

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

# Commune de **DOUE**

## Plan Local d'Urbanisme

### Note de présentation non technique du PLU

"Vu pour être annexé à la  
délibération du

approuvant le  
Plan Local d'Urbanisme"

Cachet et  
Signature du Président :



**GEOGRAM sarl**

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS

Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80

bureau.etudes@geogram.fr



<p><b><u>Maitre d'ouvrage</u></b> Communauté de communes des 2 Morin</p>	<p><b><u>Objet de la Présentation</u></b> Révision du <b>P</b>lan <b>L</b>ocal d'<b>U</b>rbanisme de la commune de <b>DOUE</b></p>
--	--

La commune de Doue est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme depuis 2011. Afin d'actualiser ce document pour tenir compte des nouvelles réglementations en matière d'urbanisme et répondre aux projets à l'étude sur le territoire communal de Doue, les élus ont décidé, par délibération du 23 novembre 2015, de réviser le Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.



Depuis 2017, la compétence en matière de document d'urbanisme a été transférée à la Communauté de communes des 2 Morin qui a en charge la poursuite de la procédure de révision du PLU de Doue.

## PRINCIPES ET CONTENU DU PLU

Le PLU définit de façon précise le **droit des sols applicable à chaque terrain**. Il fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. Il vise à assurer :

- **L'équilibre** entre un développement/renouvellement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, la préservation des espaces d'activités agricoles et

forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, **en respectant les objectifs du développement durable** ;

- La **diversité des fonctions urbaines** et la mixité sociale dans l'habitat urbain comme rural, l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- Une utilisation **économe et équilibrée** des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde du patrimoine bâti, la **prévention des risques** naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

#### Le dossier de P.L.U. comprend principalement les documents suivants :

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** - Ce document est la clé de voûte du PLU : il a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- **Les documents graphiques du règlement (dits « plans de zonage »)** – ils divisent l'ensemble du territoire communal en plusieurs zones. S'y ajoutent les Espaces Boisés Classés à protéger, les emplacements réservés au bénéfice d'une collectivité, les éléments patrimoniaux et paysagers à préserver, les zones de risque connu, etc.
- **Les pièces écrites du règlement** – Elles fixent les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur de chacune des zones définies aux documents graphiques.
- **Les orientations d'aménagement et de programmation** – Ce document fixe pour certains secteurs particuliers des dispositions pouvant porter sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
- **Le rapport de présentation** – Il expose le **diagnostic communal**, **explique les choix** retenus dans le PLU, **analyse la consommation** d'espaces naturels, agricoles et forestiers, **justifie les objectifs** du PADD et **évalue les incidences** des orientations du plan sur l'environnement.
- **Les annexes et servitudes d'utilité publique** – elles comprennent notamment à titre informatif la liste et le plan des servitudes d'utilité publique qui grèvent le territoire communal et des données concernant l'alimentation en eau potable, l'assainissement et les ordures ménagères

# TITRE 1 - Présentation et traduction du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Doue affiche des objectifs en termes :

- d'accueil de population et de développement du parc de logement (diversification de la typologie des logements présents sur le territoire) ;
- de consommation d'espace destiné à l'urbanisation et de densification de la zone bâtie du bourg et/ou des hameaux (nombreuses capacités d'accueil dans l'enveloppe urbaine actuelle) ;
- de maintien de la « nature en ville » pour répondre aux enjeux des corridors biologiques ;
- de réorganisation des zones vouées aux activités économiques ;
- de promotion et de maintien du commerce de proximité ;
- de valorisation des sentes pédestres dans le bourg ;
- de protection des espaces naturels et agricoles.
- Protection du patrimoine vernaculaire et mise en valeur du caractère architectural

## 1. Orientations concernant l'habitat

Les élus souhaitent relancer la croissance démographique sur la commune afin de préserver les équipements et services publics présents sur la commune et répondre aux besoins de la population en matière de logements.

Cette croissance souhaitée, évaluée autour de 1,25% par an en moyenne, permettrait d'atteindre environ 1150 habitants à l'horizon 2025 ce qui nécessite environ 120 logements supplémentaires.

Cet objectif a été défini compte tenu :

### → *Des volontés communales*

Les élus souhaitent mettre en valeur et développer les équipements publics présents sur la commune et attirer ainsi une population de jeunes actifs afin d'assurer un renouvellement générationnel et éviter la poursuite du vieillissement de la population.

La volonté de voir se développer des transports en commun sur la commune a renforcé la détermination du projet et la création d'une nouvelle offre de logements en entrée Ouest du bourg.

Les élus ont également pris en compte la disparité de desserte en réseaux et équipements des différentes zones bâties implantées sur la commune.

