

Commune de
DOUE

Plan Local d'Urbanisme

PROJET d'AMENAGEMENT et de DÉVELOPPEMENT DURABLES

Document n°2

"Vu pour être annexé à la
délibération du

approuvant le
Plan Local d'Urbanisme"

Cachet et
Signature du Président :

Sommaire

TABLE DES ABREVIATIONS	4
PREAMBULE	5
I – LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD.....	7
II – LES ORIENTATIONS DETAILLEES DU PADD	9
A - Orientations concernant l'habitat	9
B - Orientations concernant les déplacements, les transports	12
C - Orientations concernant les réseaux d'énergie.....	14
D - Orientations concernant le développement des communications numériques	14
E - Orientations concernant le développement des activités économiques	14
F - Orientations concernant les équipements publics et les loisirs	16
G - Orientations concernant les paysages et le cadre de vie	17
H - Les Orientations concernant la protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques.....	18
III – LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	22
A - Occupation du sol	22
B - Évolution récente	23
C - Objectif dans le cadre du PLU	23

TABLE DES ABREVIATIONS

Loi grenelle II	<i>La loi « Grenelle II », ou loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement est la loi française qui complète, applique et territorialise une loi votée l'année précédente, dite « Loi Grenelle I » validée le 11 février 2009. Cette précédente loi Grenelle I déclinaient en programme les engagements du « Grenelle de l'Environnement ».</i>
Loi ALUR	<i>Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, promulguée en mars 2014.</i>
Evaluation Environnementale Renforcée ou Stratégique	<i>Procédure menée en même temps que l'élaboration du PLU permettant d'intégrer dans le document d'urbanisme les enjeux environnementaux élevés.</i>
ZNIEFF : Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique	<i>Type I : secteurs de superficie généralement limitée, définis par la présence d'espèces ou de milieux rares ou remarquables caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Type II : ensembles géographiques généralement importants, pouvant inclure une ou plusieurs ZNIEFF de type I, et qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés.</i>
SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale	<i>Document de planification établi à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles.</i>
SDRIF : Schéma Directeur de la Région Ile de France	<i>Document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit une politique à l'échelle de la région Île-de-France</i>
Natura 2000	<i>Sites naturels ou semi-naturels de l'Union européenne ayant une grande valeur patrimoniale par la faune et la flore exceptionnelles qu'ils contiennent.</i>
PDIPR : Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée	<i>Plan établi par le Conseil Général en collaboration avec les communes ayant pour vocation de préserver le réseau des chemins ruraux et de garantir la continuité des itinéraires de randonnée.</i>

Les PLU doivent comporter un document de principe, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui définit et exprime la politique arrêtée par le Conseil Municipal en matière d'aménagement et de développement de la commune pour les prochaines années. Il constitue le socle de référence du plan local d'urbanisme.

Il s'agit donc d'un document prospectif qui exprime, à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, autrement dit le projet servant de base au Plan Local d'Urbanisme, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.



Conformément à la loi Grenelle II complétée par la loi ALUR, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** :

- ❖ ***définit les orientations générales des politiques (première partie du présent document) :***
 - d'aménagement ;
 - d'équipement ;
 - d'urbanisme ;
 - de paysage ;

- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
 - de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- ❖ ***arrête les orientations concernant (deuxième partie du présent document) :***
- l'habitat ;
 - les transports et les déplacements ;
 - les réseaux d'énergie ;
 - le développement des communications numériques ;
 - l'équipement commercial et le développement économique ;
 - et les loisirs.
- ❖ ***fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (troisième partie du présent document).***

Le PADD a donc une place capitale. Dans ce sens, plusieurs dispositions doivent être respectées :

- ❖ La démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité ;
- ❖ Le débat au sein du conseil municipal sur le PADD est une garantie de démocratie ;
- ❖ Il est la clé de voûte du PLU ; les documents du PLU qui ont une valeur juridique (règlement et orientations d'aménagement et de programmation) doivent être cohérents avec lui.

