

Département du Calvados

* * *

Ville de Dozulé & EPCI du Pays d'Auge Dozuléen



* * *

Déclaration de projet relative à la restructuration du Cœur de Bourg de Dozulé

* * *

A m é n a		Géo
urbanisme - bureau d'études VRD		
Gervais DOLIGEZ Géomètre Expert Urbaniste OPQU	Guillaume DOLIGEZ Ingénieur travaux de la construction	
amenageo@amenageo.fr		
9 place du Bras d'Or 14130 Pont-l'Evêque	Tél: 02.31.65.02.20 Fax: 02.31.65.02.40	102 ter Av. Henry Chéron 14000 Caen

30 avril 2013

Introduction

Dans le cadre de l'Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI), un espace central sur le territoire de Dozulé avait été identifié comme destiné à constituer un « poumon vert » au Cœur de Bourg.

La Ville de Dozulé entend amorcer prochainement la réalisation de ce projet de poumon vert dénommé « parc public » en l'accompagnant d'une requalification des espaces proches et en l'intégrant dans une démarche de développement durable.

L'ensemble de ces éléments, qui est reconnu par l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen comme présentant un intérêt général, fait l'objet du présent dossier de déclaration de projet et nécessite une adaptation, par mise en compatibilité, du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI).

La procédure de déclaration de projet est prévue par l'article L300-6 du Code de l'urbanisme ; celle de la mise en compatibilité du PLUI est régie par les articles R123-23-1 et R123-23-2b du Code de l'urbanisme, dès lors que l'EPCI a décidé de se prononcer favorablement sur l'intérêt général de cette opération d'aménagement .

A. Un projet d'intérêt général

Introduction :

Le projet de la commune de Dozulé s'inscrit dans une logique de réorganisation de l'espace et dans la volonté de création d'équipements publics. Pour cela, il s'agit de l'intégrer dans un schéma d'organisation future du territoire avec un souci d'intérêt général.

Ce schéma a en effet pour objectif de répondre à différents impératifs qui sont :

D'une part

- de sécurité
- de protection de l'environnement et de mise en place d'une politique de développement durable
- de maintien de services et de commerces en centre bourg, d'une part ;

Et d'autre part,

- d'anticiper l'avenir dans l'esprit des orientations données par le SCOT,
- de tenir compte des partenariats actuels et futurs avec notre communauté de communes (Copadoz), voire éventuellement d'anticiper de futurs regroupements de communautés de communes.

Cette réflexion s'inscrit également dans le cadre de l'augmentation de la population sur le territoire communal et intercommunal, qui nécessite d'imaginer de futurs équipements en terme de logements, d'infrastructures publiques liées au sport, à la culture, au tourisme, à la jeunesse, et à la petite enfance. Exprimée aujourd'hui dans la déclaration de projet, elle a été conduite dans la concertation par la commune avec les partenaires concernés : diagnostic jeunesse 2010-2011, discussions avec les associations, réunions inter-commissions du conseil municipal, réunion de concertation avec la CCI et les commerçants, réunion de présentation au public. Elle répond à une cohérence d'aménagement du territoire et s'inscrit dans une perspective d'avenir.

1) Le contexte du projet

1-1 Le contexte général :

Située à proximité des communes de Dives-sur-Mer, Cabourg et Houlgate (communes littorales), et de l'A13 permettant de relier Caen à Rouen, la commune de Dozulé occupe une situation géographique privilégiée. Elle est désormais considérée comme une commune rétro-littoral.

