

Mairie de DOUY-LA-RAMEE
2 rue du Sac
77 139 DOUY-LA-RAMEE

COMMUNE DE DOUY-LA-RAMEE

PLAN LOCAL D'URBANISME

1-RAPPORT DE PRESENTATION



*Vu pour être annexé à la
délibération d'approbation
du Conseil Municipal en
date du : 14/03/2019*



40, Rue Moreau Duchesne
BP 12 - 77 910 Varreddes

Tél : 01.64.33.18.29

Fax : 01.60.09.19.72

Email : urbanisme@cabinet-greuzat.com

Web : www.cabinet-greuzat.com

Le Maire,

INTRODUCTION	6
LA PRESENTATION DU TERRITOIRE ADMINISTRATIF	6
LE PRECEDENT DOCUMENT D'URBANISME.....	6
LES DISPOSITIONS DU PRESENT PLAN LOCAL D'URBANISME	6
PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC ECONOMIQUE ET DEMOGRAPHIQUE I. L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES	12
I.1 LA POPULATION ACTIVE	13
I.1.1 L'EVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE	13
I.1.2 LE LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS OCCUPES	14
I.1.3 LE TAUX DE CHOMAGE	15
I.2 LES SECTEURS D'ACTIVITES	16
I.2.1 LES POLARITES STRUCTURANTES	16
I.2.2 LES ACTIVITES	16
I.2.3 LES ENTREPRISES.....	17
I.2.4 LES EMPLOIS	17
I.3 LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES.....	18
II. L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES	19
II.1 L'EVOLUTION DE LA POPULATION	19
II.1.1 L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE.....	19
II.1.2 L'EVOLUTION COMPAREE DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE	20
II.1.3 L'EVOLUTION DES MENAGES ET DE LEUR STRUCTURE	20
II.2 LE SOLDE NATUREL ET LE SOLDE MIGRATOIRE.....	21
II.3 LE TAUX DE NATALITE.....	22
II.4 L'AGE DE LA POPULATION.....	23
II.5 LES CONCLUSIONS DES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES	24
III. L'ANALYSE DES DONNEES GENERALES SUR LE LOGEMENT.....	25
II.1 LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS	25
II.2 LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS	26
II.3 LES CARACTERISTIQUES DES RESIDENCES PRINCIPALES.....	27
II.3.1 LA TAILLE DES LOGEMENTS	27
II.3.2 LE STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES	28
II.3.3 LA TYPOLOGIE DES RESIDENCES PRINCIPALES.....	28
II.4 L'ANCIENNETE DU PARC.....	29
II.5 LES LOGEMENTS LOCATIFS ET SOCIAUX.....	30
II.6 L'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES	30
II.7 LES CONCLUSIONS DES DONNEES GENERALES SUR LE LOGEMENT.....	31
III. L'ANALYSE DU MECANISME DE CONSOMMATION DES LOGEMENTS DANS LA COMMUNE	32
III.1 LE PHENOMENE DE RENOUVELLEMENT	32
III.2 LE PHENOMENE DE DESSERREMENT	32
III.3 LA VARIATION DES LOGEMENTS VACANTS	33
III.4 LA VARIATION DES RESIDENCES SECONDAIRES.....	33
III. 5 LE RECAPITULATIF DES PERIODES INTERCENSITAIRES	33
IV. LES ENJEUX ECONOMIQUES ET DEMOGRAPHIQUES.....	35
DEUXIEME PARTIE : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	36
I. LA PRESENTATION DU TERRITOIRE NATUREL.....	37
I.1 LES GRANDES ENTITES DU TERRITOIRE COMMUNAL	37
I.1.1 LE GRAND PAYSAGE	37
I.1.2 LE PAYSAGE RAPPROCHE.....	38
I.1.3 LES SITES ET PAYSAGES EXCEPTIONNELS	38
I.2 L'EVOLUTION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES.....	40

I.2.1 DEPUIS CES 30 DERNIERES ANNEES.....	40
I.2.2 DEPUIS CES 10 DERNIERES ANNEES.....	41
I.3 LES ESPACES NATURELS	43
I.3.1 LES ESPACES AGRICOLES.....	43
I.3.1.1 Les terres cultivées.....	43
I.3.1.2 Les exploitations agricoles.....	44
I.3.1.3 Les circulations agricoles	44
I.3.2 LES ESPACES BOISES.....	46
I.4 LA TOPOGRAPHIE	46
I.5 LA GEOLOGIE	46
I.6 L'HYDROGRAPHIE	49
I.7 L'HYDROGEOGRAPHIE.....	51
I.8 LES ZONES HUMIDES.....	51
I.9 LA TRAME VERTE ET BLEUE	55
I.10 LA BIODIVERSITE.....	56
I.11 LA QUALITE DES SOLS.....	58
I.12 LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DU TERRITOIRE NATUREL.....	58
II. LA PRESENTATION DU TERRITOIRE URBAIN.....	59
II.1 L'ARMATURE URBAINE.....	59
II.2 LA NAISSANCE DES VILLAGES ET HAMEAUX.....	60
II.3 LA STRUCTURE DU TISSU URBAIN	63
II.3.1 LA TRAME URBAINE GLOBALE	63
II.3.2 LE VILLAGE	65
II.3.2.1 Le village de DOUY.....	65
II.3.3 LES HAMEAUX	65
II.3.3.1 Le hameau de LA RAMEE.....	65
II.3.3.2 Le hameau de LA MARE	66
II.3.3.3 Le hameau de FONTAINE LES NONNES.....	66
II.3.3.4 Le hameau de NONGLOIRE.....	67
II.3.4 L'HABITAT	67
II.3.5 LES COMMERCES	69
II.3.6 LES ACTIVITES	69
II.4 LES ACCES ET DEPLACEMENTS	70
II.4.1 LA STRUCTURE ROUTIERE	70
II.4.2 L'ACCIDENTOLOGIE	71
II.4.3 LES STATIONNEMENTS	71
II.4.4 LA STRUCTURE FERROVIAIRE	73
II.4.5 LA QUALITE DE L'AIR	74
II.4.6 LES CIRCULATIONS DOUCES.....	74
II.4.7 LES TRANSPORTS EN COMMUN	75
II.5 LES EQUIPEMENTS	75
II.5.1 LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX	75
II.5.2 LES EQUIPEMENTS INTERCOMMUNAUX.....	78
II.5.3 LA GESTION DES EAUX.....	78
II.5.4 LA GESTION DES DECHETS.....	79
II.5.5 LE RESEAU NUMERIQUE.....	80
II.6 LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DU TERRITOIRE URBAIN	80
TROISIEME PARTIE : LES SERVITUDES, LES CONTRAINTES ET LES RISQUES	82
I. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	83
I.1 LA LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	83
I.1.1 PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES	83
I.1.2 CONSERVATION DES EAUX.....	83

I.2 LES CONCLUSIONS SUR LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	84
II. LES CONTRAINTES ET LES RISQUES.....	85
II.1 LA LISTE DES CONTRAINTES	85
II.1.1 LE PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DE L'AERODROME DE PARIS CHARLES DE GAULLE	85
II.1.2 LA PROTECTION CONTRE LES NUISANCES DE LA STATION D'EPURATION	85
II.2 LA LISTE DES RISQUES.....	85
II.2.1 LES RISQUES NATURELS.....	86
II.2.1.1 Les risques liés aux inondations	86
II.2.1.2 Les risques liés aux phénomènes de retrait et gonflement des argiles... ..	86
II.2.2 LES RISQUES PREVENTIFS	86
II.3 LES CONCLUSIONS SUR LES CONTRAINTES ET LES RISQUES	86
QUATRIEME PARTIE : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD	87
I. LES OBJECTIFS RETENUS POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	88
I.1 LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE..	88
I.2 LES CHOIX DES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	88
CINQUIEME PARTIE : JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, DU ZONAGE ET DU REGLEMENT	90
I. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	91
I.1 CONTEXTE ET ENJEUX.....	91
I.1.1 VUES EXTERIEURES DU SITE	91
I.1.2 VUES INTERNES DU SITE	91
I.1.3 USAGES ACTUELS DES BATIMENTS EXISTANTS	92
I.1.4 QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE	93
I.2 PROGRAMMATION	94
I.3 SCHEMA DE PRINCIPE DE L'OAP	95
II. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES LIMITES DES ZONES	96
II.1 LA ZONE URBAINE.....	96
II.1.1 La zone UA.....	96
II.1.2 La zone UB	97
II.2 LA ZONE AGRICOLE.....	97
II.2.1 Le secteur Ac	97
II.2.2 Le secteur Af.....	98
II.3 LA ZONE NATURELLE.....	98
II.4 LES MENTIONS GRAPHIQUES DU PLAN DE ZONAGE	98
II.4.1 LES EMPLACEMENTS RESERVES.....	99
II.4.2 LES ESPACES BOISES CLASSES.....	99
II.4.3 LES BATIMENTS REMARQUABLES.....	100
II.4.4 LES MARES A PRESERVER.....	101
II.4.5 LES ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER.....	102
II.4.5 UN BATIMENT AGRICOLE POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION	102
III. LES CHOIX RETENUS POUR LA REDACTION DU REGLEMENT	103
III.1 LA METHODOLOGIE	103
III.2 LES ZONES URBAINES	103
III.2.1 LA ZONE UA.....	103
III.2.2 LA ZONE UB	105
III.3 LES ZONES NATURELLES	106
III.3.1 LA ZONE A	106
III.3.2 LE SECTEUR Ac	107