Inscription du PADD au sein du PLU

**Le PADD qui définit le projet communal
se traduit par :**



Sur toute la commune,
**le règlement comprenant les
documents graphiques
et un document écrit**
qui doit être respecté à la lettre



Sur certains secteurs,
**les orientations d'aménagement
et de programmation**
(dont l'esprit doit être respecté)

I – LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

La commune de Doue est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22 décembre 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.



Le diagnostic du Plan Local d'Urbanisme et l'état initial de l'environnement ont mis en évidence :

- ❖ Des enjeux concernant la spatialisation des besoins actuels et futurs de la commune de Doue dans les domaines de l'habitat et de l'activité économique.
- ❖ Des enjeux paysagers et environnementaux forts se traduisant par la présence sur le territoire communal :
 - De deux Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (Z.N.I.E.F.F) de type 1 et de 1 ZNIEFF de type 2 ;
 - De zones à dominante humide et à enjeux telles qu'elles sont définies par le SAGE (marais, boisements alluviaux, tourbières... ;
 - Des corridors multi-trames tels qu'ils sont définis par le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) ;
 - Espaces Naturels Sensibles : deux zones sont répertoriées.
- ❖ Un monument classé et un site inscrit aux Monuments historiques.

En cohérence avec les objectifs du SDRIF, la commune de Doue souhaite mettre en œuvre dans son Plan Local d'Urbanisme un développement volontariste du territoire par la mise en place d'une politique cohérente et ambitieuse d'urbanisation et de gestion durable 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 ;
- ❖ de protection du patrimoine vernaculaire et mise en valeur du caractère architectural.



II – LES ORIENTATIONS DETAILLEES DU PADD

A - Orientations concernant l'habitat

☞ ***Objectif: renforcer le dynamisme démographique de la commune en organisant le développement urbain autour des équipements publics dans le respect du principe de gestion économe des espaces naturels et agricoles.***

Au cours des dernières décennies, la commune de Doue a plutôt connu une stagnation de sa population voir une légère baisse (- 0,2 % par an entre 1999 et 2013), pour atteindre en 2013, 1 000 habitants.

La proximité des agglomérations columérienne, fertoise et parisienne, participe à l'attractivité résidentielle de la commune.

Par ailleurs, la présence d'un bon niveau d'équipements publics et de quelques services à la population, auxquels s'ajoutent une boulangerie, permettent à la commune de jouer un rôle d'attraction par rapport aux plus petites communes des alentours.

Afin de conforter cette situation, le projet communal vise l'accueil de nouveaux habitants permettant également de répondre aux enjeux et orientations affichés dans les documents supra-communaux (SDRIF). Ce dernier privilégie le développement de l'urbanisation dans les secteurs desservis par les transports collectifs (actuellement, il n'y a pas de transport en commun, sauf les transports scolaires) et cette future urbanisation pourrait permettre une requalification de l'entrée de la commune.

Toutefois, la réalisation des objectifs démographiques ne se fera pas au détriment de la qualité environnementale et paysagère du territoire. L'urbanisation nouvelle nécessaire à l'accueil de nouveaux habitants sera répartie au sein de l'actuelle zone bâtie ou en continuité immédiate, afin de limiter la consommation des espaces agricoles ou naturels.

Par ailleurs, les nouvelles possibilités d'urbanisation sont limitées aux stricts besoins et capacités d'accueil de la commune notamment en matière de réseaux (eau potable, assainissement, desserte routière...).

Pour répondre aux objectifs de développement du commerce de proximité notamment, les projections démographiques sont effectuées à l'horizon 2025.

Pour enrayer la baisse démographique et répondre à un projet communal, l'augmentation de la population envisagée, est définie sur une croissance annuelle moyenne de 1,25 %.

Pour satisfaire cet objectif, et sur la base d'un taux d'occupation des logements de 2,27 personnes par foyer à l'horizon 2025, le besoin en logements nouveaux est estimé à environ 120 logements (dents creuses et extensions comprises) dont 55 logements nécessaires au maintien de la population et 65 logements pour l'accueil de nouveaux habitants. La population atteindrait ainsi 1 150 habitants en 2025.