→ *Du phénomène de desserrement des ménages sur la commune*

La taille des ménages a diminué depuis les années 90, en passant de 3,07 personnes par foyer en 1990 à 2,59 en 2014. Si l'évolution de la taille des ménages poursuit son rythme actuel, d'ici 2025, un ménage se composera de 2,27 personnes. En considérant la poursuite de ce phénomène, il conviendra de proposer environ **55 nouveaux logements** pour maintenir un niveau de population constant d'ici 2025.

Traduction au PLU

→ Maintenir les possibilités d'urbanisation et de densification des terrains desservis par les réseaux et inscrits dans l'enveloppe urbaine. Les zones urbanisées du bourg et des hameaux sont classées en zones urbaines afin que l'ensemble des terrains libres et desservis par les réseaux, implantés au sein de ces zones, puissent être urbanisés. Ce classement permet la densification des zones bâties et s'inscrit pleinement dans les objectifs de développement souhaité par les élus.

⇒ Classement en Zones UA et UB et UC

→ Délimiter un nouveau secteur destiné à accueillir des nouveaux logements pour répondre aux objectifs de développement. Les terrains libres identifiés au sein des zones urbaines ne permettant pas de diversifier l'offre en logement et étant insuffisants en terme de capacité d'accueil, les élus ont souhaité ouvrir une nouvelle zone à l'urbanisation (zone AU). Cette zone a été identifiée à l'entrée Ouest du bourg, au nord de la RD 19. Elle est bordée par l'urbanisation existante au nord, à l'est et au sud.

La localisation de la zone AU a pris en compte plusieurs éléments :

- la volonté de créer une nouvelle entrée d'agglomération par un aménagement urbain de qualité, porté la commune.
- la présence de contraintes de co-visibilité avec le site de la Butte de Doue (site inscrit en cours de procédure de classement).
- la volonté de préserver des espaces de biodiversité au sein de la zone urbaine par le maintien des jardins et des espaces ouverts en fond de parcelle, présents sur le bourg.
- La préservation des zones humides et des corridors identifiés autour du ru de l'Etang de la Motte.

Entièrement libre de toute construction, cette zone, occupée par des espaces enherbés et des parcelles cultivées (fourrage), a pour vocation d'accueillir des logements de types intermédiaires et des logements individuels pour répondre à la demande en matière de diversité de logements (locatifs, accession, logements adaptés aux personnes à mobilité réduite...).

Son emplacement en entrée de commune et en partie dans le site inscrit de la Butte de Doue ont justifié la mise en place d'OAP de secteurs d'aménagement (Orientations d'aménagement et de programmation sans dispositions réglementaires spécifiques à la zone 1AU). Les règles et principes d'aménagement sont uniquement présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation, le règlement écrit du PLU ne présente de ce fait aucune disposition relative à la zone AU.

Ce choix permet d'envisager un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, en évitant des règles potentiellement inappropriées au déploiement d'un projet adapté à la morphologie du site et au maintien des perspectives sur et depuis la Butte de Doue.

L'objectif de construction sur cette zone est de l'ordre de 20 à 25 logements par hectare ce qui est fortement supérieur à la densité existante sur les dernières constructions réalisées (au coup par coup).

⇒ Classement en Zone AU

## 2. Orientations concernant les transports et les déplacements

Le PLU affiche les orientations suivantes :

- Augmenter l'offre en stationnement
- **Sécuriser les circulations**
- Développer les déplacements en modes doux

### Traduction au PLU

- ➔ Afin de faciliter le stationnement des véhicules aux abords de la mairie et de l'école, le PLU prévoit un emplacement réservé le long de la rue des écoles (ER n°7). D'une surface de 2025 m<sup>2</sup>, cet emplacement réservé permettra la mise à disposition d'un nombre important de places de stationnement, nécessaires aux habitants pour l'accès aux équipements publics.
- ➔ Afin d'améliorer les conditions de circulation dans le bourg, il est prévu :
  - la réalisation d'un plan de circulation autour de la mairie et des équipements scolaires, notamment pour sécuriser les entrées/sorties des élèves.
  - Des projets d'élargissement et de végétalisation des trottoirs sont en cours d'étude pour améliorer les conditions de circulation des piétons.
  - Des travaux de réduction de voirie dans la traversée du hameau de Mauroy et de limitation de vitesse devraient réduire les risques et nuisances occasionnés par la circulation routière. Une sente piétonne est également prévue dans cette traversée.

- Les accès à la zone AU seront intégrés au réseau existant. Aucun nouvel accès sur la RD n'est prévu dans les OAP qui s'appliquent à cette zone. Les voiries internes créées sur la zone se rattacheront aux rues existantes (rue du Pont de Pierre et rue de Croisette).
  - En zones UB et UC, si une ou plusieurs constructions en densification nécessitent la réalisation d'une voirie nouvelle, cette dernière devra présenter une largeur minimale de 3 mètres.
  - Deux emplacements réservés sont prévus pour améliorer la circulation au sein des zones agglomérées (ER n°3 et 4).
- ➔ Concernant les déplacements doux, la municipalité souhaite mettre en avant les sentes présentes dans le bourg de Doue pour valoriser l'ensemble des itinéraires de randonnée/promenades, permettant de visiter le territoire communal de Doue et en particulier le site de la Butte de Doue.
- Les OAP de la zone AU prévoient également la création d'espaces dédiés aux modes de circulations douces.