III.3.3 LE SECTEUR Af	108
III.3.4 LA ZONE N	108
SIXIEME PARTIE : LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX	109
I. LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX AU SEIN DU PLU	110
I.1 LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL DE MARNE OURCQ.....	110
I.1.1 LE CONTENU DU SCOT DE MARNE OURCQ APPLICABLE AU TERRITOIRE	110
I.1.2 LA DEMONSTRATION DE LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCOT DE MARNE OURCQ.....	112
I.1.2.1 Organiser l'armature urbaine et la mobilité.....	112
I.1.2.2 Favoriser l'attractivité et le développement du territoire	113
I.1.2.3 Optimiser les enveloppes urbaines existantes (habitat et économie) ..	115
I.1.2.4 Organiser un développement résidentiel plus économe en foncier ...	115
I.1.2.5 Préserver les richesses écologiques en assurant le maintien et la restauration des trames verte et bleue du territoire	118
I.1.2.6 Encourager la production d'énergie renouvelable et inciter aux économies d'énergies.....	120
I.1.2.7 Concilier l'exploitation des ressources naturelles avec la mise en valeur du territoire	120
I.2 LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCHEMA DE MISE EN VALEUR DE LA MER....	121
I.3 LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS.....	121
I.4 LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT.....	121
I.5 LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES DE BRUIT DES AERODROMES	122
I.6 LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DU BASSIN SEINE-NORMANDIE (SDAGE).....	122
II. LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)	125
III. LE SCHEMA REGIONAL DU CLIMAT, DE L'AIR ET DE L'ENERGIE (SRCAE)	126
SEPTIEME PARTIE : EVALUATION DES INCIDENCES POTENTIELLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	127
HUITIEME PARTIE : INDICATEURS DE SUIVI DU PLU	131
I. LES THEMATIQUES DE L'ANALYSE DES RESULTATS.....	132
II. LES INDICATEURS D'EVOLUTION DE LA DENSITE URBAINE	133
III. LES INDICATEURS D'EVOLUTION DES BATIMENTS EXISTANTS AYANT FAIT L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION	133
V. LES INDICATEURS D'EVOLUTION DES EMPLOIS ET DES ACTIVITES	133
VI LES INDICATEURS D'EVOLUTION DU PATRIMOINE URBAIN.....	134
VII LES INDICATEURS D'EVOLUTION DU PATRIMOINE NATUREL.....	134

INTRODUCTION

LA PRESENTATION DU TERRITOIRE ADMINISTRATIF

Le territoire de DOUY-LA-RAMEE se situe en ILE DE FRANCE, au nord de la SEINE ET MARNE, dans l'arrondissement de MEAUX et le canton de LA FERTE-SOUS-JOUARRE.

(Illustration : « Localisation générale »)

Le territoire de DOUY-LA-RAMEE appartient à la Communauté de Communes du PAYS DE L'OURCO au même titre que 21 autres communes regroupant 17 611 habitants en 2011 (Source INSEE-EPCI de la CCPO).

(Illustration : « La Communauté de Communes du PAYS DE L'OURCO »)

Le territoire rural de DOUY-LA-RAMEE s'étend sur 797 hectares. La commune est cernée par les communes limitrophes suivantes situées dans le département de :

- la SEINE ET MARNE : PUISIEUX, MARCILLY, FORFRY et OISSERY
- l'OISE : BREGY.

(Illustration : « Commune de DOUY-LA-RAMEE - IGN »)

(Illustration : « Commune de DOUY-LA-RAMEE - Photo aérienne »)

LE PRECEDENT DOCUMENT D'URBANISME

Le territoire de DOUY-LA-RAMEE était couvert par un Plan d'Occupation des Sols (POS) dont la dernière modification a été approuvée le 20/12/2006.

Par délibération en date du 03/10/2013, le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est conduite sous l'autorité de Madame le Maire et couvre tout le territoire de DOUY-LA-RAMEE, conformément à l'article L. 123-1-III du Code de l'Urbanisme.

Par lettre en date du 28/09/2014, Le Préfet de SEINE ET MARNE a PORTE A LA CONNAISSANCE du Maire l'ensemble des éléments avec lesquels le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible ainsi que certaines informations utiles à son élaboration.

LES DISPOSITIONS DU PRESENT PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent Plan Local d'Urbanisme est rédigé conformément aux nouvelles dispositions de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme modifié après adoption de la Loi ALUR publiée le 26/03/2014. Il comprend les pièces suivantes :

- Un rapport de présentation,
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation,
- Des plans de zonage,
- Un règlement,
- Des annexes.

Conformément à l'article L123-1-2 du Code de l'Urbanisme (modifié par LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014), le présent rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Le rapport de présentation répond aux nouvelles dispositions citées ci-dessus, selon les 8 parties suivantes :

PREMIERE PARTIE : Diagnostic économique et démographique

DEUXIEME PARTIE : Analyse de l'état initial de l'environnement

TROISIEME PARTIE : Les servitudes, les contraintes et les risques

QUATRIEME PARTIE : Les choix retenus pour établir le PADD

CINQUIEME PARTIE : Justification des orientations d'aménagement et de programmation, du zonage et du règlement

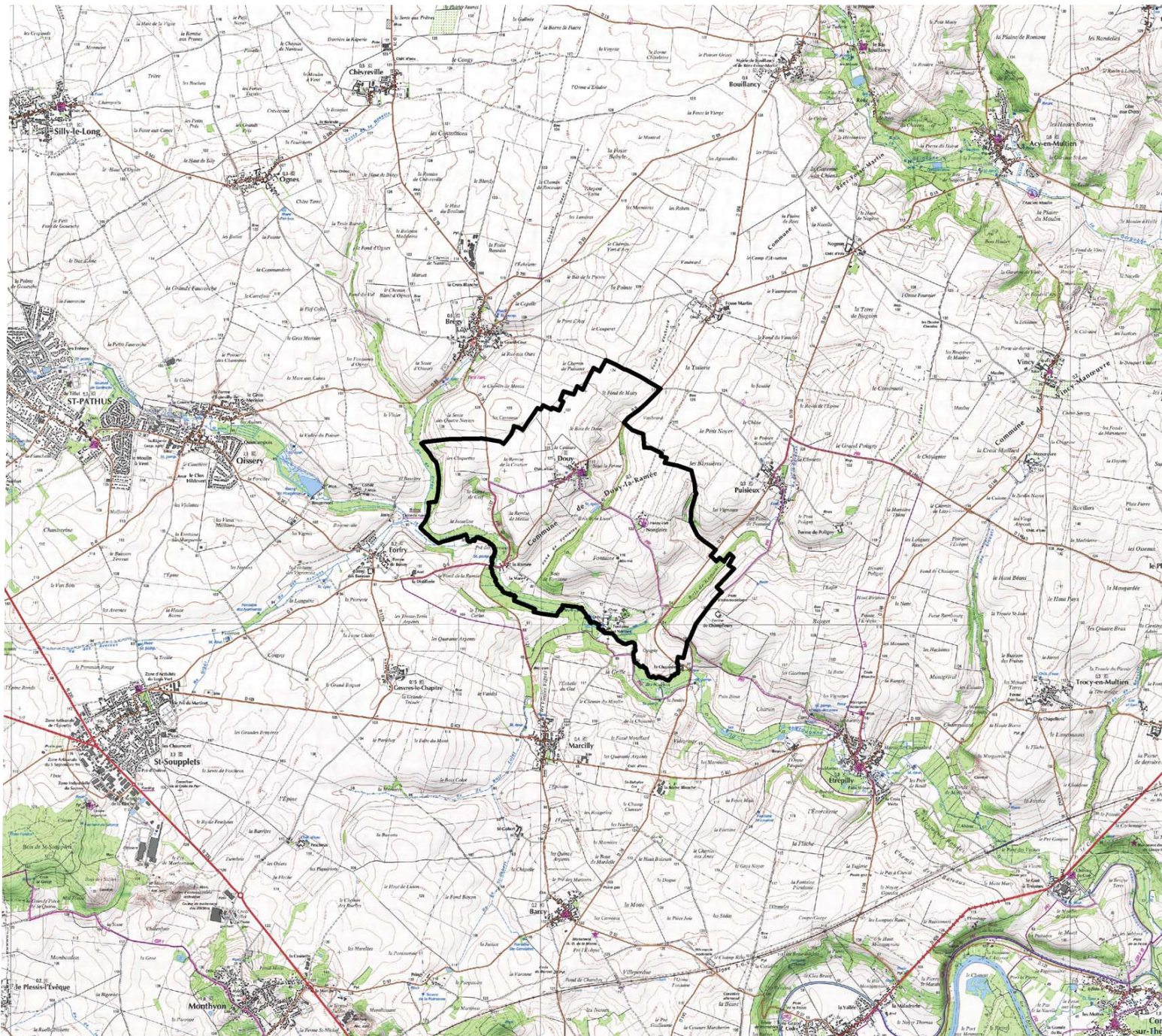
SIXIEME PARTIE : La compatibilité et la prise en compte des documents supra communaux au sein du PLU

SEPTIEME PARTIE : Evaluation des incidences potentielles du PLU sur l'environnement

HUITIEME PARTIE : Indicateurs de suivi du PLU.