La mise en œuvre de cette orientation passe par :

❖ **Le maintien des possibilités d'urbanisation et de densification des terrains desservis par les réseaux et inscrits dans l'enveloppe urbaine (dents creuses).**

La commune de Doue et ses hameaux disposent de dents creuses dans les zones urbaines que ce soit sous forme de parcelles individuelles directement constructibles ou de plus grands espaces libres composés de plusieurs parcelles pouvant faire l'objet d'aménagements d'ensemble.

❖ **La délimitation de nouveaux secteurs de développement destinés à accueillir de nouveaux logements**, en tenant compte de la proximité des équipements publics (mairie, école, arrêt de bus de transport scolaire et de transport à la demande), des possibilités de raccordement aux réseaux et des contraintes territoriales qui limitent les possibilités de développement et notamment :

- La butte de Doue (site classé) ;
- Les enjeux environnementaux identifiés sur le territoire avec les espaces naturels identifiés et protégés, les zones humides qui affectent certaines parties du territoire de la commune et les corridors multi-trames définis par le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) ;
- Le maintien d'un réservoir biologique et patrimonial en centre bourg de type Nature en Ville ;
- Les caractéristiques architecturales et les co-visibilités avec la butte de Doue (site classé)

Les secteurs de développement de l'urbanisation sont privilégiés dans la continuité des zones déjà bâties à savoir à **la sortie de Doue-centre en allant vers le Croupet**, répondant à cela aux objectifs et à la cartographie du SDRIF.

Dans un souci de mixité, ce projet de développement urbain sera réalisé en :

- Favorisant la mixité urbaine au sein des zones d'habitat en permettant les activités à usage de commerces, bureaux ou services compatibles avec la vocation principale de la zone.
- Diversifiant la typologie des logements (accession à la propriété, locatif, logements individuels, petits collectifs, logements pour personnes à mobilité réduite, ...) afin de répondre aux divers besoins de la population.

Par ailleurs, dans un souci de densification mais aussi de préservation du patrimoine, le changement de destination sera autorisé pour les anciennes fermes et les bâtiments agricoles identifiés.

B - Orientations concernant les déplacements, les transports

En matière de déplacements, la municipalité vise les objectifs suivants :

❖ Augmenter l'offre en stationnements

Le centre bourg fera l'objet d'un projet d'aménagement urbain, le PLU s'attache donc à améliorer les conditions de circulation en réservant un terrain pour réaliser des places de stationnements supplémentaires à proximité du centre du bourg.

Ce terrain sera situé à proximité immédiate de :

- la mairie ;
- l'école et de l'agence postale ;
- des futurs arrêts de bus de Seine et Marne express ;

et permettra le développement du co-voiturage.



❖ Sécuriser les circulations

Plusieurs mesures sont prises dans le cadre du PLU afin de ne pas aggraver et, dans la mesure du possible, améliorer le niveau de sécurité routière :

