

D e p a r t e m e n t d e S e i n e - e t - M a r n e

Commune de  
**DOUE**

# Plan Local d'Urbanisme

## **ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT et de PROGRAMMATION**

### **Document n°3**

"Vu pour être annexé à la  
délibération du

approuvant le  
Plan Local d'Urbanisme"

Cachet et  
Signature du Président :



**géogram**  
ENVIRONNEMENT - URBANISME

**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



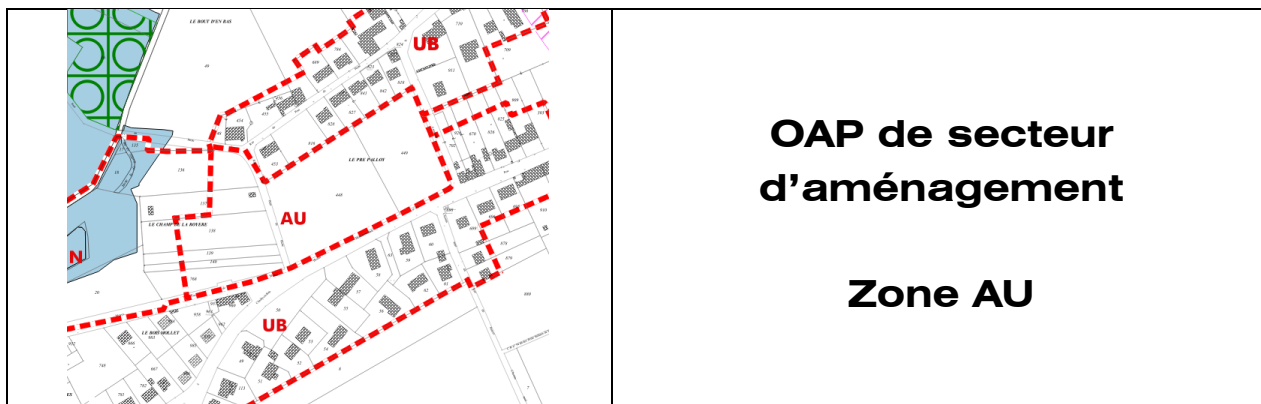
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent respecter le PADD et comprendre des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement particulier.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans « l'esprit ». Tout aménagement peut se faire par phase sous conditions d'une prise en compte globale des orientations d'aménagement et de programmation définies par zone.

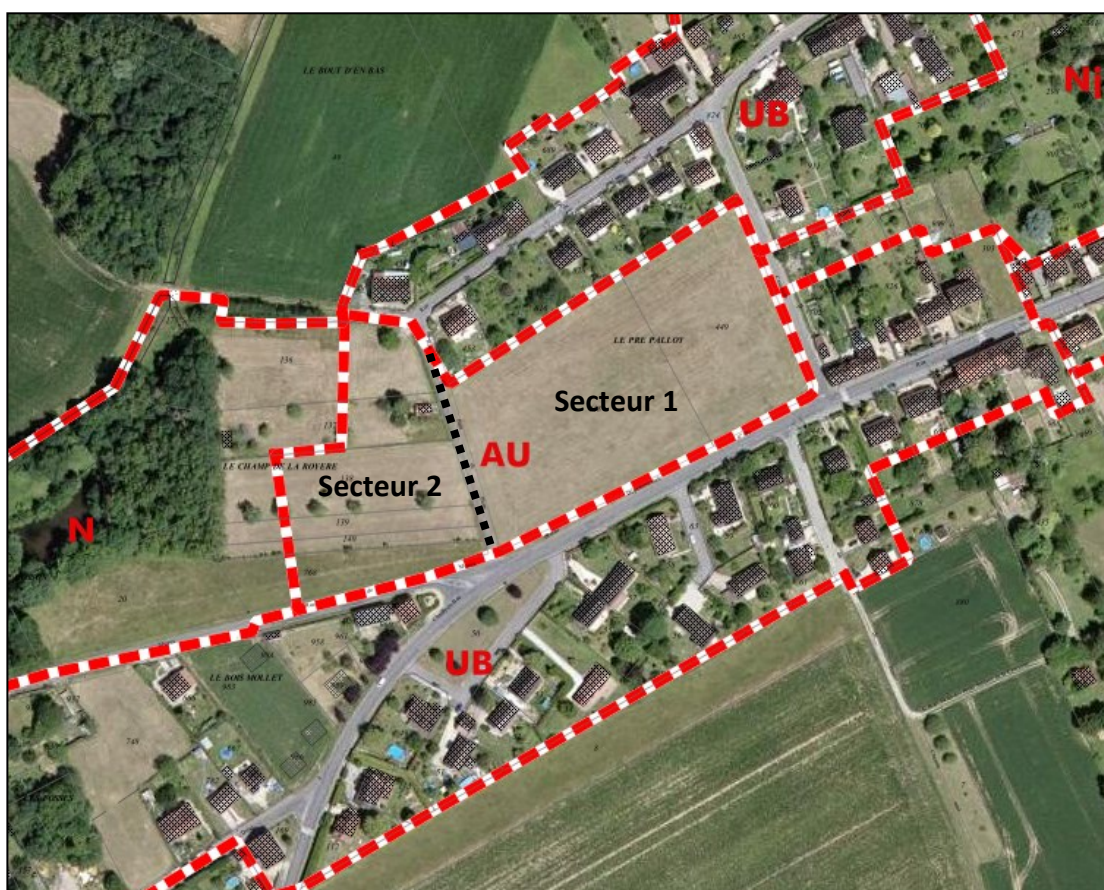
***Ces Orientations d'Aménagement portent sur l'aménagement de la zone AU et sur la préservation et la mise en valeur des paysages et de la trame verte et bleue sur le territoire communal.***