CARTE DE LOCALISATION GENERALE

1/25000



Région Ile-de-France



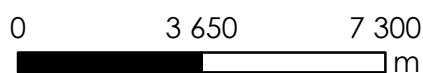
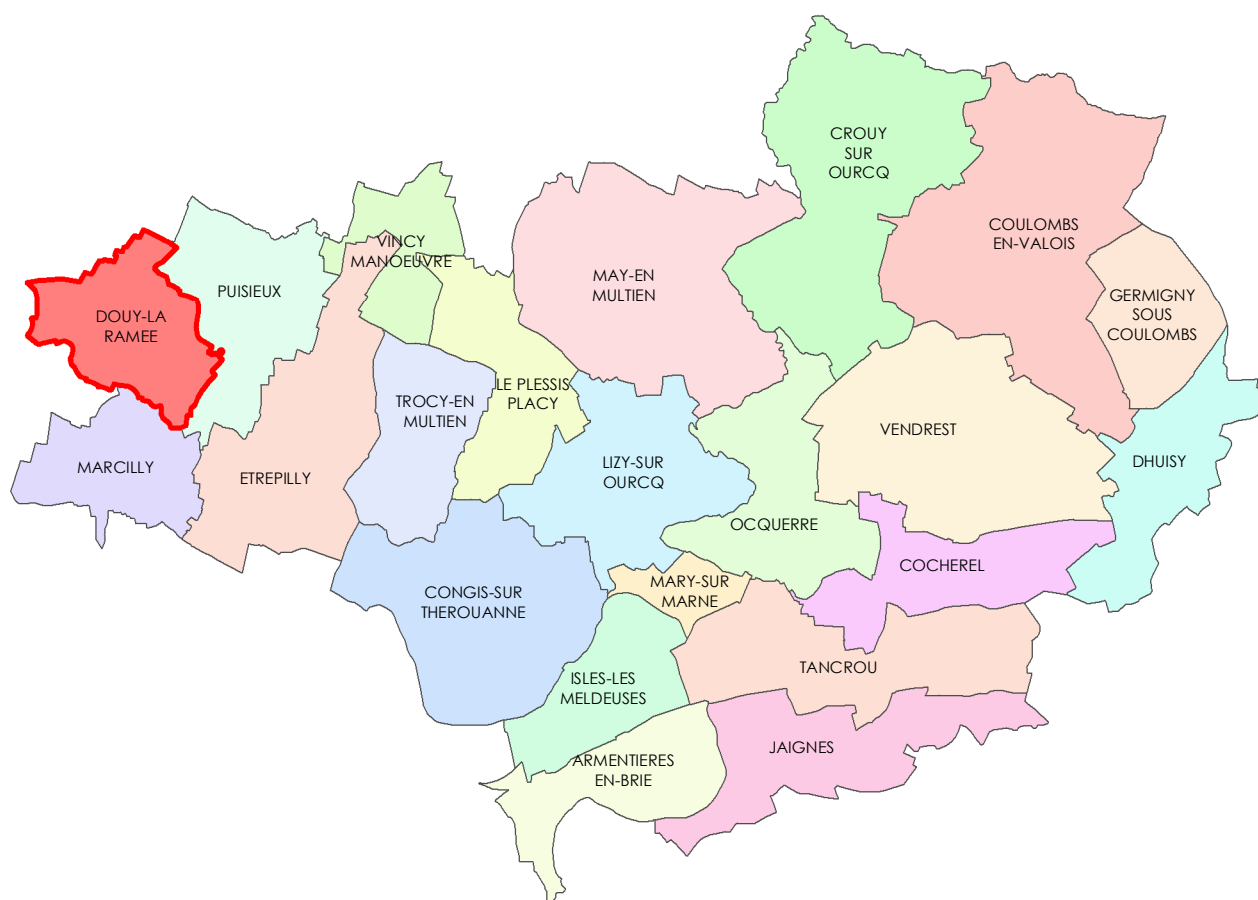
Département de Seine et Marne

Douy-la-Ramée



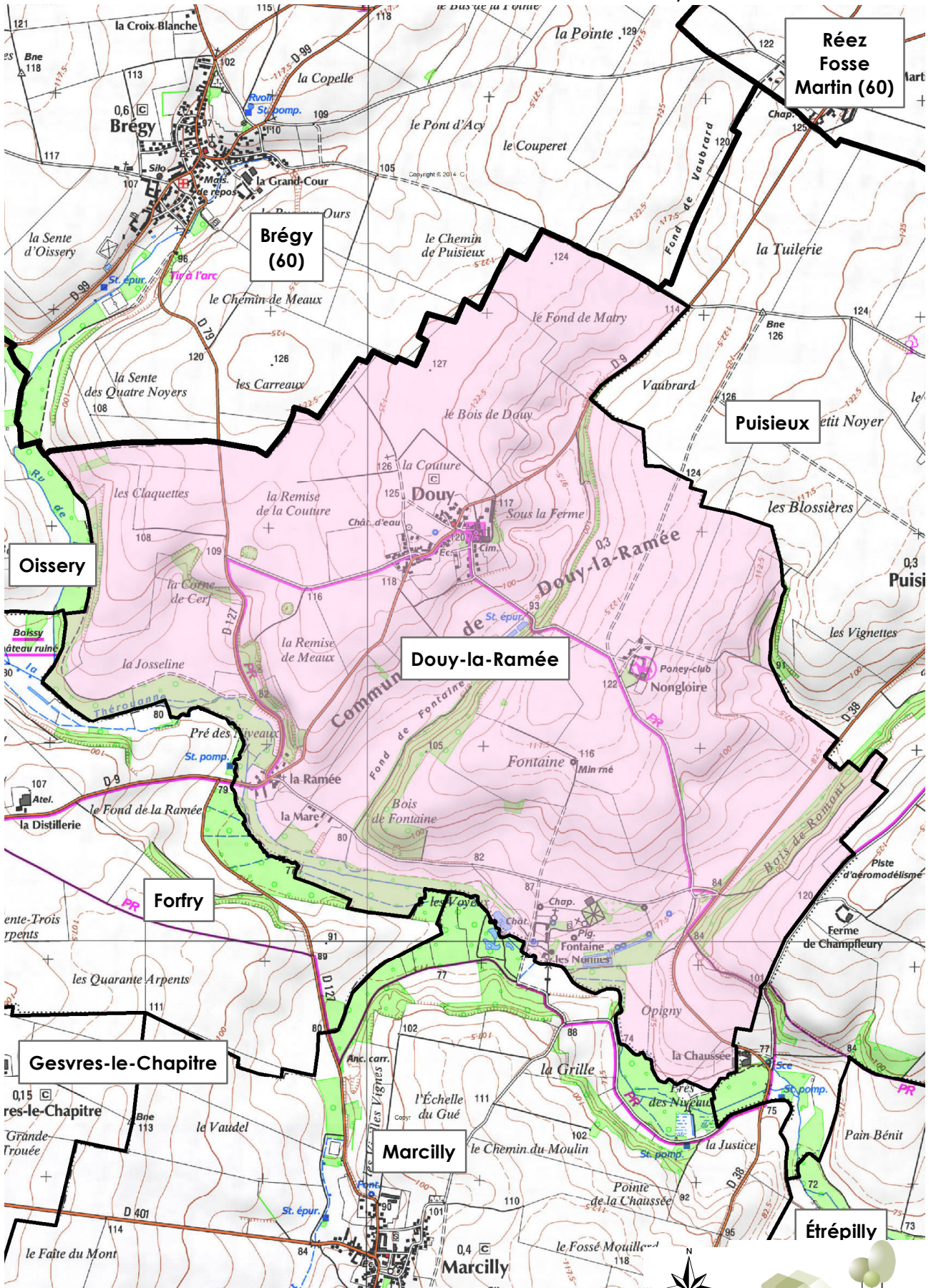
RATTACHEMENT ADMINISTRATIF Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq

Echelle : 1/150 000



COMMUNE DE DOUY-LA-RAMEE (IGN)

Echelle : 1/25 000



Source: Copyright © 2014 IGN



COMMUNE DE DOUY-LA-RAMEE PHOTO AERIENNE

Echelle : 1/25 000



Source: Copyright © 2014 IGN



PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC ECONOMIQUE ET DEMOGRAPHIQUE

I. L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

L'analyse des données socio-économiques de DOUY-LA-RAMEE est fondée sur les données de recensement de 1982, 1990, 1999 et 2007 fournies par l'INSEE, ainsi que l'enquête annuelle partielle de 2015.