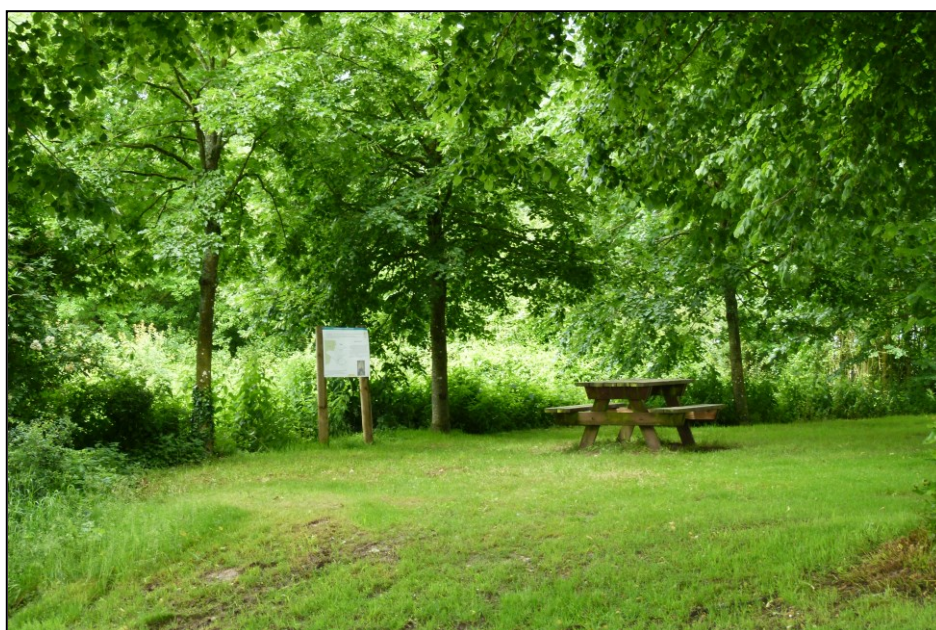
Mise en œuvre d'un plan de circulation :

- autour de la mairie et des équipements scolaires afin de renforcer la sécurité aux abords des bâtiments publics, en particulier les écoles aux heures d'entrée et de sortie des élèves ;
- Mise en œuvre des projets d'élargissement et végétalisation de trottoirs en centre-bourg ;
- Diminution de la vitesse dans le hameau de Mauroy en créant une sente piétonnière et en réduisant la largeur de la chaussée par des chicanes.
- Le règlement fixera des caractéristiques minimales pour les voiries nouvelles à créer, assurant ainsi un dimensionnement et une organisation (accès aux parcelles et communication avec les autres parties de la commune) aptes à minimiser les risques en matière de sécurité routière et à optimiser le confort d'usage (possibilités de demi-tour, stationnement sur le domaine privé, etc.).
- l'accès et la desserte des zones d'extension seront définies afin d'intégrer au mieux ces futurs quartiers au sein de la zone agglomérée.

❖ **Développer les déplacements en modes doux**

La commune bénéficie d'un réseau de sentes piétonnes autour du centre-bourg qui participe à la valorisation du cadre de vie et permet de relier directement le centre bourg aux itinéraires de randonnées pédestres et au site classé de l'église. Le PLU les identifiera afin de renforcer leur rôle dans les déplacements quotidiens ou à vocation de loisirs (accès au terrain de football, terrain de boules et au futur terrain multisports).

Les modes de déplacements doux au sein des programmes d'aménagement seront également favorisés.



C - Orientations concernant les réseaux d'énergie

Le développement de la commune sera cohérent avec la capacité des réseaux d'eau et d'électricité.

Des dérogations aux dispositions réglementaires seront offertes dans le cadre de projets respectueux de l'environnement : installation de récupérateurs d'eau, développement de compostage individuel, lutte contre la pollution lumineuse...

D - Orientations concernant le développement des communications numériques

Plusieurs Nœuds de Raccordement Optique (NRO) se situent sur le territoire communal ; un est prévu prochainement à Saint Cyr sur Morin. Doue en bénéficiera. Les extensions des parties du territoire à vocation principale d'habitat seront situées à proximité des réseaux de télécommunication existants de manière à pouvoir aisément s'y raccorder. De plus, les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

E - Orientations concernant le développement des activités économiques

En matière de développement économique, on retient les objectifs suivants :

❖ Réorganiser les zones destinées à l'activité.

Doue accueille quelques entreprises, pour la plupart artisanales, mais aussi une ancienne laiterie aujourd'hui reprise par un maraîcher qui y organise un marché de produits locaux. Au regard de l'évolution de l'activité économique sur le territoire ces dernières années, il apparaît nécessaire de simplifier le zonage du PLU actuel. A ce titre, le nouveau PLU ne reportera pas de zone spécifique destinée à l'activité économique puisque l'actuelle zone UX du territoire n'a pas aujourd'hui de vocation industrielle mais plutôt commerciale.