### 3. Orientations concernant le développement des activités économiques et commerciales

Le PLU affiche les orientations suivantes :

- Prendre en compte l'activité agricole
- Participer au maintien des activités économiques
- Réorganiser les zones destinées à l'activité

#### Traduction au PLU

##### **Agriculture :**

L'activité agricole est fortement présente sur le territoire communal en particulier sur les hameaux. Pour veiller au maintien et au développement des 17 exploitations recensées sur la commune, le PLU affiche les orientations suivantes :

- La préservation des espaces agricoles par un zonage et un règlement adaptés aux besoins de l'activité.
- Une constructibilité très limitée en zone agricole et naturelle (y compris pour les constructions à usage d'habitation).
- Une consommation d'espaces agricoles maîtrisée, dédiée au développement d'un projet d'aménagement sur le bourg de Doue.



- Une densification de l'ensemble des zones urbaines identifiées sur la commune (aucune extension sur les hameaux).
- La prise en compte des bâtiments d'élevage et des périmètres de réciprocité qui leur sont associés.

La classification en zone naturelle de certaines terres cultivées a toutefois été retenue dès lors que des impératifs liés à la protection des paysages ont été identifiés (en particulier autour de la Butte de Doue et des périmètres de protection immédiat et rapproché du captage. Ce classement n'entrave pas l'activité, seules les constructions y sont interdites.

Le PLU règlemente également les extensions des constructions d'habitations qui sont implantées en zone agricole afin de leur permettre quelques aménagements.

### **Economie :**

Les élus souhaiteraient préserver l'activité commerciale du bourg de Doue. Le règlement de la zone UA laisse de ce fait la possibilité d'installer de nouvelles activités commerciales et tente de favoriser la reprise d'anciens locaux commerciaux.

Afin d'assurer une mixité fonctionnelle au sein des zones urbaines, le PLU permet également le maintien et le développement d'activités sous réserves de leur compatibilité avec la vocation résidentielle des zones. Seules les ICPE soumises à autorisation sont interdites sur l'ensemble des zones urbaines.

Au sein des zones urbaines, la construction de nouveaux bâtiments agricoles est interdite, ces derniers pouvant s'implanter en zone A.

Le PLU actuel, affiche une zone UX destinée aux activités industrielles et artisanales. Située à l'entrée ouest du bourg de Doue, cette zone a été identifiée sur l'emprise de l'ancienne laiterie, aujourd'hui occupée par un maraicher qui y organise un marché de produits locaux.

L'occupation des sols de cette zone ne correspondant plus à la vocation de la zone UX, les élus ont souhaité supprimer ce zonage et intégrer les emprises de l'ancienne laiterie à la zone urbaine (UB). Ce zonage permettra une possible réhabilitation ou requalification du site pour recevoir de nouvelles activités (orientées sur le commerce et l'artisanat) ou éventuellement des habitations en cas de réhabilitation complète du site.

## 4. Orientations concernant les équipements publics et les loisirs

Afin de développer les équipements et services aux personnes, la commune a inscrits plusieurs orientations dans le PADD qui se traduisent de la manière suivante :

### → *Renforcer la défense incendie sur les hameaux*

Afin de déployer la couverture défense incendie sur la majorité des espaces bâtis de la commune, le PLU identifie plusieurs emplacements réservés destinés à la mise en place de bâche ou d'autres système de défense incendie.

N°	Destination	Surface	Bénéficiaire
1	Les Neuillis – Défense incendie	315 m <sup>2</sup>	Commune de DOUE
2	Mélarchez – Défense incendie	325 m <sup>2</sup>	Commune de DOUE
5	La Loge – Défense incendie	335 m <sup>2</sup>	Commune de DOUE
6	Le Plessier – Défense incendie	325 m <sup>2</sup>	Commune de DOUE

### → *Mettre en valeur les itinéraires de randonnée*

Le PLU identifie dans le diagnostic les chemins de randonnée existants sur la commune (GR et autre itinéraires inscrits au PDIPR).

Le site de la Butte de Doue constitue un élément très attractif au niveau du tourisme d'itinérance. Les élus souhaitent mettre en valeur ce site et en améliorer les conditions d'accès :

- Création d'un chemin piétonnier autour de l'Eglise
- Mise en place d'un belvédère pour observer les vues depuis l'Eglise
- Limiter le stationnement sur la butte (réserver uniquement aux personnes à mobilité réduite, ...)

Ces éléments ne se traduisent pas sur le plan zonage, mais ils sont intégrés au projet de développement de la commune.