I.1 LA POPULATION ACTIVE

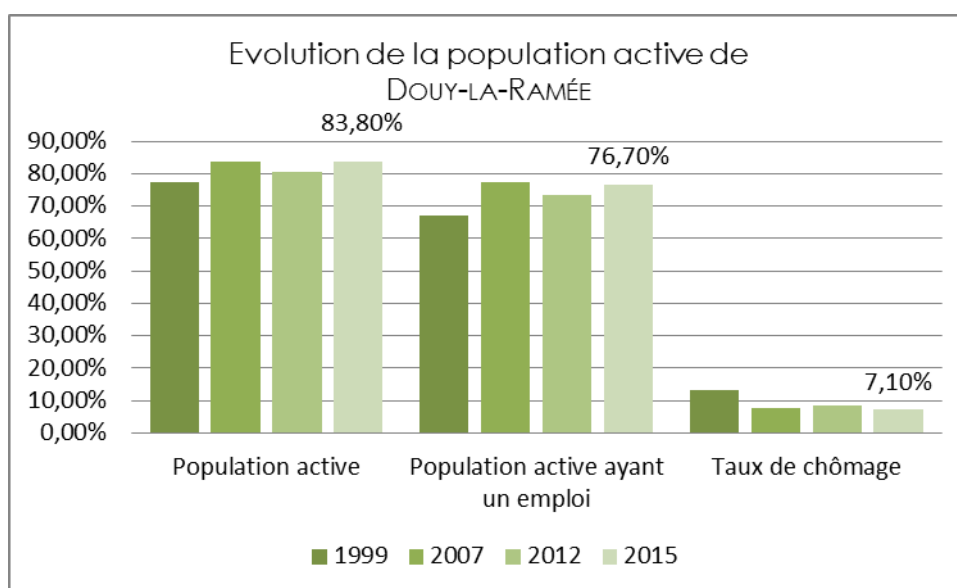
I.1.1 L'EVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE

La population active recensée par l'INSEE correspond aux habitants âgés de 15 à 64 ans en âge de travailler.

Evolution de la population active de 2007 à 2015				
Territoires	Années	Population active		Population active ayant un emploi
DOUY-LA-RAMEE	1999	155	77.4%	67.1%
	2007	190	83.7%	77.4%
	2012	200	80.5%	73.5%
	2015	174	83.8%	76.7%
SEINE ET MARNE	2007	860 575	75,0%	68,1%
	2012	892 388	75,9%	68,1%
CANTON	2007	10 996	75.1%	68.4%
	2012	11 542	75.3%	67.2%

Source : INSEE-2007 et 2015- exploitations principales

La population active de DOUY-LA-RAMEE est restée stable depuis 2007 avec un taux de 83.8 % de la population totale en 2015. Dans le département et dans le canton, le taux de population active est un peu supérieur à 75% en 2012.



Même en ayant enregistré une baisse de la population active ayant un emploi en 2012, (taux de 73.5%) les actifs occupés de DOUY-LA-RAMEE restent proportionnellement plus nombreux qu'à l'échelle du Canton (67.2%) et du département (68.1%).

En 2015, la commune de DOUY-LA-RAMEE dispose d'une population active stable, bien supérieur aux taux du canton et du département.

La population active a augmenté sur le territoire de DOUY-LA-RAMEE, passant de 77.4% en 1999 à 83.8% en 2015. Ce taux est largement supérieur à celui du département.

I.1.2 LE LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS OCCUPES

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Le tableau ci-après indique que seuls 34 emplois sont recensés sur l'ensemble de la zone d'emplois, alors que la commune de DOUY-LA-RAMEE comptabilise à elle seule 174 actifs en 2015.

	Nombre d'emplois dans la zone	Population active ayant un emploi dans la zone	Indicateur de concentration d'emploi
2007	17	147	11.6
2012	29	147	19.4
2015	34	161	21.0

Source : INSEE, RP 2007 et RP2015- Exploitations principales

Malgré une augmentation du nombre d'emplois dans la zone, le territoire de DOUY-LA-RAMEE n'a pas la capacité d'accueillir tous ses actifs, en hausses, dans des emplois locaux.

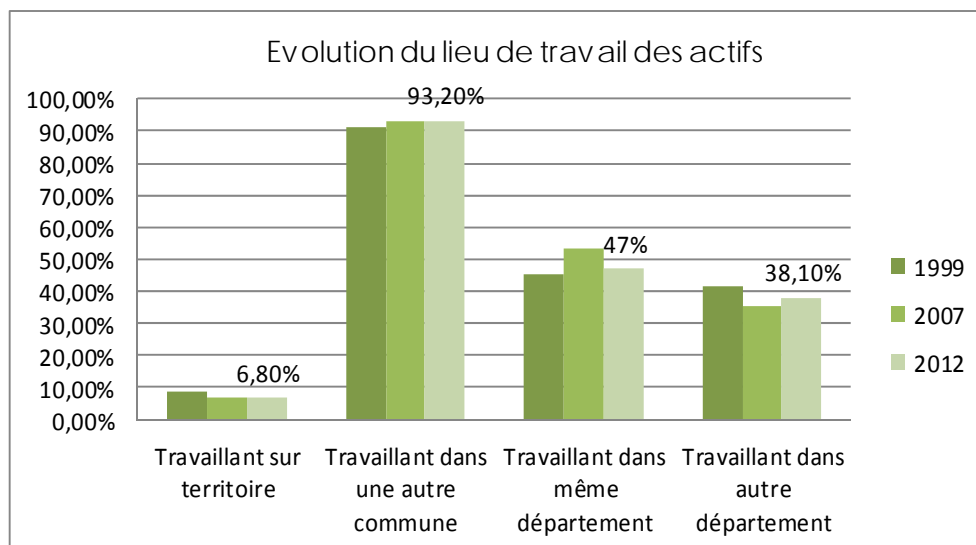
Entre 1999 et 2015, les actifs de DOUY-LA-RAMEE travaillant sur le territoire ont augmenté, passant de 8.7% à 11.7%. Le dernier taux enregistré de 11.7% en 2015 est en forte hausse depuis 2007.

En 2012, le taux d'actifs travaillant dans un autre département augmente par rapport à 2007 et atteint 38.1%. Ce phénomène s'explique par la proximité avec le département de l'OISE qui est limitrophe au Nord avec le territoire de DOUY-LA-RAMEE.

	1999	2007	2012	2015
Actifs de DOUY-LA-RAMEE travaillant sur le territoire de DOUY-LA-RAMEE	8.7 %	6.8 %	6.8 %	11.7 %
Actifs travaillant dans une autre commune	91.3 %	93.2 %	93.2 %	88.3 %
Actifs travaillant à l'extérieur de la commune mais dans le même département	45.2 %	53.1 %	46.9 %	-
Actifs travaillant à l'extérieur de la commune et dans un autre département	41.3 %	35.4 %	38.1 %	-

Source : INSEE, RP 1999, 2007 et RP2015- Exploitations principales

En 2012, si le pourcentage d'actifs de DOUY-LA-RAMEE travaillant sur le territoire, reste stable, le taux d'actifs travaillant en dehors de la SEINE ET MARNE a augmenté.