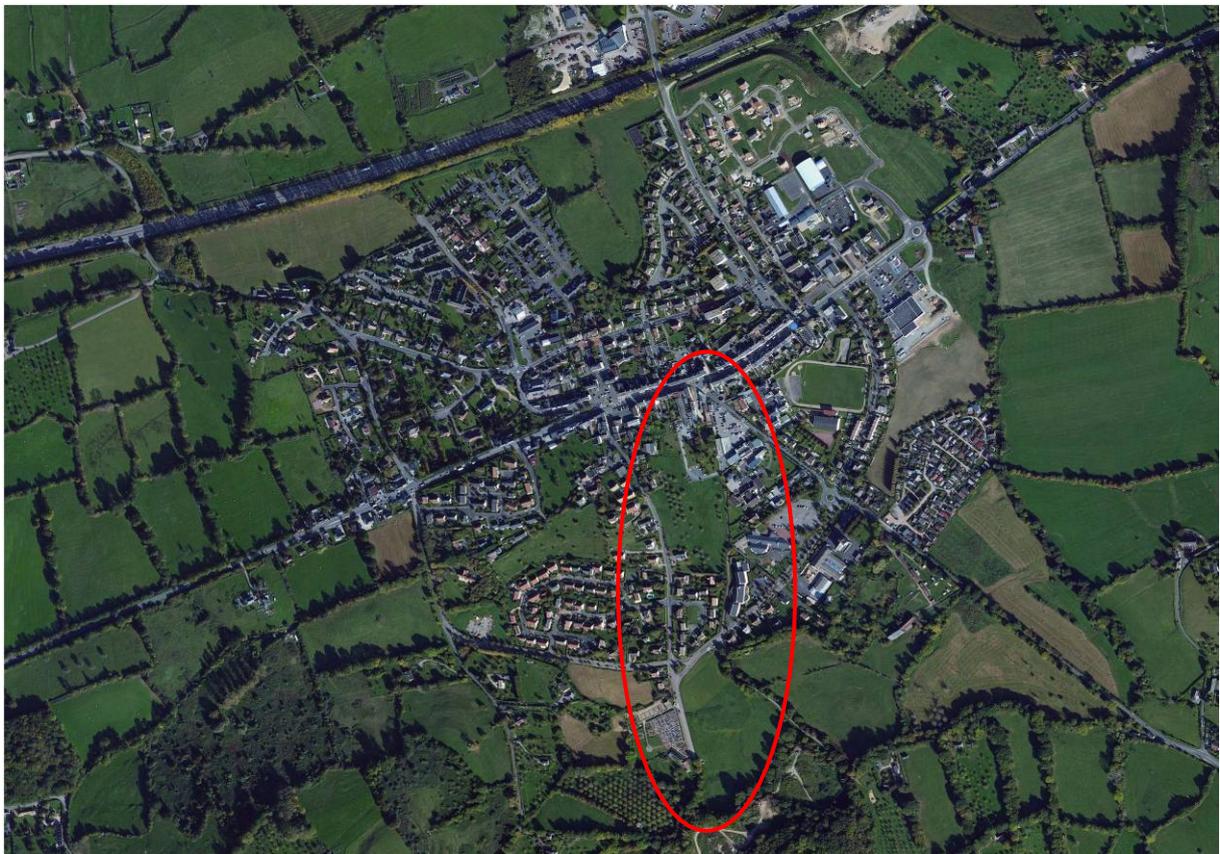
Chef-lieu de canton de Dozulé et située dans l'arrondissement de Lisieux, elle fait partie de la Communauté de Communes du Pays d'Auge Dozuléen (Copadoz), qui compte 19 communes et 5 622 habitants, avec une population croissante.

Commune de 2 021 habitants (estimation du dernier recensement 2013), entourée du bocage normand, Dozulé offre des petits commerces et autres infrastructures (Collège Louis Pergaud, écoles maternelles et primaires, gendarmerie, ESAT, office de tourisme, Point info 14 ...).

Ces dernières années, elle a développé son habitat avec la création de 3 lotissements, qui représentent à eux seuls 71 pavillons individuels et 54 logements sociaux. La population dozuléenne représente ainsi une mixité sociale.

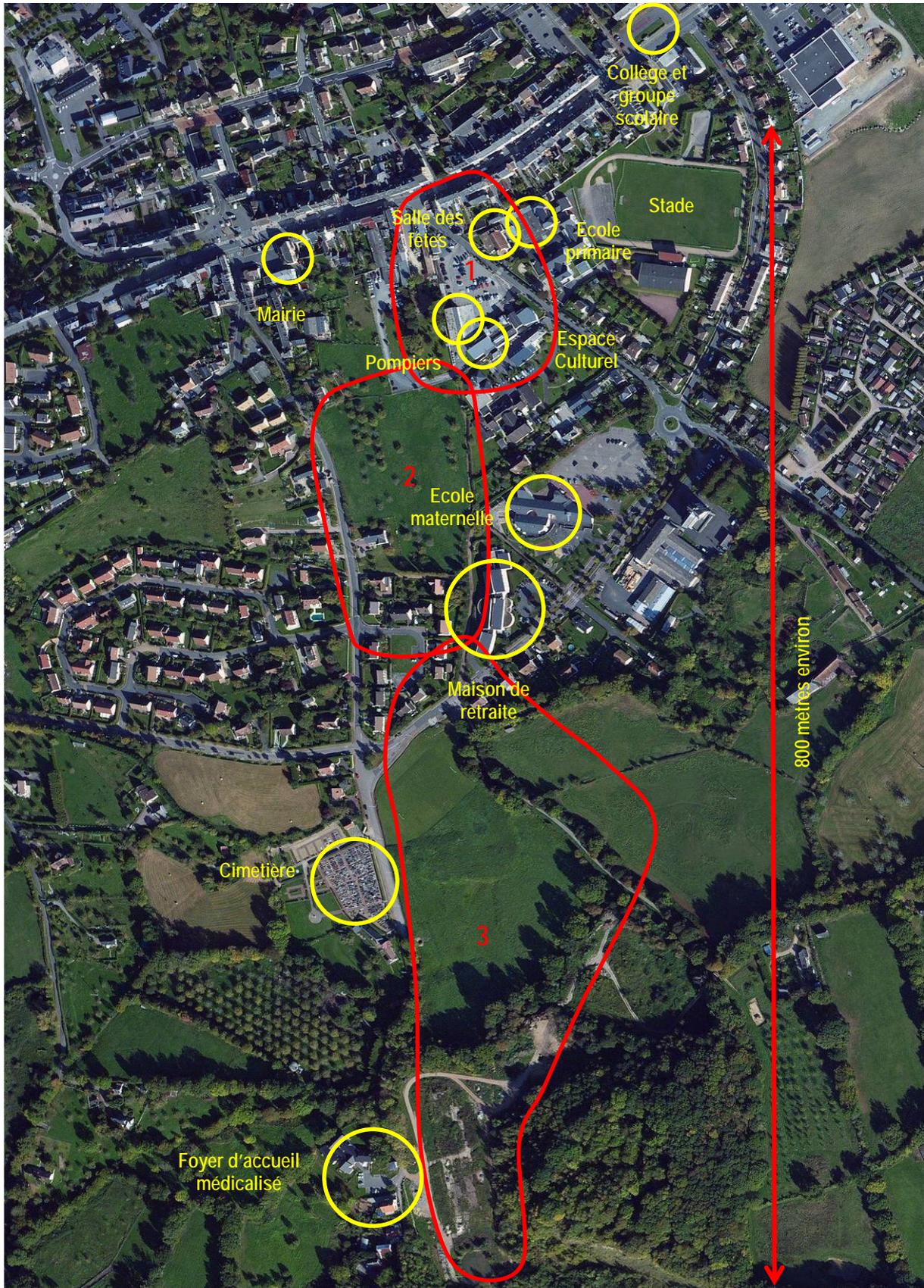
1-2 La situation de l'opération :