❖ **Participer au maintien des commerces et services de proximité en centre-bourg.**

La commune ne bénéficie plus que d'une boulangerie comme unique commerce de proximité. Elle permet aux dovisiens et aux habitants des communes environnantes, de bénéficier de ce service du quotidien. L'objectif de la municipalité est de la maintenir et de développer d'autres commerces de proximité (projet d'un café/épicerie associatif) en pérennisant les activités existantes et en permettant leur développement.

Cet objectif se traduit dans le PLU par l'identification des locaux commerciaux et leur interdiction de changement de destination pour éviter la transformation systématique des locaux commerciaux en logements.

Il se traduit aussi par la mise en place d'un règlement adapté.

❖ **Pérenniser l'activité agricole sur le territoire**

La commune abrite plusieurs sièges d'exploitation agricole implantés traditionnellement dans les hameaux.

Afin de pérenniser cette activité, le PLU prend en compte les besoins et les contraintes de développement de ces exploitations, en priorité par le maintien du potentiel de production, de la terre agricole. Le territoire communal étant également caractérisé par de fortes sensibilités écologiques, le PLU devra garantir le maintien d'un équilibre entre l'activité agricole et ses richesses environnementales.

Dans cette perspective le PLU oriente son action sur les points suivants :

- Rationnaliser les zones constructibles aux seules dents creuses (densification) afin de limiter les pertes de surface utilisées par l'agriculture et la fragmentation des terres ;
- Préserver l'économie agricole en réglementant les utilisations du sol autorisées en zone agricole et naturelle afin d'éviter toute incompatibilité avec l'activité ;
- Eviter toute construction à usage d'habitation dans les exploitations agricoles isolées des zones bâties, sauf pour des besoins d'une surveillance rapprochée du bétail.
- Promouvoir l'intégration paysagère des constructions agricoles que ce soit au sein de la zone bâtie ou à l'extérieur.



F - Orientations concernant les équipements publics et les loisirs

La commune de Doue dispose d'un bon niveau d'équipements publics et de quelques services à la personne.

Le PLU prévoit leur développement afin d'adapter le niveau d'équipement de la commune aux objectifs démographiques.

Dans la continuité de l'identification des cheminements piétons présents au sein de la zone bâtie, le PLU de Doue identifie les chemins inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées. Ces chemins seront identifiés et protégés au PLU.

Par ailleurs les chemins de randonnées créés par la Communauté de Communes seront aussi identifiés ainsi que ceux de découverte du patrimoine vernaculaire propre à la commune.

Dans le cadre de la valorisation des espaces naturels et du patrimoine, la commune souhaite améliorer l'accès du public au site classé de la Butte de Doue :

- en créant un chemin piétonnier autour de l'église,
- en développant un belvédère pour les vues rapprochées et lointaines (table d'orientation),
- en limitant le stationnement au sommet de la butte (sous les tilleuls),

- en mettant en valeur l'espace situé au-dessus de la placette, en particulier le long du chemin de randonnée qui le traverse.

L'Espace naturel sensible (ENS) dit du bois de Doue est un lieu de découverte du patrimoine biologique qui se doit d'être protégé. Cependant en bordure de celui-ci, un chemin de découverte permettrait aux randonneurs de l'apprécier.

G - Orientations concernant les paysages et le cadre de vie

Le PLU de Doue a pour objectif :

- De préserver les éléments identitaires de la commune ;
- D'assurer l'intégration urbaine et paysagère des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation et assurer le traitement des franges des espaces naturels et des limites entre les espaces urbanisés et agricoles.