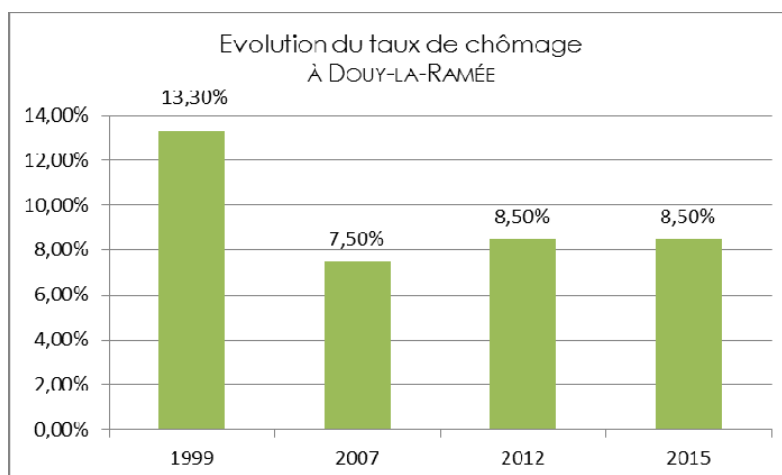
I.1.3 LE TAUX DE CHOMAGE

Si le taux de chômage a fortement diminué sur le territoire de DOUY-LA-RAMEE entre 1999 et 2007, il a connu une nouvelle hausse en 2010, puis une stabilité jusqu'en 2015.

Taux de chômage					
	1999	2007	2010	2012	2015
DOUY-LA-RAMEE	13.3 %	7.5 %	8.7 %	8.5 %	8.5 %
Communauté de Communes du PAYS DE L'OURCQ	-	8.6 %	9.2 %	11.8 %	-
SEINE ET MARNE	-	9.1 %	-	10.8 %	11.7 %
FRANCE	9.6 %	7.7 %	8.9 %	9.4 %	10.2 %

Source : INSEE, RP 1999, 2007, 2010 et RP2015-Exploitations principales

En 2015, le taux de chômage de DOUY-LA-RAMEE reste plus bas que celui de la SEINE ET MARNE (11.7%), et de la FRANCE (10.2%).



En 2015, les actifs de la commune de DOUY-LA-RAMEE sont plus nombreux sur le territoire et travaillent majoritairement dans le département de la SEINE ET MARNE. Ils enregistrent un taux de chômage plus faible que celui du département et de la FRANCE.

I.2 LES SECTEURS D'ACTIVITES

I.2.1 LES POLARITES STRUCTURANTES

A l'échelle de la Communauté de Communes du PAYS DE L'OURCO, les pôles de LA FERTE SOUS JOUARRE et de LIZY SUR OURCO assurent les fonctions de « centralité ». La commune de LA FERTE SOUS JOUARRE est un pôle d'emploi majeur avec 2 800 emplois recensés en 2012, secondé par la commune de LIZY SUR OURCO avec 1 500 emplois.

A l'échelle des départements de l'OISE et de la SEINE ET MARNE, les principaux pôles d'emplois situés dans un périmètre de 20 km de DOUY-LA-RAMEE sont les :

- **Zones industrielles** : de NANTEUIL-LE-HAUDOUIN (dans l'OISE), de MITRY-MORY, de MEAUX, de TRILPORT et de LIZY/MARY/OCQUERRE (dans la SEINE ET MARNE)
- **Zones artisanales** : de PLESSIS-BELLEVILLE (dans l'OISE), de CLAYE-SOUILLY, de MEAUX, de MAREUIL-LES-MEAUX (dans la SEINE ET MARNE).

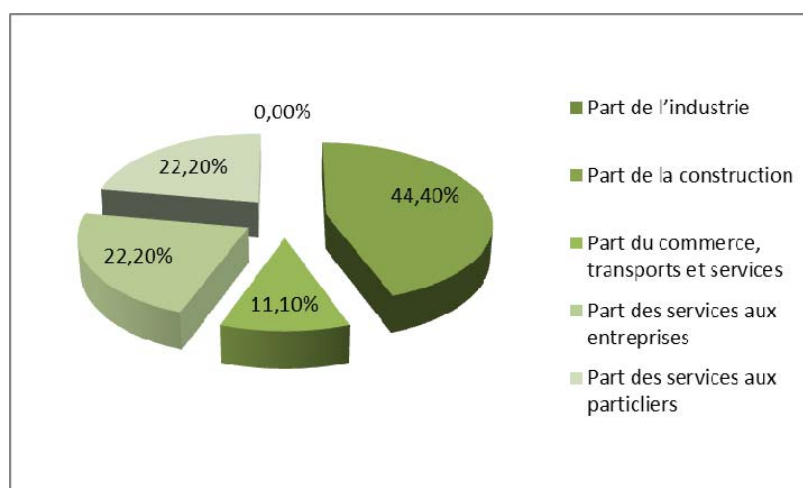
Illustration : « Localisation des principaux pôles d'emplois »

I.2.2 LES ACTIVITES

La majorité des établissements présents sur le territoire de DOUY-LA-RAMEE (44.4%) concerne les constructions.

Les établissements actifs sur le territoire de DOUY-LA-RAMEE en 2016	
Part de l'industrie	0 %
Part de la construction	44.4 %
Part du commerce, transports et services	11.1 %
Part des services aux entreprises	22.2 %
Part des services aux particuliers	22.2 %

Source : INSEE, 2016- Exploitations principales



A l'image du canton de LIZY-SUR-OURCO, le secteur d'activités dominant sur le territoire de DOUY-LA-RAMEE regroupe les activités de constructions.

I.2.3 LES ENTREPRISES

En 2013, l'INSEE a recensé 10 entreprises (hors agriculture) sur le territoire de DOUY-LA-RAMEE, dont deux entreprises ont été créées cette même année (une industrie et une activité de commerce, transports, services).

Catégories	Nb	Descriptif
Industrie	1	-
Construction	4	Travaux de maçonnerie générale et gros œuvre de bâtiment, Travaux de peinture et vitrerie, Travaux d'installation d'équipements thermiques et de climatisation.
Commerce, les transports et les services	5	Organisation de foires, salons professionnels et congrès. Conseil pour les affaires et autres conseils de gestion. Autres services personnels. Intermédiaires du commerce en matières premières agricoles, animaux vivants, matières premières textiles et produits semi-finis. Hébergement touristique et autre hébergement de courte durée.

I.2.4 LES EMPLOIS

A l'échelle intercommunale, depuis 2007, la Communauté du PAYS DE L'OURCO a perdu 356 emplois (soit 9%), tandis qu'à l'échelle de la SEINE ET MARNE 11 453 emplois ont été créés sur cette même période (soit 2.6%).

La zone d'emplois de DOUY-LA-RAMEE dénombre 29 emplois en 2012, contre 21 en 2010 et 17 en 2007.

Nombre d'emplois dans la zone				
	1999	2007	2010	2012
DOUY-LA-RAMEE	18	17	21	29
Communauté de Communes du PAYS DE L'OURCO	-	3 947	3 929	3 591
SEINE ET MARNE	-	433 236	-	444 689

Source : INSEE, RP 1999, 2007, 2010 et 2012- Exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail

Le territoire de DOUY-LA-RAMEE suit la dynamique départementale avec une hausse de 12 emplois entre 2007 et 2012, soit 70.5% de croissance.

Le territoire de MARNE OURCQ a un projet de parc d'activités à proximité de l'Autoroute A4, appelé « les EFFANEUX », qui prévoit la création d'une zone logistique et de services.

I.3 LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

L'analyse des données socio-économiques de DOUY-LA-RAMEE se caractérise par :

- Une augmentation des actifs en âge de travailler en 2015,
- Un taux d'actifs occupés bien supérieur aux taux du canton et du département,
- Des actifs travaillant principalement en dehors de la commune, mais dans les départements de la Seine et Marne (à 46.9%) et de l'Oise (à 38.1%) en 2012,
- Un taux de chômage stable à l'inverse de la tendance à la hausse dans la Communauté de Communes, le département et la France,
- Un faible nombre d'entreprises et d'emplois sur le territoire, mais des taux de croissance en progression depuis 2015, à l'inverse de la tendance de la Communauté de Communes.

II. L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

L'analyse démographique de la population de DOUY-LA-RAMEE est fondée sur les données du recensement de 1999, 2007, 2010 et 2015 fournies par l'INSEE.

II.1 L'EVOLUTION DE LA POPULATION

II.1.1 L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE

La population de la commune de DOUY-LA-RAMEE a évolué de la façon suivante à l'issue des derniers recensements :

Recensement général de la population	Population sans double compte	Augmentation absolue	% de croissance annuelle de DOUY-LA-RAMEE
1968	136		
<i>68-75</i>		<i>+28</i>	<i>+2.7 %</i>
1975	164		
<i>75-82</i>		<i>+18</i>	<i>+1.5 %</i>
1982	182		
<i>82-90</i>		<i>+28</i>	<i>+1.8 %</i>
1990	210		
<i>90-99</i>		<i>+24</i>	<i>+ 1.2 %</i>
1999	234		
<i>99-07</i>		<i>+48</i>	<i>+2.4 %</i>
2007	282		
<i>07-12</i>		<i>+30</i>	<i>+ 2 %</i>
2012	312		
<i>12-15</i>		<i>+10</i>	<i>+3.2 %</i>
2015	322		

Source : INSEE, RP 1968 à RP2015- Exploitations principales

Avec 322 habitants en 2015, la commune de DOUY-LA-RAMEE fait partie d'une des plus petites populations du PAYS DE L'OURCO.