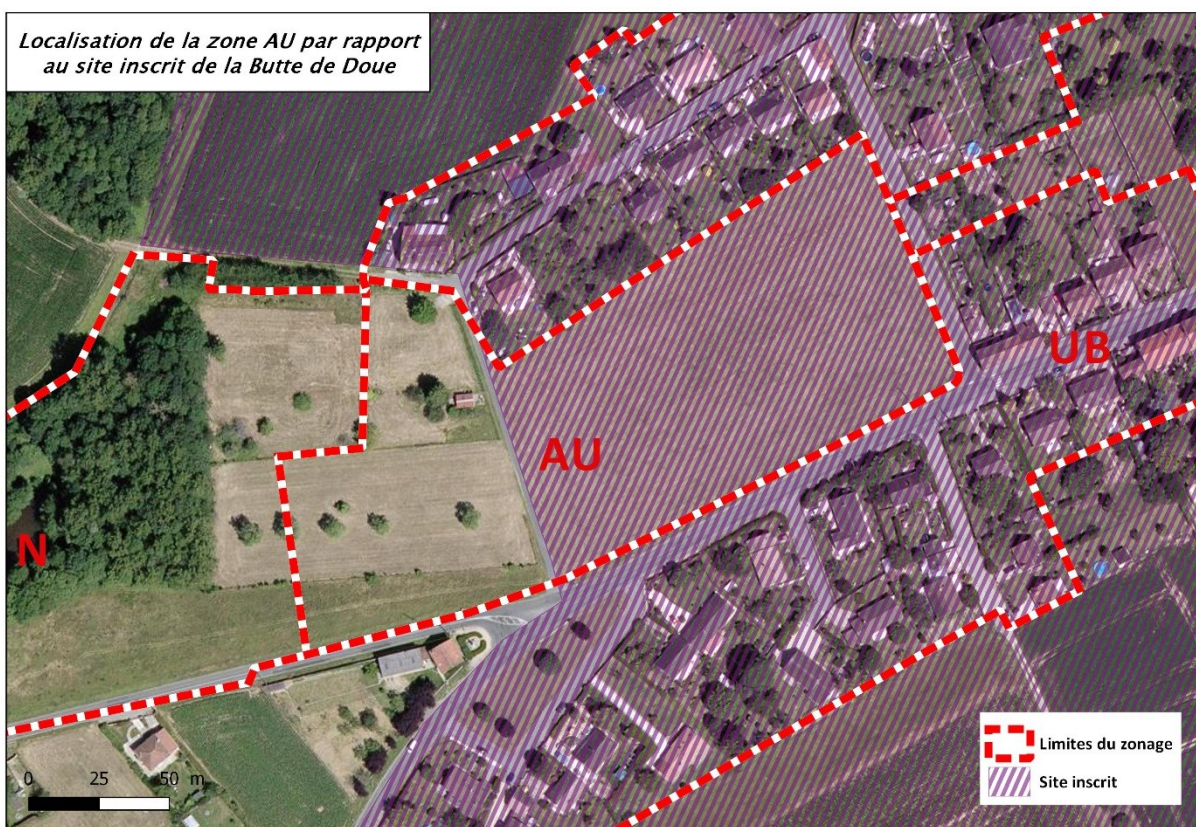




❖ **LOCALISATION ET CARACTERISTIQUE DE LA ZONE :**

La zone AU soumise à OAP est située au cœur du bourg de Doue. Elle occupe l'intégralité d'une parcelle communale ainsi qu'une partie de parcelles privées déjà classées en 1AU au précédent PLU. La zone se situe pour partie dans le site inscrit de la butte de Doue.





D'une surface de 21 500 m<sup>2</sup>, la zone s'étend sur plusieurs parcelles occupées par des prés fauchés.

La mise en œuvre d'OAP sur cette zone se justifie par la prise en compte de :

- La gestion des accès et de la desserte interne de la zone.
- la gestion de l'urbanisation au regard des besoins identifiés sur la commune.
- la proximité des équipements publics existants (écoles, mairie, arrêt de bus) et à venir.
- la gestion des impacts paysagers engendrés par l'urbanisation de la zone.

La particularité de cette zone repose sur sa structure foncière en grande partie communale ce qui permet à la commune d'en maîtriser le développement urbain.

La zone est couverte par une OAP d'aménagement qui correspond à une OAP sectorielle sans règlement.

A ce titre, les Orientations portent sur les thématiques suivantes :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- La mixité fonctionnelle et sociale ;
- La qualité environnementale et la prévention des risques ;

- Les besoins en matière de stationnement ;
- La desserte par les transports en commun ;
- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Afin d'affiner ces orientations, la zone est divisée en deux secteurs afin de distinguer les différents aménagements attendus sur les deux parties de la zone, implantées de part et d'autre de la rue du Pont de Pierre.

#### ❖ **PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT**

- Les constructions sont autorisées dans la mesure où ces opérations couvrent l'ensemble de la zone ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus sur la zone et sous réserve du respect des orientations d'aménagement présentées ci-après.
- Il est rappelé qu'en cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R.151-21 du Code de l'Urbanisme).
- Usage des sols et destination des constructions :

Cette zone est destinée à recevoir les constructions et aménagements ayant les destinations et sous destinations suivantes :

| DESTINATION                                           | SOUS-DESTINATION                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation :                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Logement ;</li> <li>- Hébergement.</li> </ul>                                                                                                                                                     |
| Commerce et activités de service :                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Artisanat et commerce de détail ;</li> <li>- Restauration ;</li> <li>- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;</li> <li>- Hébergement hôtelier et touristique.</li> </ul> |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics : | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;</li> <li>- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;</li> </ul>          |

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;</li> <li>- Salles d'art et de spectacles ;</li> <li>- Équipements sportifs ;</li> <li>- Autres équipements recevant du public.</li> </ul> |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bureau.</li> </ul>                                                                                                                                                                                      |

- Les occupations et utilisations du sol interdites sur la zone sont les suivantes :
  - Les activités agricoles, industrielles et les entrepôts ;
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
  - Les terrains de camping et de caravanage.