### → *Développer les équipements sportifs*

Un secteur de la zone Naturelle a été identifié sur le plan de zonage afin de permettre la réalisation d'un terrain multisports à côté du terrain de football implanté à l'Est du bourg, dans le site inscrit de la Butte de Doue.

De taille réduite, ce secteur Ns, a uniquement pour vocation l'accueil d'équipements publics liés aux sports et aux loisirs.

La réalisation de ce projet permettra de renforcer les équipements publics destinés aux jeunes de la commune.

## 5. Orientations concernant les paysages et le cadre de vie

Afin de préserver la qualité paysagère de la commune, le PLU a mis en place plusieurs mesures :

- Les éléments remarquables du patrimoine vernaculaire (lavoir et puits) sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Les prescriptions visant leur préservation sont listées dans le règlement du PLU.
- Le règlement des zones urbaines a pour objectif de préserver les caractéristiques architecturales du bâti. L'article portant sur l'aspect extérieur des constructions a fait l'objet d'une attention particulière des élus qui ont souhaité y intégrer des nuanciers afin de préserver une cohérence dans la typologie des constructions actuelles et à venir.
- L'intégration paysagère de la zone à urbaniser a fait l'objet d'une attention toute particulière. Des photomontages ont été réalisés afin d'analyser l'impact visuel des futures constructions sur l'entrée de commune et sur les perspectives vers la Butte de Doue. Ces photomontages, analysés entre autres par la commission communale, le CAUE et l'Architecte des Bâtiments de France, ont permis d'élaborer des Orientations d'aménagement et de programmation adaptées aux enjeux paysagers du site et à la volonté communale de valoriser l'entrée de commune.
- Le classement en zone naturelle des abords de la Butte de Doue évite toute construction à proximité immédiate du site.
- Afin de préserver les vues depuis le site inscrit, une zone agricole protégée a été identifiée au sud de la Butte. Cette zone Ap est inconstructible y compris pour l'activité agricole. Cette contrainte forte se justifie par la nécessité de préserver les paysages sur la vue la plus accessible depuis l'Eglise et éviter l'implantation de bâtiments d'activité agricole au sein des paysages proches du site inscrit.
- Le maintien des contours actuels de la zone bâtie de Doue, sur la partie Est du bourg, située en continuité immédiate avec le site de la Butte (aucune construction nouvelle en extension de la zone bâtie n'est permise).

## 6. Orientations concernant la protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques

Les élus souhaitent préserver les espaces naturels qui participent à la fonctionnalité écologique et à la qualité du cadre de vie du territoire.

### Orientations et traduction au PLU

#### → Préserver les espaces naturels identifiés:

- Les ZNIEFF 1 (Butte de Doue et Bois de Saint-Cyr, Bois de Chavigny et Bois du Charnoy) et 2 (Vallée du Petit Morin) et les ENS (Bois de Doue et Butte de Doue) sont classés en zone Naturelle.

En classant ces secteurs en zone Naturelle, la protection des continuités écologiques est assurée, dans le respect des trames vertes et bleues du territoire.

- Les espaces boisés de ces sites naturels font également l'objet d'un classement en Espaces Boisés Classés, protégeant ainsi la vocation boisée de ces sites. Des espaces boisés épars en milieu agricole ont également été classés en EBC afin de préserver des espaces relais entre les réservoirs de biodiversité et maintenir des éléments paysagers au sein des espaces ouverts agricoles.

Les Espaces Boisés Classés s'étendent sur une surface de 251,8 ha, soit 12,8% du territoire communal.

- Conformément aux orientations du SDRIF, les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares sont préservées sur une largeur de 50 mètres. Les zones de lisières sont reportées sur le plan de zonage. Elles s'appliquent autour du Bois de Doue et du Bois de Saint-Cyr.

#### → Préserver les cours d'eau, les zones humides et les mares

- Les zones humides identifiées par le SAGE des deux Morin et les enveloppes d'alerte de la DRIEE (classes 1 et 2) sont reportées sur le plan de zonage au titre de secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique et bénéficient d'un règlement permettant leur préservation.

Au sein de ces espaces sont interdits :

- *Tous travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;*
- *Les comblements, affouillements et exhaussements ;*
- *Les nouveaux drainages, le remblaiement.*
- *Les dépôts de toute nature ;*
- *La création de plans d'eau artificiels ;*

- *La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone ;*
  - *L'imperméabilisation des sols.*
- Les mares, réparties sur le territoire, font également l'objet d'une identification au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Le règlement prescrit la règle suivante : « Les mares identifiées au plan de zonage doivent être préservées (pas de modification du régime d'alimentation, pas de remblaiement ou d'exhaussement injustifiés). Seuls les travaux d'entretien sont autorisés. »
  - Les cours d'eau qui parcourent le territoire communal font l'objet d'une mesure de protection par le biais du règlement qui interdit toutes constructions et installations à moins de 6 mètres des berges des rus et des cours d'eau (10 mètres en zone Naturelle).