Le projet, objet du présent dossier, se situe au Cœur de la Ville de Dozulé. Il s'étend le long d'une colonne vertébrale « Nord Sud » ; depuis l'angle Grande Rue / Avenue Georges Landry au Nord jusqu'à la frange du bois de Dozulé au Sud



Il concerne trois secteurs principaux sur une distance Nord-Sud d'environ 800 mètres :

1. La Place du Haras, à l'angle de la Grande Rue et de l'Avenue Georges Landry,
2. Un espace en coteau situé à l'Est de la Rue du Plessis Esmangard,
3. Un vaste espace situé au Sud de l'Avenue d'Ornano jusqu'au bois de Dozulé à l'Est du Chemin du Bois et du cimetière.



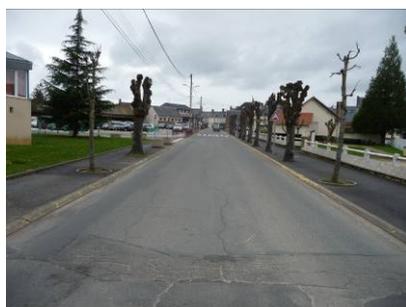
1-3 L'état actuel du site :

Chacun de ces trois secteurs présente des caractéristiques différentes :

- A. Le carrefour Grande Rue / Avenue Landry ainsi que la place du Haras sont occupés par des activités commerciales ou des bâtiments publics hétérogènes (espace culturel, salle des fêtes, bâtiment des pompiers, etc.) implantés autour d'une place non structurée.



L'école primaire proche débouche directement dans ce secteur où l'accès des élèves se fait directement sur l'avenue Landry ou en la traversant.



La place est relativement exigüe pour accueillir le stationnement des différentes fonctions des locaux en périphérie.

- B. L'espace en coteau, situé entre la Rue Plessis Esmangard et une liaison non automobile qui relie la Place du Haras à l'Avenue d'Ornano, est occupé par un herbage où sont encore présents quelques vieux pommiers. Il présente une dénivelée importante de 15 à 20mètres entre la Rue et le Chemin.

Cet espace était occupé par un particulier qui l'entretenait par la présence de quelques chevaux.

De longue date, eu égard à sa localisation et sa topographie, il n'a plus de vocation agricole.

Depuis la Rue Plessis Esmangard, il bénéficie d'une vaste perspective sur la vallée et le coteau opposé



Vue depuis le Chemin



Vue depuis la rue



Le Chemin depuis le Sud



la Rue à l'Ouest

- C. Le secteur au Sud de l'Avenue d'Ornano est un espace naturel ouvert, sans véritable affectation définie ; il s'agit d'un terrain d'évolution libre dont la limite Sud s'appuie sur la lisière du bois de Dozulé.



Ce site, qui n'a jamais eu de vocation agricole, était occupé autrefois par une briqueterie laissant des traces d'excavations.



Une partie de l'espace constitua à une époque plus proche, une décharge dont les traces sont encore visibles.



L'extrémité Sud est occupée par un étang qui présente actuellement une fonction de défense incendie.