#### ❖ **LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE :**

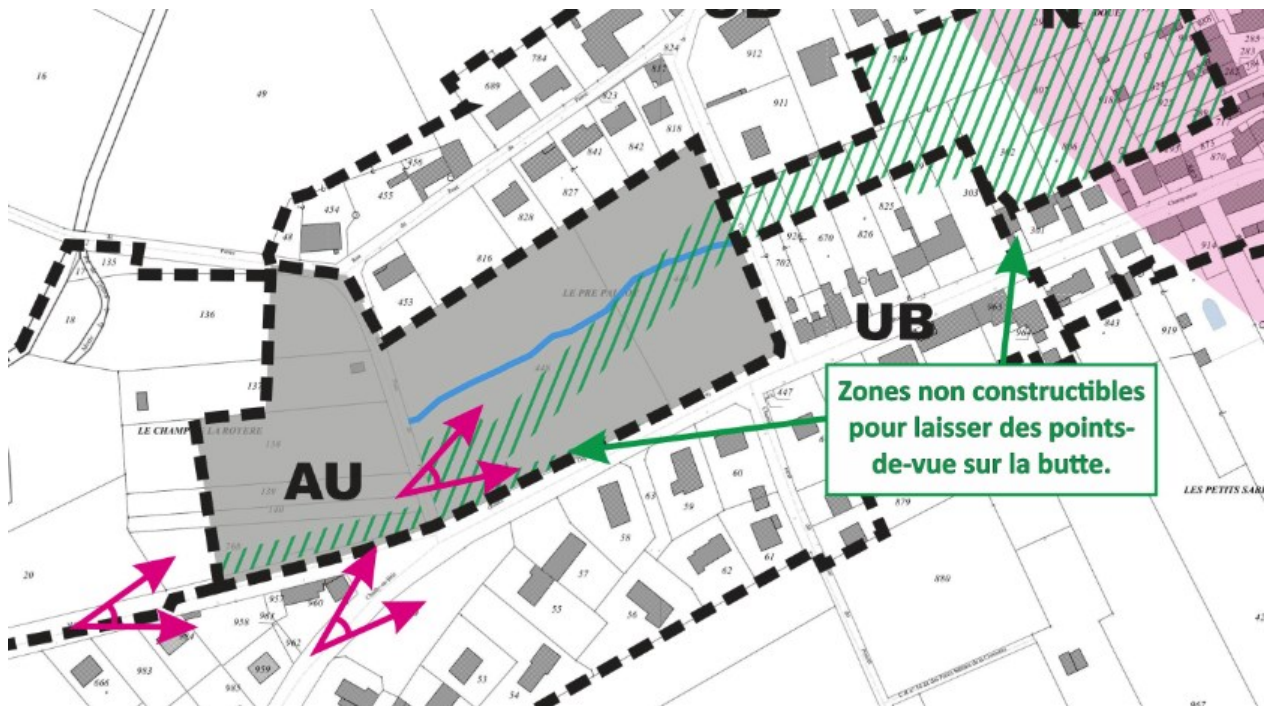
##### Secteurs 1 et 2

Pour rappel :

- « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 » (*art. R111-27 du Code de l'Urbanisme*).
  - « Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée » (*art. L111-16 du Code de l'Urbanisme*).
  - Dans le périmètre du site inscrit de la Butte, toute construction nécessite l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les constructions devront s'implanter au Nord de la RD en retrait de la voie publique.

## Secteur 1

- L'implantation des constructions devra prendre en compte la préservation des vues sur la Butte de Doue, conformément au schéma n°2 de l'OAP.
- Les bâtiments devront également observer une marge de recul de 6 mètres minimum vis-à-vis des limites séparatives des parcelles qui longent la limite nord de la zone AU.
- La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage (par rapport au terrain naturel). Cette hauteur est en adéquation avec les objectifs de densité affichés sur la zone ainsi qu'avec les constructions anciennes les plus proches.
- La façade du ou des bâtiments implantés le long de la RD devra être orientée sur celle-ci.



**Extrait du schéma n°2 de l'OAP de la zone AU**

## Secteur 2

- Ce secteur a pour vocation d'accueillir un habitat de type pavillonnaire. La hauteur des constructions y est limitée à deux niveaux correspondant à un rez-de-chaussée plus combles (R+combles).
- Les façades des constructions qui seront implantées le long de la RD, devront être orientées sur cette voirie, afin d'éviter toute implantation en pignon en entrée de bourg.

## ❖ LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE :

### Secteur 1 et 2 :

La densité brute de constructions sur cette zone doit être comprise à minima entre 20 et 25 logements par hectare. Cette densité correspond aux objectifs inscrits dans le PADD et est compatible avec les orientations du SDRIF.

### Secteur 1 :

La vocation principale de cette zone est résidentielle avec des possibilités d'activités tertiaires.

- La volonté des élus est de réaliser des logements intermédiaires de type maisons de ville voir de petits collectifs afin de diversifier l'habitat présent sur la commune, de respecter l'objectif de mixité sociale sur le bourg et de répondre ainsi aux besoins de la population (en particulier les jeunes actifs).
- Un projet intergénérationnel et/ou d'accueil de personnes à mobilité réduite est souhaité.
- Quelques cellules commerciales ou de bureaux devront être prévues en façade sur la RD (5% de la surface de plancher des rez-de chaussée pourrait être à vocation commerciale).
- La surface dédiée à ces activités ne devra pas dépasser 10% de la surface de l'unité foncière.

