés.
- Enfin, Ecoravie collabore avec l'ADIL (Association Départementale d'Information sur le Logement) pour que cette expérience puisse servir à d'autres porteurs de projets.