La situation foncière des parcelles incluses dans le périmètre de la déclaration de projet est la suivante :

Section	N°	Surface en m ²	Propriétaire	Observations
B	18	10312	Commune de Dozulé	
B	129	204	Commune de Dozulé	
B	227	15000	Copadoz	
B	344	3	Commune de Dozulé	
B	347	10095	Commune de Dozulé	
B	351	18297	Commune de Dozulé	
AD	27	12	Electricité Réseau Distribution France	
AD	29	508	Commune de Dozulé	
AD	69p	57	M et Mme Chaine Christophe	
AD	72	601	Commune de Dozulé	
AD	93	6	Les Coopérateurs de Normandie Picardie	
AD	111	177	Les Coopérateurs de Normandie Picardie	
AD	112	3255	Chenevarin Denis et Chenevarin Catherine	Partiellement en cours de négociation
AD	124p	82	M et Mme Chaine Christophe	
AD	136	495	Normandy House	
AD	143	1296	Normandy House	En cours de négociation
AD	147	1608	Normandy House	
AD	149	3	Normandy House	
AD	151	52	Commune de Dozulé	Acquis récemment
AD	152	676	Commune de Dozulé	Acquis récemment
AD	155	129	Defaudais Jean-Claude Jamin Annie-Rose époux Jarry Christophe Jamin Maryline époux Bardonnaud Stéphane	En cours de négociation
AD	156	1047	Chenevarin Denis et Chenevarin Catherine	En cours de négociation
AD	158p	121	M et Mme Vermughen Jean-Pierre et Vermughen Nathalie époux Noel Thierry	
AD	162	4163	Commune de Dozulé	Acquis récemment
AD	170p	32	M et Mme Chaine Christophe	
AD	195	409	Commune de Dozulé	
AD	196	4946	Commune de Dozulé	
AD	197	118	FranceTélécom	
AD	198	21	Commune de Dozulé	
AD	206	45	Les Coopérateurs de Normandie Picardie	
AD	207	170	Commune de Dozulé	
AD	208	804	Commune de Dozulé	
AD	397p	2472	Topic Eric et Adjacent Anne-Stéphanie	
AD	398	10912	Commune de Dozulé	Acquis récemment
AD	409p	103	M et Mme Dagorin Thierry	
AD	410p	19	Vermughen Jean-Pierre et Vermughen Nathalie époux Noel Thierry	
AN	75	34520	Commune de Dozulé	
Total :		122 770		

La ville est propriétaire de 9ha 66a 93 soit 79% de l'ensemble de l'emprise du périmètre de la déclaration de projet ; à cela s'ajoute 57a27 en cours de négociation soit 5%.

2) Les enjeux d'aménagement du site

2-1 Les enjeux urbanistiques :

La ville de Dozulé s'est étendue et s'étend toujours à l'Est de la commune dans le prolongement de la Rue Principale. La municipalité souhaite restructurer et repenser certains espaces urbains afin de créer un « véritable cœur de ville » et rompre l'effet « village rue » qui se trouve conforté par l'effet barreau de la rue commerçante Est Ouest (Grande Rue).

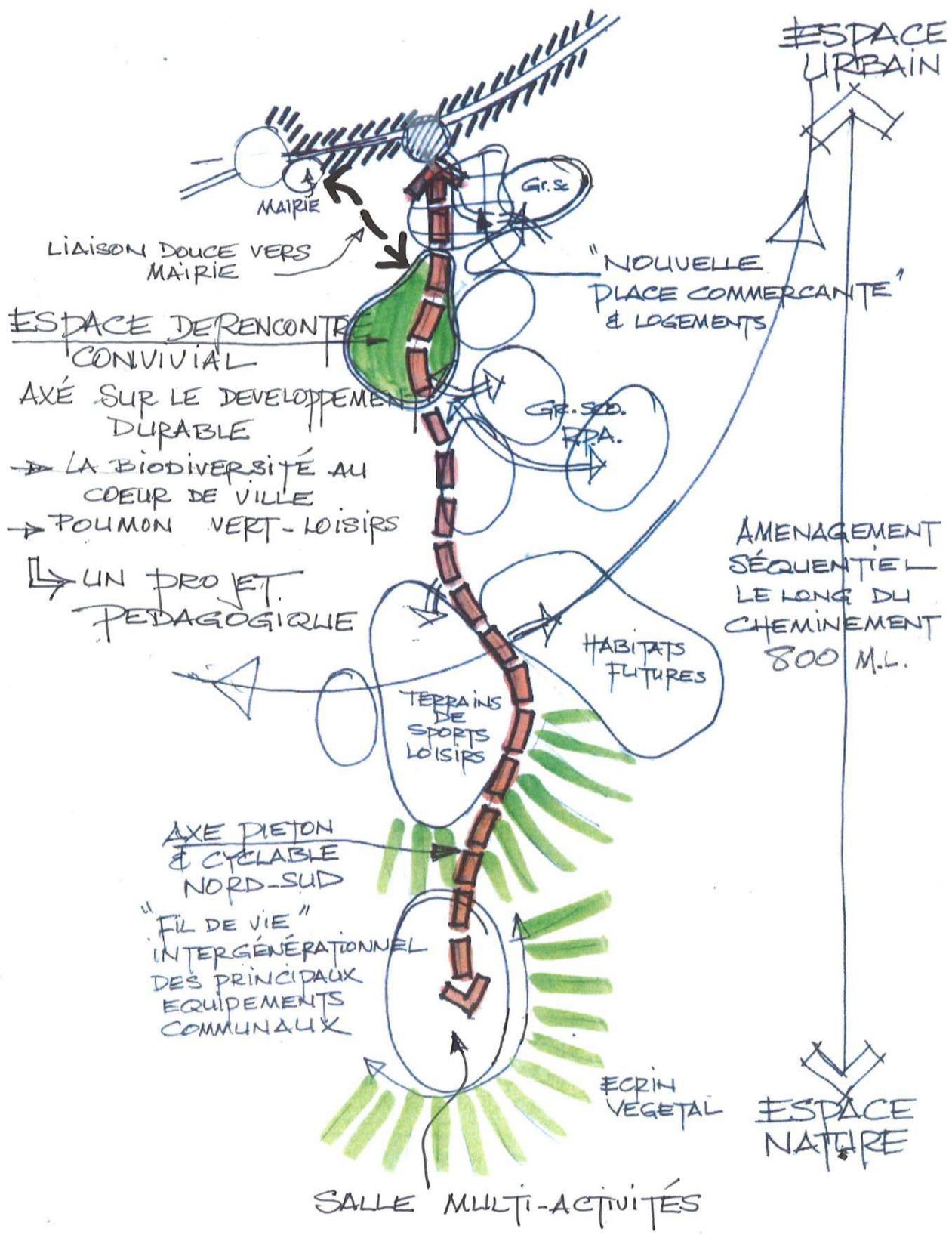
Par ailleurs, le terrain de football (et ses équipements) situé en plein cœur de ville derrière l'Eglise n'a plus sa place dans cette situation ; terrain exigu, manque de stationnement à proximité, équipements vétustes, etc.