Depuis 1968, le tableau ci-dessus met en évidence une croissance constante de la population avec des pics tous les 10 ans.

La population de DOUY-LA-RAMEE a plus que doublé en 44 ans, passant de 136 habitants en 1968 à 322 habitants en 2015.

II.1.2 L'EVOLUTION COMPAREE DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Entre 1968 et 1975 : la commune enregistre une forte hausse de la population avec 28 habitants supplémentaires, soit une croissance annuelle de 2.7 %.

Entre 1975 et 1982 : La population connaît une augmentation plus faible que la période précédente mais enregistre tout de même 18 habitants de plus en 7 ans avec une croissance annuelle de 1.5%.

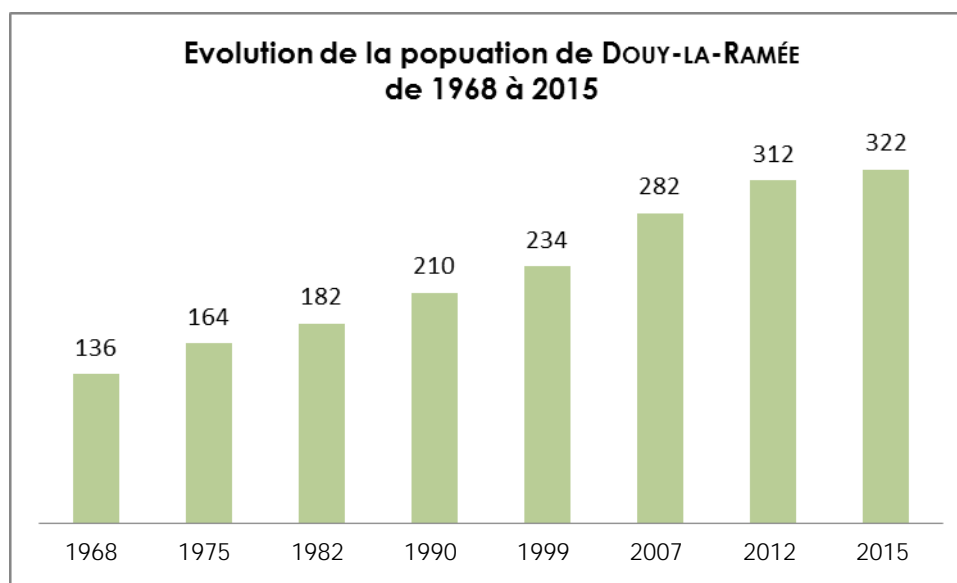
Entre 1982 et 1990 : La croissance de la population se poursuit avec une augmentation annuelle de la population de 1.8% sur 8 ans, faisant passer le nombre d'habitants pour la première fois, au-dessus du seuil des 200 habitants.

Entre 1990 et 1999 : La hausse de la population se poursuit un peu plus modérément avec 24 habitants supplémentaires équivalents à 1.2 % de croissance en 9 ans.

Entre 1999 et 2007 : La commune connaît une de ses plus fortes croissances avec l'augmentation de sa population totale de 2.4 % / an, soit 48 habitants de plus en 8 ans.

Entre 2007 et 2012 : La croissance de la population se confirme avec 30 habitants supplémentaires et une croissance annuelle de 2 % en 5 ans. En 2012, la population totale passe ainsi le seuil des 300 habitants pour la première fois.

Entre 2012 et 2015 : La croissance de la population se poursuit avec un taux de 3.2% de croissance, correspondant à 10 habitants supplémentaires en 3 ans, pour atteindre un total de 322 habitants en 2015.



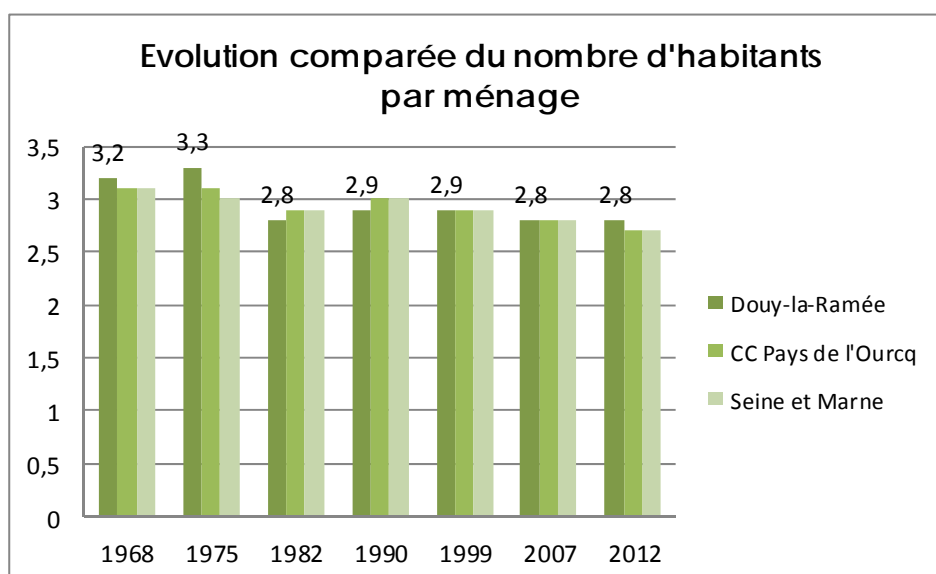
II.1.3 L'EVOLUTION DES MENAGES ET DE LEUR STRUCTURE

La notion de ménage adoptée par l'INSEE correspond au concept de "ménage-logement". Un ménage est constitué de l'ensemble des occupants d'un même logement, quels que soient les liens qui les unissent. Il peut se réduire à une seule personne. De ce fait, le nombre de ménages est égal au nombre de résidences principales.

Nb de pers. Par ménage	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
DOUY-LA-RAMEE	3.2	3.3	2.8	2.9	2.9	2.8	2.8
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE L'OURCQ	3.1	3.1	2.9	3.0	2.9	2.8	2.7
SEINE ET MARNE	3.1	3.0	2.9	2.9	2.7	2.6	2.6
ILE DE FRANCE	2.70	2.60	2.50	2.45	2.35	-	2.30

Source : INSEE, RP 1968 à RP2012-Exploitations principales

Suivant la tendance de la Région et du département, le nombre d'habitants par ménage à DOUY-LA-RAMEE est en baisse depuis 1975, passant de 3.3 habitants par ménage en 1975 à 2.8 habitants en 2012. Une stabilité du nombre d'occupant par ménage est cependant remarquée depuis 2007 sur le territoire de DOUY-LA-RAMEE.



Avec une moyenne de 2.8 habitants par logement en 2012, le taux d'occupation des ménages à DOUY-LA-RAMEE est nettement supérieur à celui de la Communauté de Communes du Pays et de l'Ourcq (2.7 hab/lgt) et du département (2.6 hab/lgt) en 2012.

II.2 LE SOLDE NATUREL ET LE SOLDE MIGRATOIRE

Le solde naturel correspond à la différence qu'il y a entre le nombre de naissances et le nombre de décès.

Le solde migratoire correspond à la différence entre le nombre d'habitants qui partent du territoire et le nombre d'habitants qui entrent dans la commune.

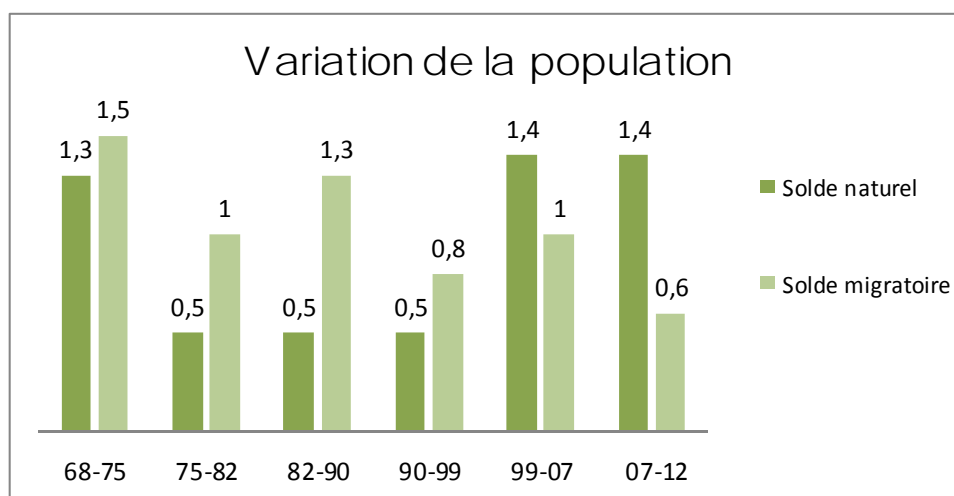
Variation annuelle moyenne de la population						
	1968/1975	1975/1982	1982/1990	1990/1999	1999/2007	2007/2012
Dû au solde	+1.3 %	+0.5 %	+0.5 %	+0.5 %	+1.4 %	+1.4 %

naturel						
Dû au solde migratoire	+1.5 %	+1.0 %	+1.3 %	+0.8 %	+1.0 %	+0.6 %
Taux de variation	+2.7 %	+1.5 %	+1.8 %	+1.2 %	+2.4 %	+2.0 %

Source : INSEE, RP 1968 à RP2012-Exploitations principales

De 1968 à 2012, la commune de DOUY-LA-RAMEE a toujours connu un solde naturel positif, avec plus de naissances que de décès.