#### → Protéger les continuités écologiques

- Afin de préserver l'armature écologique du territoire et en corrélation avec les éléments présentés ci-avant, le PLU participe au maintien des corridors écologiques en préservant au sein de l'espace urbanisé du bourg, tout un ensemble de jardins individuels et de vergers. Ces espaces libres et non bâtis, constituent un réservoir de biodiversité à l'échelle du bourg par leur implantation, leur occupation des sols (diversité entre espaces enherbés, arbres fruitiers, arbustes, potagers...) et leurs limites marquées par des murs en pierre, qui constituent également des habitats potentiels pour de nombreuses espèces faunistiques et floristiques.

Ce secteur est indicé Nj sur le plan de zonage du PLU. Les seules constructions qui y sont autorisées sont des abris de jardin d'une surface de plancher maximum de 20 m<sup>2</sup>.

- Les OAP de la zone à urbaniser, inscrivent également des mesures favorables au maintien de la biodiversité sur le territoire.
  - La création d'une noue d'infiltration dans le secteur 1 afin de gérer au mieux les eaux pluviales sur le secteur et renforcer les espaces non imperméabilisés,
  - Le maintien d'une bande végétalisée de 6 mètres de profondeur le long de la RD
  - L'absence de clôtures sur le secteur 1 et des clôtures en limites séparatives perméables à la petite faune sur le secteur 2.
  - La réalisation d'espaces verts écologiques publics à l'Ouest de la zone, pour créer une zone tampon entre le corridor constitué par le ru de l'Etang de la Motte et la future zone urbaine.

- La création de cheminements piétons.
- 30% de l'unité foncière devra être maintenue en pleine terre ou en espaces éco-aménageables.
- La gestion du stationnement pour réduire les circulations au sein du secteur 1.

→ **Préserver la ressource en eau :**

Le PLU participe à la préservation de la ressource en eau en affichant un objectif de développement en cohérence avec les capacités des réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement. Les capacités d'accueil étant localisées sur des zones déjà bâties, les nouvelles constructions pourront aisément se raccorder aux réseaux existants.

Le règlement conditionne les nouvelles constructions à la mise en place d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle avec système de rétention avant rejet éventuel dans le réseau en cas d'impossibilité technique d'infiltration.

## 7. Orientations concernant les énergies renouvelables

Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et répondre ainsi aux objectifs des lois Grenelle, l'article 18 du règlement du PLU impose pour l'ensemble des zones de PLU de prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

L'article 17 du règlement de l'ensemble permet l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

# TITRE 2 - Traduction des orientations dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

## 1 - L'OAP des secteurs d'aménagement de la zone AU

Au regard du site d'implantation de la zone AU, en entrée de communes et en partie dans le périmètre du site inscrit de la Butte de Doue, il a été décidé de réaliser une OAP de secteur d'aménagement sans dispositions réglementaires spécifiques. Le règlement écrit du PLU n'intègre de ce fait aucune disposition relative à la zone AU.

### Justification des orientations retenues dans l'OAP

En dehors des règles de hauteur, d'implantation, de stationnement, de voirie,... qui figurent sur le schéma de principe et dans le texte, l'objectif de l'OAP est d'afficher les objectifs de densité et de typologie des futures constructions.

Conformément aux objectifs inscrits dans le PADD, les attendus en matière d'habitat sur la zone doivent permettre la réalisation de logements intermédiaires de type maisons de ville ou petits collectifs pour répondre aux besoins de la population et diversifier l'offre en logements sur la commune. Une partie de la zone est destinée à accueillir des logements individuels en privilégiant l'accessibilité à la propriété, le locatif...

Une densité brute de 20 à 25 logements par hectare a été déterminée pour respecter le cadre rural du bourg de Doue tout en affichant un effort de densification important par rapport à l'urbanisation existante.

Les mesures prises sur les retraits et les hauteurs se justifient par le maintien nécessaire des vues sur la butte de Doue et par l'intégration des constructions dans le paysage urbain.

Les objectifs en matière de déplacements et de stationnement permettent de réduire les circulations sur la zone :

- Stationnements regroupés aux abords de la zone (secteur 1) ou en partie rez-de-chaussée des bâtiments (pour l'arrière de du secteur 1).
- Aucune circulation motorisée dans le cœur de la zone (secteur 1) pour valoriser les aménagements paysagers et les espaces piétons.
- Pas de nouveaux accès sur la RD 19 afin d'intégrer la zone au réseau viaire existant (rue du Pont de Pierre et rue de la Croisette).

Afin de préserver un paysage ouvert et aéré, les clôtures sur rue sont interdites, seules des clôtures perméable à la petite faune sont autorisées en limites séparatives sur le secteur 2 (pavillonnaire).