De plus, un certain nombre d'équipements se situent de part et d'autre de l'Avenue Georges Landry : groupe scolaire, salle des fêtes vétuste et obsolète, maison de retraite, caserne de pompiers, etc. et apparaissent comme « posés » sur des espaces sans réelle cohérence.

Les enjeux urbanistiques sont ainsi de trois ordres :

- Requalifier le carrefour Grande Rue / Avenue Georges Landry et la Place du Haras pour en faire un lieu valorisant l'activité commerciale et de services, et sécuriser la circulation dans cette partie du bourg,
- Mettre en relation, le long d'une « colonne vertébrale » Nord-Sud, les différents espaces et équipements dispersés au Sud du bourg,
- Aménager des espaces publics de qualité visant à créer, à terme :
 - un espace remarquable constituant le seul « poumon vert » de la ville, espace de rencontre convivial et pédagogique avec une vocation développement durable et collectif (sport, culture, services multiples, tourisme)
 - un espace de sports et loisirs structuré en substitution de celui existant
 - et, plus au Sud, un équipement de type salle multi-activités et un espace à caractère « festif ».

Ces espaces auront ainsi une fonction sociale, pédagogique, touristique, de loisirs et détente.



2-2 Les enjeux sociaux et économiques :

Le 1^{er} enjeu, afin d'accompagner la politique municipale volontariste de développement d'un habitat multi générationnel, de renforcement de l'activité (surtout commerciale) et de coopération intercommunale, est de favoriser la mise en relation des futurs habitants entre eux et de leur offrir des espaces de qualité favorisant le bien-vivre ensemble. Il s'agit d'un véritable lieu de mixité.

Le 2^{ème} enjeu pour la ville de Dozulé qui ne dispose pas, à ce jour, de véritable place ou jardin public, est permettre aux habitants de se retrouver, mais également aux visiteurs de découvrir la ville dans une perspective d'évolution touristique du territoire.

Enfin, sous l'angle économique, ce projet à l'ambition de favoriser la dynamique commerciale grâce à la mise en valeur de la place du Haras et de ses abords (notamment à proximité de l'hôtel-restaurant), et de répondre aux problèmes de certains petits commerces en matière de facilité et de sécurité de livraison et d'accès, ainsi qu'à la demande récurrente de capacité de stationnement émise par les commerçants et les riverains de la Grande Rue.

2-3 Les enjeux de développement durable :

En matière de développement durable, plusieurs objectifs peuvent être mis en œuvre :

Il s'agira d'abord de favoriser les déplacements non automobile à l'intérieur de la Commune, en valorisant une liaison douce, Nord-Sud, qui « donne envie » de s'y déplacer. Cette liaison douce, outre sa fonction relative aux aménagements prévus, dans ce projet, aura un intérêt important pour le développement d'un futur quartier d'habitat (qui sera imaginé dans une réflexion de type « écoquartier ») sur la zone 2AU du PLU, située au Sud bourg.