De 1968 à 2012, le solde migratoire positif indique que davantage d'habitants entrent sur le territoire, par rapport à ceux qui en sortent.



Entre 1999 et 2007, la croissance de la population est due au cumul du solde naturel (+1.4 %) et du solde migratoire (+1.0 %) totalisant +2.4 % de variation annuelle de la population engendrant la forte hausse de la population de 48 habitants au cours de cette période.

II.3 LE TAUX DE NATALITE

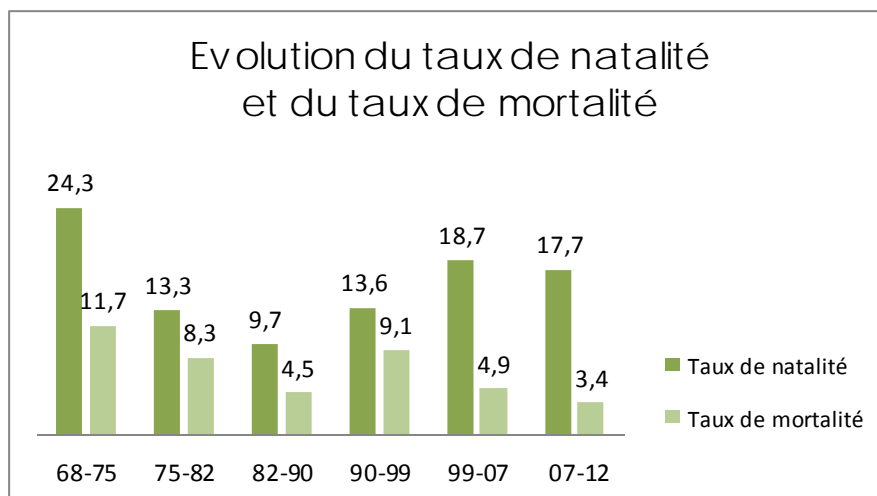
Le taux de natalité est le rapport entre le nombre de naissances et la population totale moyenne au cours d'une même période.

Variation annuelle moyenne de la population						
	1968/1975	1975/1982	1982/1990	1990/1999	1999/2007	2007/2012
Taux de natalité	24.3 ‰	13.3 ‰	9.7 ‰	13.6 ‰	18.7 ‰	17.7 ‰
Taux de mortalité	11.7 ‰	8.3 ‰	4.5 ‰	9.1 ‰	4.9 ‰	3.4 ‰

Source : INSEE, RP 1968 à RP2012- Exploitations principales

Après avoir connu un taux de natalité très fort entre 1968 et 1975 (24.3 ‰), la natalité a fortement chuté à DOUY-LA-RAMEE entre 1982 et 1990 (9.7 ‰). Depuis cette période, le

taux de natalité est remonté progressivement, pour atteindre 18.7 ‰ entre 1999 et 2007.



Après avoir enregistré un des plus fort taux de mortalité entre 1968 et 1975 (11.7 ‰), la commune de DOUY-LA-RAMEE connaît un ses plus bas taux entre 2007 et 2012 avec seulement 3.4 ‰.

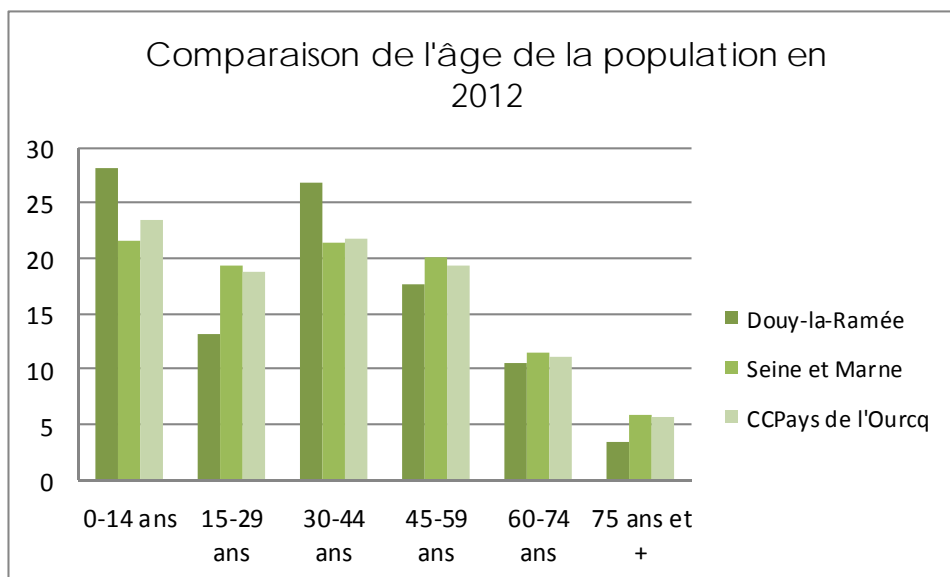
Le taux de natalité en baisse enregistré entre 2007 et 2012 et la baisse constante du taux de mortalité, sont des indicateurs du vieillissement de la population de DOUY-LA-RAMEE.

II.4 L'AGE DE LA POPULATION

La commune de DOUY-LA-RAMEE connaît un vieillissement de sa population en 2012 puisque la tranche d'âge des 60 ans et plus, représente 14.1% de la population contre 12.1% en 2007. Cette tranche d'âge est cependant plus importante dans le département (17.2%) et dans la Communauté de Communes (16.8%).

Tranches d'âge	DOUY-LA-RAMEE		SEINE ET MARNE	COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS DE L'OURCQ
	2007	2012	2012	2012
0 à 14 ans	24.1 %	28.2 %	21.6 %	23.4 %
15 à 29 ans	18.1 %	13.1 %	19.3 %	18.7 %
30 à 44 ans	26.2 %	26.9 %	21.4 %	21.8 %
45 à 59 ans	19.5 %	17.6 %	20.2 %	19.3 %
60 à 74 ans	8.2 %	10.6 %	11.4 %	11.1 %
75 ou plus	3.9 %	3.5 %	5.8 %	5.7 %

Source : INSEE, RP2007 à 2012- Exploitations principales



En contrepartie, la tranche d'âge des plus jeunes de 0 à 14 ans a augmenté en 2012 atteignant un taux de 28.2 %. Cette hausse a un impact sur les équipements scolaires de la commune.

II.5 LES CONCLUSIONS DES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

L'évolution de la population de DOUY-LA-RAMEE se caractérise par :

- Une population doublée en 44 ans,
- Une croissance annuelle en hausse en 2015,
- Un nombre d'habitant par logement stable depuis 2007 et supérieur au taux de la Communauté de Communes, du département et de la région,
- Des soldes naturels et migratoires constamment positifs permettant l'augmentation régulière de la population,
- Un taux de natalité en baisse entre 2007 et 2012, compensé par un taux de mortalité également en baisse sur cette même période,
- Un léger vieillissement de la population avec une augmentation des 60 ans et plus en 2012,
- Une forte augmentation des jeunes de moins de 14 ans, impactant les équipements scolaires.

III. L'ANALYSE DES DONNEES GENERALES SUR LE LOGEMENT

L'analyse du parc de logements de DOUY-LA-RAMEE est fondée sur les données fournies par l'INSEE pour les recensements de 1999, 2007, 2010 et 2015.

II.1 LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS

Le parc de logements du territoire de DOUY-LA-RAMEE est composé de résidences principales, de résidences secondaires et de logements vacants.