La gestion des eaux pluviales est prise en compte par la réalisation d'une noue d'infiltration au cœur de la zone AU (secteur 1) et par des mesures d'infiltration ou de stockage sur le reste de la zone.

Afin de favoriser la mixité fonctionnelle de la zone, les activités économiques et en particulier commerciales sont autorisées en rez-de-chaussée, sur le secteur 1.

## **2 - Les OAP concernant la préservation des paysages et de la trame verte et bleue**

Des Orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur la commune afin de garantir la préservation des paysages et la mise en valeur du patrimoine naturel. Ces orientations concernent :

- La reprise des éléments réglementaires inscrits dans le projet de PLU permettant la préservation des espaces naturels et le maintien du fonctionnement écologique du territoire.
- L'identification de plantation à créer (haies vives ou bandes boisées) le long de chemins de randonnée pour renforcer la trame verte sur la commune, agrémenter les cheminements doux et renforcer la protection contre les risques de ruissellement.
- Les projets de mise en valeur du tourisme d'itinérance par l'entretien des chemins et du balisage et par la création de nouveaux itinéraires.

Ces dispositions participent à la mise en œuvre du PADD par la prise en compte des enjeux environnementaux.



## TITRE 3 – Superficie des zones et capacités d'accueil

Les 2000,28 hectares du territoire communal de DOUE se répartissent comme suit :

Dénomination	Surfaces
--------------	----------

Zones urbaines	
Zone UA	3,55 hectares
Zone UB	21,16 hectares
Zone UC	21,54 hectares
<b>Total zones urbaines</b>	<b>46,25 hectares</b>

Zones à urbaniser	
Zone AU	2,15 hectares

Zones agricoles	
Zone A	1602,43 hectares
<i>Dont secteur Ap</i>	<i>203,23 hectares</i>

Zones naturelles	
Zone N	349,45 hectares
<i>Dont secteur Nj</i>	<i>1,78 hectare</i>
<i>Dont secteur Ns</i>	<i>0,28 hectare</i>

<b>Surface Totale</b>	<b>2000,28 hectares</b>
Dont espaces boisés classés	225,8 hectares

Les capacités évaluées dans ce chapitre sont des estimations. La réalisation effective des opérations pourra donner des résultats sensiblement différents, plusieurs paramètres n'étant pas maîtrisés dans le cadre du PLU et en particulier :

- Le **taux de non réalisation** (pour des raisons de spéculation, de statut foncier ou de convenances personnelles, les détenteurs des droits à construire sur les terrains ne les

utiliseront pas forcément au cours des prochaines années ; Nous retiendrons un taux de rétention de 20%.

- La **densité effective de construction** (Les logements construits n'auront pas nécessairement la capacité maximale possible suivant les règles édictées dans ce document ; de même, la superficie des parcelles éventuellement créées peut varier selon les desiderata de l'aménageur) ; nous retiendrons néanmoins une densité nette moyenne de 16 logements à l'hectare.
- La **forme et la taille des parcelles** éventuellement découpées par le propriétaire ;
- Les éventuelles **démolitions suivies de reconstructions** de logements n'ayant pas les mêmes capacités qu'à l'origine ;
- La **destination des bâtiments**, le règlement laissant la possibilité d'implanter des activités non nuisantes au sein des zones d'habitat dans un souci de mixité urbaine prôné par la loi SRU.

Suivant les facteurs présentés ci-dessus, on obtient donc pour la commune de Doue, les potentialités et la projection en termes d'habitant suivants :

#### ❖ **Maintien de la population – « point mort »**

Comme indiqué précédemment, environ 55 logements seront nécessaires pour maintenir la population à son niveau actuel soit 994 habitants.

#### ❖ **Disponibilités foncières existantes au sein des zones urbaines**

Capacités foncières en zones urbaines (UA, UB et UC) :

La capacité d'accueil sur les zones urbaines en densification est estimée à 4,12 hectares, compte tenu des terrains encore disponibles au sein des zones bâties.

<i>Surface totale</i>	41 200 m <sup>2</sup>
<i>Objectif de densité (brute)</i>	16 logements/ha
<i>Projection en nombre de logements</i>	65 logements
<i>Taux de rétention à 20%</i>	<b>52 logements</b>

Capacités dans le parc de logement existant :

<i>Nombre de logements vacants (2014)</i>	42 logements
<i>Objectif de remis sur le marché</i>	25%
<i>Projection en nombre de logements</i>	<b>10 logements</b>

Estimation pour le changement de destination autorisé en zone agricole : estimation de **5 logements** potentiellement créés en zone A d'ici 2025.