Elle concernera, également, la mise en valeur des espaces naturels sans vocation agriculture depuis longtemps, et de protection de la biodiversité. S'y ajoutera aussi la mise en valeur des espaces humides au sein, notamment, du futur espace public.

Ces espaces pourront, par ailleurs, être le support d'un jardin pédagogique, en accompagnement d'une réflexion d'autogestion. Ce projet pourra aussi être l'une des réponses à l'évolution des rythmes scolaires prévue pour 2014.

Ce sera en outre, l'occasion d'accueillir un projet intercommunal de ramassage par moyen hippomobile dont la 1^{ère} réflexion est la collecte de verre et d'envisager des actions autour de l'apiculture.

De plus, la commune de Dozulé répond à l'appel à candidature du SDEC Energie sur l'accueil de bornes électriques pour le rechargement des véhicules de ce type. Située sur l'axe Caen – Rouen, fortement sollicitée en la matière, la commune a la volonté de participer à l'opération et de l'intégrer dans ce projet.

Enfin, concernant l'évolution du stationnement, des techniques alternatives à l'imperméabilisation seront mises en œuvre.

3) Le Projet

Face à ces constats et enjeux, avec le concours de son maître d'œuvre, la ville a défini ainsi son projet :

Celui-ci propose le long d'un axe fort Nord Sud, à partir de la Rue Principale, d'aménager divers espaces en lieux publics. Un axe piétonnier et cyclable permettra de relier les équipements existants (tels que groupes scolaires, maison de retraite, etc.) avec de nouveaux lieux de vie communaux.

Le projet se « déploie » naturellement le long de cet axe « mode doux » Nord-Sud et chaque aménagement y trouve sa légitimité, sa place et des coutures naturelles et évidentes avec la structure urbaine existante.

Les principaux objectifs sont, du nord vers le sud, de créer et d'offrir à la population locale ainsi qu'aux visiteurs :

- Des commerces & offres de stationnements supplémentaires, tout en créant une « véritable place » de centre ville sécurisée et attractive. Une vingtaine de logements et 3 à 5 cases commerciales au droit de la place et dans le prolongement de la caserne des pompiers. Ces nouvelles implantations vont permettre d'une part de conforter l'outil commercial et d'autre part de créer une place de centre ville, en restructurant la voirie, les stationnements tout en sécurisant la sortie des écoles.
- Un espace public de rencontre conviviale avec une mise en valeur de l'eau et de la structure arborée existante ; ce seul véritable poumon vert en plein centre ville fera l'objet d'un plan de gestion adapté des espaces paysagers,
- Un équipement de sports et loisirs : terrain de football avec tribunes-vestiaires-club house-tennis-parcours sportifs, etc.
- Une salle multi activités et de spectacles dont la vocation dépassera la seule commune de Dozulé ainsi qu' un espace festif extérieur pouvant par exemple accueillir un lieu de restauration sur l'eau et un « cirque naturel » forestier, écrin végétal peu commun.

Tous ces équipements seront dotés de stationnements adaptés (plus de 250 places) et d'un paysage très particulier mais s'insérant parfaitement dans l'ensemble.

Ce projet, très ambitieux, constitue réellement l'avenir du développement de la commune et une réponse aux besoins et aux souhaits des habitants de la commune et du secteur intercommunal. Il permettra d'affirmer une « image forte » de ville dynamique et totalement impliqué dans les objectifs du développement durable.

Leur traduction graphique en est assurée sur les esquisses de prospective d'aménagement ci-après.