### Secteur 2 :

- Ce secteur est destiné à recevoir des constructions d'habitat individuel.

## ❖ LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

Lors de l'aménagement de la zone, une attention particulière devra être portée sur les aménagements paysagers à réaliser au sein des futures zones bâties afin de répondre aux enjeux d'intégration paysagère avec la proximité du site inscrit de la Butte et de préserver une trame écologique au sein de la zone urbaine.

### Secteurs 1 et 2

- Objectif de limitation de l'imperméabilisation des sols : au moins 30 % de la surface parcellaire sera maintenue en pleine terre non imperméabilisées ou éco-aménageables.
- Les plantations prévues au sein de ces secteurs devront être adaptées aux conditions locales (sols, climat...) et non inscrites dans la liste des espèces invasives annexée au document n°4.1 du PLU (Règlement écrit).

- L'espace de retrait identifié le long le RD 19, devra être constitué d'espaces verts paysagers et plantés.
- Les eaux pluviales issues de toutes nouvelles constructions seront infiltrées à la parcelle ou récupérées dans des citernes ou tout autre dispositif permettant la rétention avant infiltration sur la parcelle.
- Des cuves de récupération des eaux pluviales devront être prévues sous les constructions.

#### Secteur 1 :

- Les déchets ménagers seront gérés globalement et dans des installations semi-enterrées.
- Le pluvial sera infiltré au moyen d'une noue paysagère d'infiltration (cf. Schéma n°1).
- Les clôtures autorisées devront permettre les déplacements de la petite faune. A ce titre elles seront constituées d'un grillage en maille rigide (type grande maille) sans muret, doublé ou non d'une haie vive (ou uniquement d'une haie vive).

#### Secteur 2 :

- Les clôtures autorisées devront permettre les déplacements de la petite faune. A ce titre elles seront constituées d'un grillage en maille rigide (type grande maille) sans muret, doublé ou non d'une haie vive (ou uniquement d'une haie vive).
- Ces clôtures ne pourront pas dépasser une hauteur de 1,80 mètre.

### ❖ LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

#### Secteurs 1 et 2 :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions :

- Constructions à usage d'habitation : il est exigé la réalisation de 2 places de stationnement minimum par logement (*Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, le nombre minimum de places de stationnement est ramené à un emplacement par logement*).
- Constructions à destination de commerce ou d'artisanat : il est exigé deux places de stationnement par tranche de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions à destination de bureaux : il est exigé une place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements et équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement doivent prévoir l'alimentation du parc en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables
- Il est demandé la création d'une place de stationnement banalisée par tranche de 2 logements créés sur la zone (stationnement visiteur accessible directement depuis les voies publiques).
- Pour le stationnement des vélos :
  - En habitat collectif : 0,75 m<sup>2</sup> par logement jusqu'au T2, et 1,5 m<sup>2</sup> par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> pour le local.
  - En matière de bureaux : 1,5 m<sup>2</sup> de local pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Pour les activités économiques et équipements publics : 1 place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places pour les visiteurs.

#### Secteur 1 :

- Le stationnement doit s'organiser aux abords de la zone sous forme de placettes (cf. schéma n°1).
- Le cœur du projet reste interdit à la circulation routière et au stationnement. Seuls des accès en modes doux (piétons, vélos) y seront autorisés.
- Concernant les constructions prévues sur l'arrière de la zone, il est fortement recommandé de prévoir le stationnement nécessaire au nombre de logements créés dans la partie rez-de-chaussée du ou des bâtiments.

#### ❖ **LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN**

- Cette zone est située à proximité de l'arrêt de bus, implanté au niveau de la Mairie le long de la RD19. La création d'un ou deux arrêts de transports en commun le long de la RD19 pourra être étudié pour faciliter l'accès aux futurs habitants.

#### ❖ **LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX**

#### Secteur 1 et 2 :

- Accès et Voirie : Aucun nouvel accès routier ne sera autorisé sur la RD 19.