### ❖ Capacités dans la zone à urbaniser

<i>Surface totale</i>	21 500 m <sup>2</sup>
<i>Objectif de densité (brute)</i>	20 à 25 logements/ha
<i>Projection en nombre de logements</i>	<b>43 à 53 logements</b>

- **Total général : 120 constructions nouvelles possibles au PLU**
  - 55 logements pour une stabilisation à 994 habitants
  - 65 logements pour une population estimée à environ 1141 habitants soit 147 habitants supplémentaires

### ❖ Croissance démographique

Année	Population	Croissance totale	Croissance annuelle
2014	994	<b>14,79%</b>	<b>1,26%</b>
2025	<b>1141</b>		

En conséquence, les capacités d'accueil répondent aux besoins exprimés par la commune dans le cadre de sa politique de développement démographique, à savoir une croissance démographique annuelle moyenne d'environ 1,25%.

## TITRE 4 – Impacts sur l’agriculture et les espaces naturels

### ❖ Impacts sur l’Agriculture

L’impact sur l’agriculture d’un document d’urbanisme en l’occurrence le PLU doit être examiné en termes de consommation de l’espace agricole et de prise en compte des activités agricoles existantes.

#### a) Consommation d’Espaces Agricoles

Les impacts sont liés principalement à la modification de l’occupation des sols par les mutations de terres agricoles en zone d’urbanisation ayant vocation à accueillir des constructions à usage d’habitat en zone urbaine et en zone à urbaniser.

Le plan de zonage du PLU implique la consommation d’espaces agricoles suivante (*selon le Registre parcellaire graphique de 2016*):

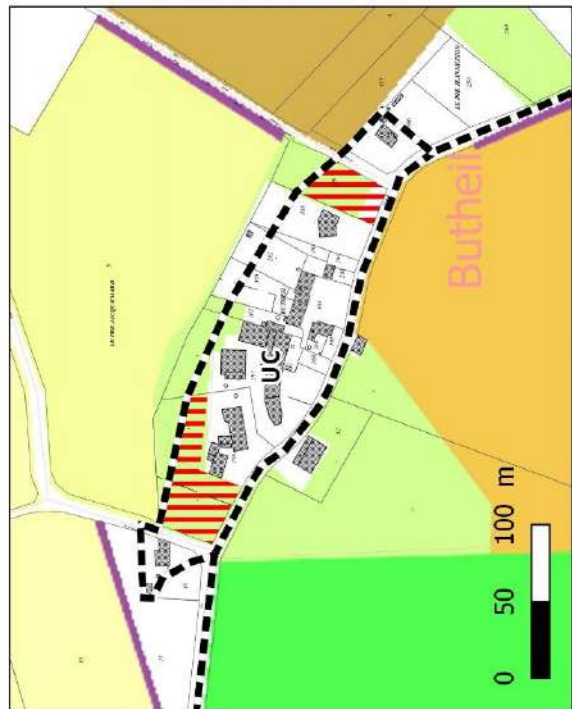
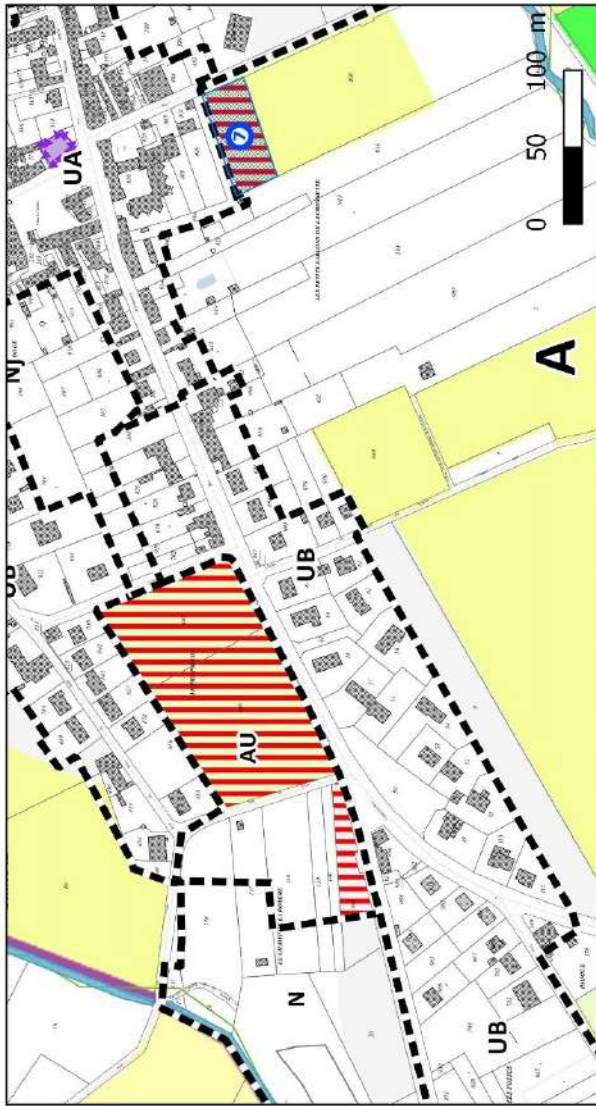
- la zone 1AU : impacte 14 555 m<sup>2</sup> de terres cultivées
- l’ER n°2 = 325 m<sup>2</sup>
- l’ER n°7 = 2025 m<sup>2</sup>
- Terrains répartis dans les zones urbaines des hameaux : 4 360 m<sup>2</sup>

La consommation agricole s’élève donc à **21 265 m<sup>2</sup>** soit 0,13% de l’ensemble des espaces agricoles du territoire communal.