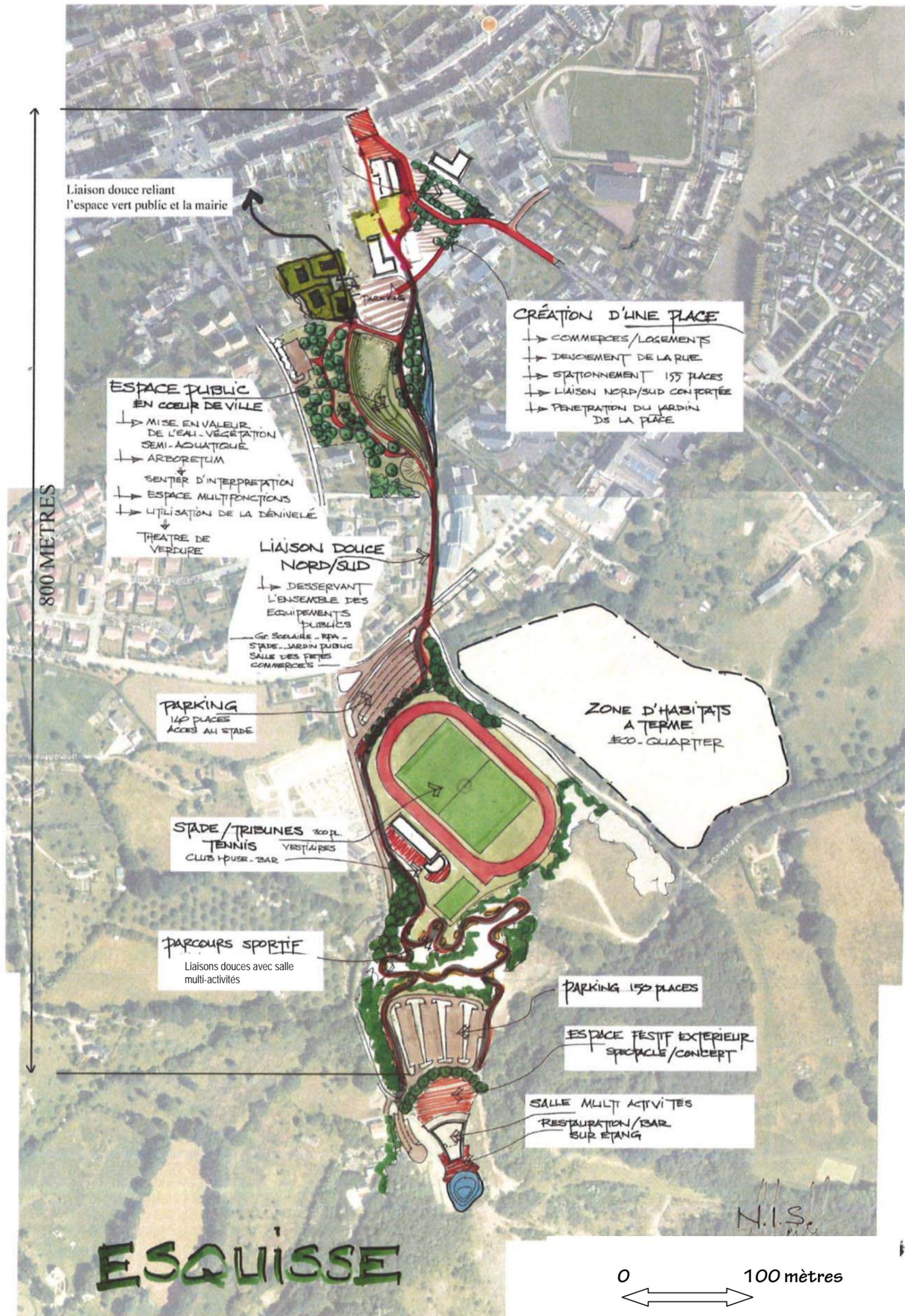
La réalisation de ce projet d'une importance significative pour la commune se réalisera dans la durée :

- La première étape concernera la Place du Haras et l'espace public entre la Grande Rue et l'Avenue d'Ornano.
- La deuxième étape, concernant l'espace situé au Sud de l'Avenue d'Ornano, fera l'objet ultérieurement d'études plus approfondies avant sa mise en œuvre.

Dans cet esprit, sont détaillés ci-après d'une part l'aménagement de la Place du Haras et d'autre part celui du Parc Public.

COMMUNE DE DOZULÉ

PROSPECTIVE D'AMENAGEMENTS



3-1 La Place du Haras :

Point de départ des aménagements, cette place, sa réorganisation, les stationnements complémentaires au Nord de la caserne des pompiers (environ 70 places), le dévoiement de l'Avenue Georges Landry, permettront de ralentir la circulation et de « pénétrer » dans un vrai espace urbain en axant la vue vers les futurs commerces. Ce dévoiement permettra également de sécuriser la sortie du groupe scolaire avec un stationnement Bus le long du trottoir au droit de la sortie et des parkings sans traverser la Route Départementale.

Un traitement particulier devra être réalisé au droit du carrefour afin que la Place du Haras soit dans la continuité naturelle de la Grande Rue, principale rue commerçante de la ville.

Les trottoirs seront élargis et végétalisés afin de favoriser les déplacements depuis les divers équipements et les quartiers d'habitations.

Liaison vers la mairie



3-2 L'espace public :

Le terrain, actuellement un verger non urbanisé et non exploité bien orienté en plein cœur de ville et proche de tout, est une « opportunité » rare pour une commune.

Du nord vers le sud, l'eau est gérée par un rû ou une canalisation souterraine vers le nord et vers l'Ancre.



Parking desservant à la fois le centre ville et le jardin (environ 70 places).
Accès également à la liaison douce nord/sud

Espace engazonné multifonctionnel : pour évènements festifs, ludiques ou culturels



Arboretum
Arbres fruitiers et prairies fleuries.
Espace convivial avec une gestion intégrée des espaces verts et implantation d'intérêts pédagogiques.



Cheminement doux piétons & cyclables Nord Sud

Mise en valeur de l'eau par l'élargissement du rû, création d'une zone humide et semi humide avec un parcours d'interprétation afin de sensibiliser les habitants à la faune et flore de ces milieux.
Mise en place de platelage bois sur l'eau créant un effet plus ludique.