- Le projet d'aménagement de la zone devra prévoir les installations nécessaires à la sécurisation des carrefours existants avec la RD 19 (avec la rue de la Croisette et la rue du Pont de Pierre). Par ailleurs l'urbanisation de la zone devra également s'accompagner de la requalification de la RD 19 en voirie urbaine (en partenariat avec l'Agence routière départementale).
- Les voies nouvelles devront présenter une largeur minimum de 3,50 mètres.
- L'Agence routière départementale recommande le positionnement des futurs carrefours sur la rue de la Croisette et la rue du Pont de Pierre à environ 50 mètres des 2 carrefours existants avec la RD19.
- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- Eaux usées : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Le rejet des eaux de vidanges de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le milieu naturel. Il est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.
- Réseaux de communications : Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie.

### Secteur 1

L'aménagement de la zone est soumis à la réalisation d'une voie de desserte transversale entre la rue de la croisette et la rue du Pont de Pierre. Cette voie, en sens unique, devra comporter des zones de « dépose minute ».

### Secteur 2

L'aménagement du secteur 2 de la zone nécessitera la création de voies nouvelles pour desservir l'intégralité des futurs terrains et respecter les objectifs de densité. Ces nouvelles voies seront à sens unique avec trottoirs non imperméabilisés. Des places de stationnements banalisées devront également être prévues le long de ces voies (cf. normes sur le stationnement ci-avant).

Des cheminements piétons devront être réalisés sur la zone notamment pour relier les secteurs de stationnement aux bâtiments.

Des cheminements doux devront également être réalisés depuis le site vers la place du bourg, la butte de Doue et les aménagements de type espaces verts écologiques publics situés à l'ouest de la zone. La création de ces cheminements renforce les itinéraires de randonnées existants sur la commune (cf. OAP sur les paysages et la trame verte et bleue).





## **Les Orientations d'aménagement et de programmation sur la préservation des paysages et de la trame verte et bleue**

Dans un souci de préservation des espaces naturels, du terroir agricole, des paysages et du cadre de vie, les élus locaux de Doue ont intégrés au sein du projet de développement communal plusieurs orientations favorables à la biodiversité, au développement de la trame verte et bleue et au maintien des caractéristiques paysagères (naturelles et bâties).

### **Protection des milieux naturels**

- ➔ Le zonage du PLU prend en compte les espaces naturels identifiés sur le territoire. L'ENS du Bois de Doue est identifié sur le plan de zonage et classé en zone naturelle. Le règlement de cette zone limite fortement la constructibilité ce qui préserve les espaces et les espèces vis-à-vis d'éventuels modifications d'occupation du sol. Toutefois, pour prendre en compte les constructions isolées implantées en zone naturelle, seuls y sont autorisés les aménagements et extensions limitées des constructions d'habitations existantes.
- ➔ Les abords des rus et des cours d'eau sont préservés de l'urbanisation sur une largeur de 5 mètres de part et d'autre de leurs berges (10 mètres en zone Naturelle).
- ➔ Les zones humides identifiées dans le SAGE des deux Morin font l'objet d'une identification sur le plan de zonage et d'une réglementation spécifique garantissant leur préservation.
- ➔ Les zones agricoles sont constructibles uniquement pour des bâtiments liés à l'activité et pour les extensions limitées des constructions d'habitations existantes implantées au sein de la zone agricole.
- ➔ L'imperméabilisation au sein des zones urbaines est limitée par la mise en place d'un pourcentage à préserver en espace non imperméabilisé (pourcentage modulé en fonction du zonage afin de prendre en compte les densités bâties existantes).
- ➔ Le développement urbain est concentré sur le bourg de Doue pour limiter les impacts en matière de consommation d'espaces. La densification des zones bâties est autorisée sur les secteurs suffisamment desservis par les réseaux.
- ➔ La commune, dans la limite de ses compétences en la matière, veille au maintien des continuités des écoulements sur les cours d'eau identifiés au PLU et participe à la mise

en place d'une gestion conforme des cours d'eau et de leurs abords pour préserver et améliorer les continuités écologiques sur le territoire.

### **Protection du patrimoine bâti**

- ➔ Plusieurs éléments du patrimoine bâti sont identifiés sur le plan de zonage du PLU (lavoir, puits, ...).