De plus, soulignons :

- qu’il s’agit là d’un impact potentiel : le classement d’un terrain en zone urbanisable ne signifie pas qu’il sera effectivement urbanisé.
- Que la délimitation des zones a cherché à limiter l’impact sur l’exploitation des terres en évitant les délaissés et autres contraintes qui gêneraient les exploitants dans leur activité au quotidien.

*Consommation d'espaces agricoles engendrée par le projet de PLU*



**Légende**

 Espace agricole en zone urbaine = 2,13 ha (d'après le RPG de 2016)

 Limites de zones du PLU

### b) Prise en compte des activités agricoles existantes.

Les exploitations agricoles ont été de préférence classées en zone agricole afin de pouvoir réaliser des extensions ou de nouveaux bâtiments sans contraintes vis-à-vis du règlement des zones urbaines. En zones UA et UB, les bâtiments agricoles sont de ce fait interdits. Autour des hameaux, où les exploitations sont plus présentes, les bâtiments d'activité sont majoritairement mis en zone A, toutefois, des bâtiments d'exploitation ont pu être intégrés dans la zone UC de par leur implantation au sein des zones bâties. Le règlement de la zone UC a pris en compte cet élément en y autorisant la construction de nouveaux bâtiments agricoles.

Le règlement de la zone A permet entre autre :

- La création, les aménagements et extensions de constructions nécessaires à une exploitation agricole ;
- Les constructions à destination de logement à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment nécessaire à l'activité agricole et dont elles contribuent au bon fonctionnement ou à la surveillance.
- Les constructions à destination d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à une activité agricole et qu'elles soient implantées avec un retrait minimum de 50 mètres des limites des zones urbaines inscrites au plan de zonage.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, nécessaire à l'activité agricole, à condition que leur surface de plancher n'excède pas 500 m<sup>2</sup>.

Les Bâtiments d'élevage implantés sur le territoire sont identifiés sur le plan de zonage à titre informatif pour la mise en œuvre des périmètres de réciprocité.

### c) Circulations agricoles

Le projet de PLU n'engendre aucun impact négatif sur la circulation des engins agricoles. La localisation de la zone d'extension en continuité directe du bourg ne crée aucune gêne pour les déplacements, puisqu'elle s'intègre au réseau viaire existant. Aucune parcelle ne se retrouve enclavée dans le projet de zonage du PLU.

### d) Impact du classement en zone A

La quasi-totalité des terres cultivées du territoire communal font l'objet d'un classement en zone agricole. Ce classement en zone A et plus particulièrement à proximité des sièges d'exploitation agricole permet de limiter la concurrence foncière avec d'autres types d'usage du sol. La continuité entre les sièges d'exploitation et les zones A permettra de garantir la poursuite d'un bon accès des exploitants à l'ensemble du terroir.

## ❖ Impacts sur les espaces naturels

Le PLU comporte des mesures destinées à protéger les composantes du paysage les plus intéressantes :

- La protection des espaces boisés répartis sur les espaces agricoles et ceux identifiés en ZNIEFF et ENS.
- L'identification et la protection des zones humides,
- La protection des abords du cours d'eau par la mise en place d'une bande inconstructible de 5 mètres de part et d'autre des berges (et 10 mètres en zone naturelle).
- L'identification d'une zone agricole protégée au sud de la butte de Doue, afin de conserver la qualité des paysages en évitant la construction de nouveaux bâtiments en dehors des zones urbaines.
- La volonté de créer de nouvelles haies ou bandes boisées au sein des espaces agricoles ouverts (en particulier au nord et à l'est du bourg).
- Une réglementation visant à intégrer au mieux les constructions nouvelles dans le cadre paysager. A ce titre, l'ensemble des articles du PLU permettant de satisfaire cet objectif a été réglementé à savoir : règles de hauteur, réglementation des aspects extérieurs des constructions nouvelles, ...;
- L'obligation de maintenir une partie des parcelles en espaces non imperméabilisés pour préserver des espaces ouverts dans les zones urbaines.
- L'obligation de réaliser des espaces verts dans la zone à urbaniser (dans la partie centrale, en accompagnement de la noue d'infiltration).

### Consommation des espaces naturels

- Une partie de la zone AU s'étend sur **5950 m<sup>2</sup>** de prairies,

Il ne s'agit pas d'une consommation d'espaces naturels remarquables, toutefois ils affectent des parcelles enherbées non imperméabilisées.

## Consommation d'espaces naturels engendrée par le projet de PLU