L'ensemble de ce jardin public fera l'objet d'une gestion intégrée et les zones humide et semi humide seront traitées dans l'esprit des éléments ci-après.

L'esprit recherché dans le projet s'appuiera sur des intentions indicatives fournies ci-dessous à titre d'exemple.

Zones humide et semi humide



La reconquête de l'eau viendra se substituer au réseau canalisé actuel.

B. Les incidences du projet

Les incidences du projet doivent être appréciées au regard de l'impact sur l'ensemble du territoire urbain.

Sont ainsi successivement analysés les incidences sur la démographie et le logement, l'activité commerciale, les équipements public, les déplacements et stationnement, sur les aménagements urbains et routier, sur les réseaux, sur l'environnement naturel.

1) La démographie et le logement :

Le projet n'aura que peu d'impact sur ce thème puisque seuls quelques logements en nombre limité (environ 20 logements) pourraient être créés sur la Place du Haras en accompagnement de futurs commerces.

L'évolution du nombre de logements et de leur diversité est gérée par ailleurs par la réalisation en cours ou projetée de divers programmes dont celui qui pourrait concerner l'emprise du stade actuel après son transfert.

Les équilibres des projets sont compatibles avec les objectifs du SCOT.

Dans le cadre du PLU, la ville de Dozulé a par ailleurs une capacité à accueillir de l'ordre de 280 logements dont une centaine situés en zone urbaine. Les quelques logements envisagés s'inscrivent dans cette perspectives en zone urbaine.

2) L'activité commerciale :

Le projet vise à identifier, en complément des boutiques présentes le long de la rue principale, un espace central de l'activité commerciale en marquant, par une ouverture sur la Grande Rue, une capacité d'offre complémentaire sur la Place du Haras. Cette proposition s'inscrit au cœur de l'activité commerciale présente et vise à en renforcer l'attractivité.

3) Les équipements publics :

Le projet aura pour effet de mettre en valeur des équipements publics existants dans le secteur concerné en les intégrant dans un véritable espace urbain et de permettre leur éventuelle évolution.

Il ne génère pas de besoin d'extension des ces équipements existants.

Par contre, il favorise la mise en relation de ces différents équipements entre eux et, à cet égard, une liaison directe entre la mairie et le futur parc urbain sera recherchée à moyen terme au gré des opportunités foncières.

De plus, il permet la création de nouveaux équipements publics adaptés à l'évolution croissante de la population avec la création prochaine d'un parc public puis, à plus long terme, d'un espace sportif et, enfin, d'un lieu d'animations et spectacles intégrant une salle multi activités.

Ces équipements constituent une réponse aux besoins qui s'exprimeront tant sur la ville de Dozulé que sur le territoire communautaire ; il favorisera également l'attractivité touristique de cette porte d'entrée ouest dans le Pays d'Auge.

4) Les déplacements et stationnement :

Pour favoriser l'activité commerciale, le projet prévoit de créer environ 70 places de stationnement complémentaires à proximité immédiate du centre urbain.

Les déplacements doux seront favorisés par les aménagements Nord-Sud envisagés, en y intégrant également la liaison future vers la mairie.

5) Les aménagements urbains et routiers :

Le long de l'Avenue Georges Landry et sur la place du Haras, les aménagement prévus visent à estomper le caractère routier de cet axe et à lui affirmer un caractère urbain, en permettant ainsi de sécuriser les déplacements et de donner envie de véritablement « entrer » dans la ville.

Les aménagements urbains envisagés favoriseront la lisibilité de l'activité commerciale dans ce secteur ainsi que son accessibilité. Ils devront prendre en compte la circulation des engins agricoles.

6) L'environnement naturel :

Le parc public, qui constitue l'un des enjeux majeurs du projet assurera une mise en valeur de l'environnement naturel par des aménagements spécifiques autour de l'eau et la biodiversité, en permettant à chacun d'en bénéficier et de se l'approprier.

En effet, la Collectivité par la création de ce parc souhaite affirmer sa volonté de mettre en valeur les derniers espaces naturels du territoire communal qui est assez restreint et qui nécessite de proposer, pour l'obtenir, un développement urbain efficace sur le plan socio-économique, durable sur le plan environnemental pour améliorer le cadre de vie des habitants.

Par ce projet, la Collectivité anticipe ce que sera la cité dans l'avenir.

Ce « parc » est une mise en scène du futur cadre de vie tenant compte des désirs des diverses générations avec une mise en valeur de l'environnement naturel par des aménagements spécifiques autour de l'eau et de la biodiversité : jardin pédagogique avec un parcours d'interprétation pour les écoles, un entretien différencié favorisant une continuité écologique pouvant apporter une base pour le développement éventuel de l'apiculture, et accueillir un projet pédagogique autour du cheval et de la culture avec l'intercommunalité.

Ces aménagements paysagers, mélanges d'espaces naturels et d'espaces plus structurés, le long du ruisseau s'articulant sur un axe nord/sud sera le « fil de vie intergénérationnelle » de la Collectivité.