Pour ce faire le PLU :

- Identifie les éléments remarquables du patrimoine vernaculaire et les secteurs à préserver de l'urbanisation ;
- Protège les spécificités architecturales du patrimoine bâti par un règlement approprié à la morphologie urbaine des différentes entités bâties ;
- Veille à l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux secteurs de développement afin de définir clairement la limite de l'espace urbain par l'aménagement de transitions paysagères avec les espaces ruraux (respect de la topographie, préservation des vues, traitement des voiries, volumétrie adaptée des constructions, promotion des bâtisses innovantes respectant les normes environnementales, traitement des clôtures en favorisant la plantation de haies d'essences locales, lutte contre les espèces invasives, etc.). Le PLU met en place des prescriptions dans ces domaines qui tiendront compte de l'avis des services des Monuments Historiques et des Bâtiments de France.



H - Les Orientations concernant la protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques

La commune de Doue bénéficie d'un environnement naturel intéressant qu'il convient de préserver. Le territoire présente une diversité paysagère et écologique composée de zones humides, de franges de massifs boisés mais aussi de bosquets de plaine, d'espaces agricoles, d'espaces naturels identifiés (ZNIEFF de type I et II, zones humides, bio-corridors multi-trames...) et d'un patrimoine bâti historique reconnu (Butte et église de Doue).

Plusieurs enjeux environnementaux ont d'ailleurs été identifiés :

- protéger la qualité et la diversité écologique des milieux naturels du territoire ;
- garantir le fonctionnement écologique du territoire, en maintenant les continuités écologiques entre les réservoirs de biodiversité.
- Préserver les bosquets dans la plaine agricole pour le développement de la biodiversité et la protection de la flore et de la faune,
- Maintenir en centre bourg un réservoir de biodiversité qui viendra répondre aux problématiques de « Nature en Ville » et de corridors écologiques. Ce site correspond à un maillage de jardins et de vergers, ceinturés de murs anciens à préserver. Il est traversé par des venelles, par un chemin de grande randonnée et des sentiers. La biodiversité y est grande. L'étagement topographique de ce site ajoute à sa diversité et à sa richesse tant historique que naturelle.

❖ **La préservation des espaces naturels identifiés sur le territoire**

- Les ZNIEFF de type I et 2 sont préservées de toute urbanisation par un classement en zone naturelle.
- Les grands continuums boisés : ces boisements même réduits jouent un rôle paysager important. Ils constituent des éléments du patrimoine naturel qui participent aux équilibres physiques et biologiques des milieux. Ils constituent des zones de refuges pour la faune et la flore, contribuent à l'épuration de l'air et des sols, à la lutte contre l'érosion, à la diversité biologique et à la richesse des paysages. Leur intérêt en termes de paysage mais également de retenue des terres en cas de fortes précipitations incitent à leur protection.

❖ **La préservation des cours d'eau, des zones humides et des mares identifiées.**

Il s'agit de maintenir les équilibres hydrauliques actuels en évitant tout aménagement pouvant les perturber.

❖ **La protection des continuités écologiques**

Le PLU assurera la préservation des corridors écologiques identifiés à l'échelle du Schéma Régional de Cohérence Ecologique et à l'échelle communale.

Le développement de la commune permis par le PLU ne se fera pas au détriment de



l'armature naturelle et paysagère du territoire mais en harmonie avec celle-ci. Le continuum sous-trame bleue ne sera pas interrompu, de même qu'il n'y aura aucune urbanisation à proximité des cours d'eau et des réservoirs de biodiversité.

Cependant, le projet communal répondant en tout point aux orientations du SDRIF, vient se superposer à certains endroits, aux corridors alluviaux multi-trames en contexte urbain définis par le SRCE (Schéma régional de Cohérence Ecologique).

C'est pourquoi des Orientations d'Aménagement et de Programmation seront réalisées pour prendre en compte du mieux possible ces caractéristiques environnementales propres à des secteurs qui par ailleurs ont vocation à être urbanisés.

❖ **La préservation de la ressource en eau**

- En conditionnant l'ouverture et les modes d'urbanisation à l'existence de réseaux collectifs d'assainissement et en exigeant une gestion des eaux pluviales à la parcelle de manière à compenser l'imperméabilisation des sols liée à l'urbanisation (mise en œuvre de techniques alternatives de stockage, de collecte et d'infiltration des eaux).
- En imposant l'installation de récupérateurs d'eau.
- Il sera tenu compte de l'aire de protection de captage.