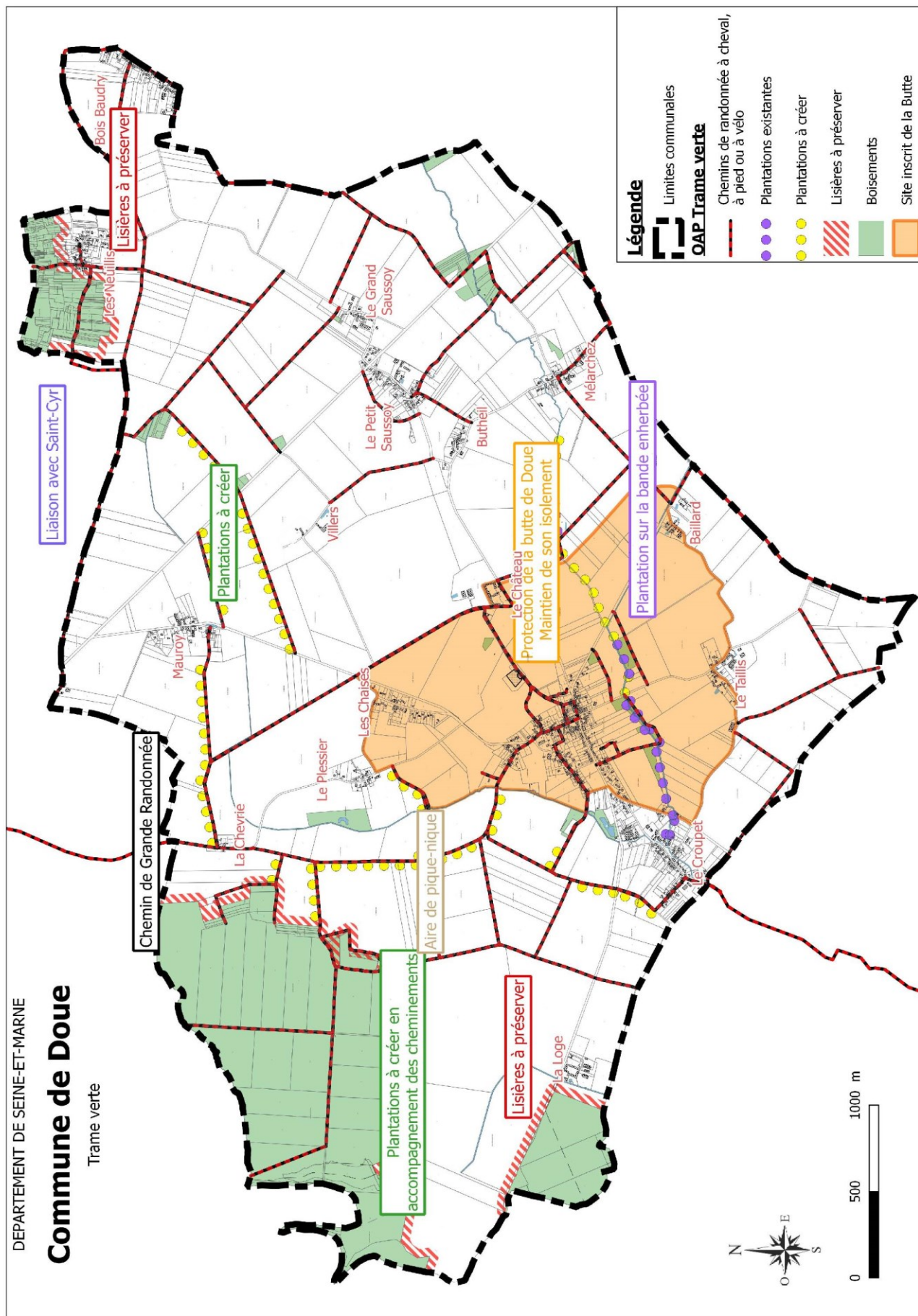
Toute modification ou suppression d'un de ces éléments nécessite l'obtention préalable d'une autorisation délivrée par la Mairie.

### **Projets d'aménagement**

- ➔ Le schéma de l'OAP identifie plusieurs haies ou bandes boisées à créer afin d'améliorer la gestion des eaux de ruissellement mais aussi afin d'accompagner les chemins de promenade et de randonnées.
- ➔ Les élus souhaitent également mettre en valeur de nouveaux itinéraires pédestres afin de renforcer le maillage des voies pédestres sur le territoire. Cet objectif se traduit par un renforcement du balisage et un entretien des chemins pour les itinéraires existants et par la création de nouveaux chemins.

# Commune de Doue

Trame verte



# Commune de Doue

Trame bleue

Protection des  
mares existantes