❖ **La prise en compte des risques identifiés sur le territoire communal**

Afin de limiter l'exposition de la population aux risques naturels et technologiques (glissement de terrain, ancienne carrière, sols pollués, inondations).

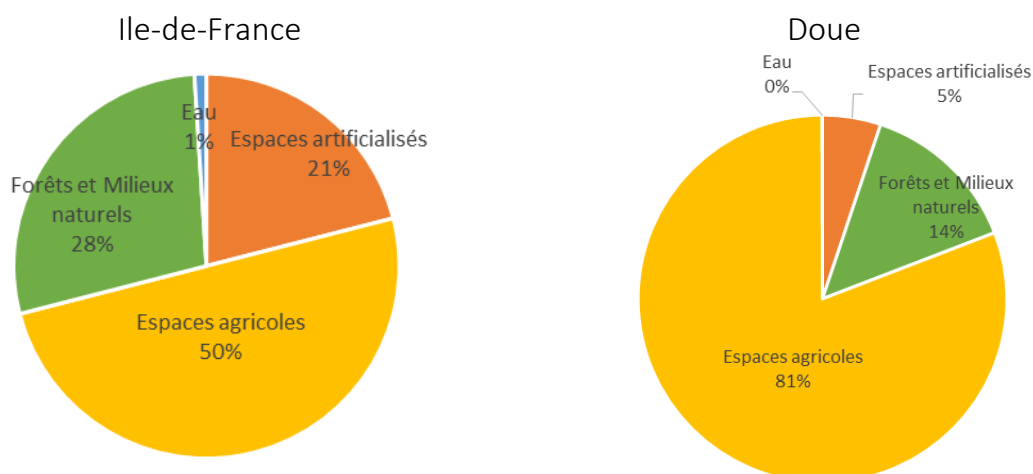
III – LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

A - Occupation du sol

L'Ile-de-France se caractérise par la prépondérance de l'activité agricole. Les milieux naturels et les espaces artificialisés sont également bien représentés. On estime que la moitié de la surface du territoire francilien est dédiée à l'exploitation agricole.

Mode d'Occupation des Sols en 2012

Source : Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France



Selon la cartographie de l'occupation du sol réalisée par l'IAU-IdF en 2012, avec une prédominance des terres agricoles et des espaces boisés (près de 95 %), la commune de Doue présente un caractère rural affirmé. Les espaces artificialisés représentent seulement 5 % du territoire dans lesquels on distingue :

- les secteurs urbains construits qui représentent une surface de 63,8 hectares soit 3,1 % du territoire communal ;
- les secteurs urbains ouverts (parcs, espaces verts, jardins...) qui représentent 38,41 hectares soit 1,9 % du territoire communal.

B - Évolution récente

Selon l'IAU-IdF, entre 2008 et 2012, la consommation d'espace est estimée à 2,21 ha de terres artificialisées, dont 0,42 lié à la construction d'habitat individuel.

Entre 2010 et 2015, 25 permis de construire ont été délivrés pour des maisons d'habitation au sein de l'enveloppe urbaine du bourg, soit en moyenne 5 permis par an.

C - Objectif dans le cadre du PLU

Les objectifs de développement définis dans le Plan Local d'Urbanisme par la commune de Doue contribuent à favoriser la densification de la zone urbaine actuelle en urbanisant les dents creuses et à développer un secteur en extension de l'urbanisation entre Doue-centre et Le Croupet conformément aux objectifs inscrits au SDRIF.

Ce développement sera limité aux stricts besoins de la commune en matière d'accueil de nouveaux habitants afin de limiter les impacts sur les consommations de terres agricoles ou les milieux naturels.

A l'horizon du PLU (2025), la ponction sur les terres agricoles ne dépassera pas 2,76 ha soit moins de 0,2 % de la surface agricole.