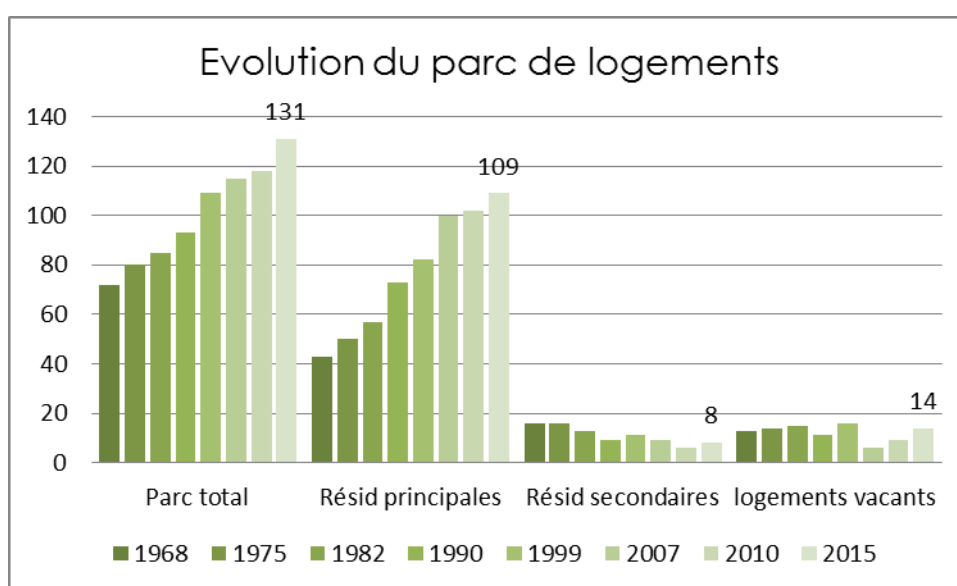
La commune de DOUY-LA-RAMEE ne dispose pas de Programme Local de l'Habitat (PLH).

Le tableau ci-dessous indique la répartition et l'évolution des logements au sein du parc, au cours des différents recensements.

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2010	2015
Total du parc de logements	72	80	85	93	109	115	118	131
<i>Croissance du parc</i>		+8	+5	+8	+16	+6	+3	+13
Résidences principales	43	50	57	73	82	100	102	109
<i>Croissance des résidences principales</i>		+7	+7	+16	+9	+18	+2	+7
Résidences secondaires	16	16	13	9	11	9	6	8
Logements vacants	13	14	15	11	16	6	9	14

Source : INSEE, RP 1968, 1975, 1982, 1990, 1999 à RP2015- Exploitations principales

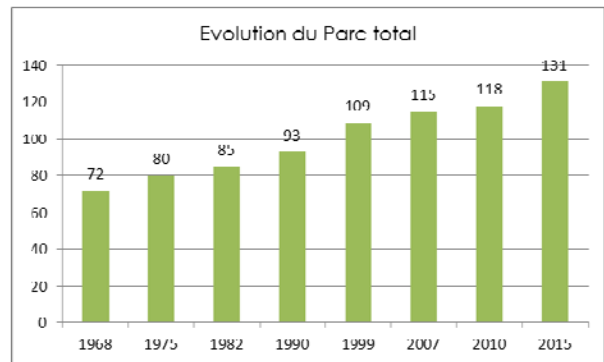
Le territoire de DOUY-LA-RAMEE totalise un parc de 131 logements en 2015, composé de 109 résidences principales, 8 résidences secondaires et 14 logements vacants.



II.2 LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

Le parc total de logements de la commune de DOUY-LA-RAMEE a augmenté de 59 logements en 47 ans, de 1968 à 2015, soit une moyenne de 1.25 logement par an.

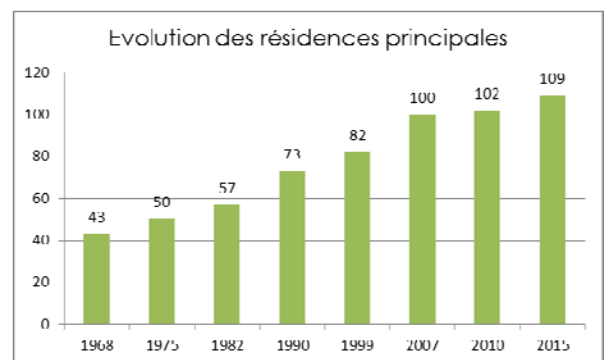
En 2015, le territoire de DOUY-LA-RAMEE compte 131 logements au sein du parc total.



Les résidences principales ont augmenté régulièrement de 1968 à 1999 avec 39 logements supplémentaires. Entre 1999 et 2007, la croissance des résidences principales est plus forte avec 18 logements de plus en 8 ans. Après 3 ans de stabilité et seulement 2 résidences principales supplémentaires, une nouvelle hausse est enregistrée en 2015 avec 7 logements supplémentaires.

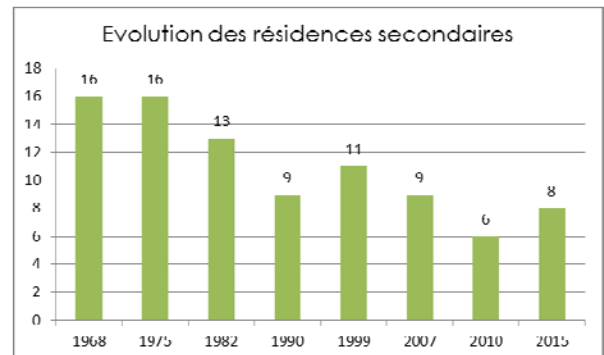
En 2015, le territoire de DOUY-LA-RAMEE compte 109 résidences principales, soit 83.2 % du parc total.

régulièrement de 1968 à 1999 avec 39



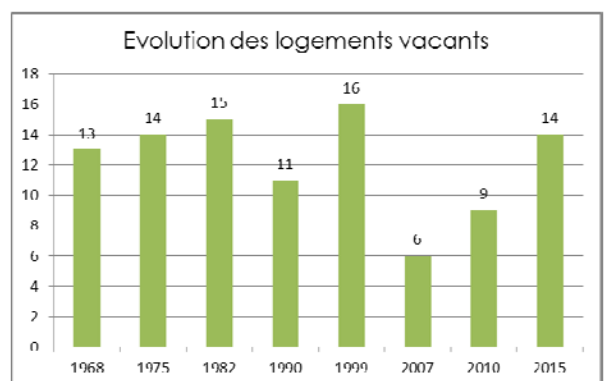
Les résidences secondaires ont fortement diminuées entre 1968 et 1990, passant de 16 à 9 logements en 22 ans. Après une nouvelle baisse jusqu'en 2010, la tendance des résidences secondaires est à nouveau à la hausse en 2015.

En 2015, le territoire de DOUY-LA-RAMEE compte 8 résidences secondaires, soit 6.1% du parc total.



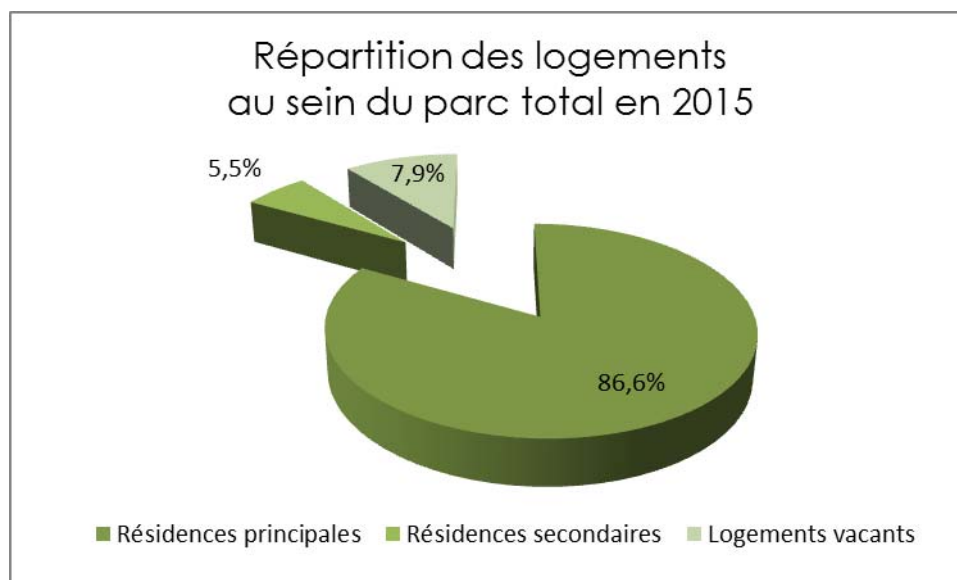
Les logements vacants étaient nombreux au sein du territoire jusqu'en 1999 avec 16 logements, soit 14.6% du parc total. En 2007, ils enregistrent une forte diminution passant de 16 à 6 logements. Depuis 2007, les logements vacants sont à nouveau à la hausse avec une croissance de 8 logements en 8 ans.

En 2015, le territoire de DOUY-LA-RAMEE compte 14 logements vacants, soit 10.7 % du parc total.



En 2015, le parc total de logements de DOUY-LA-RAMEE se décompose de la manière suivante :

- Résidences principales : 83.2 %
- Résidences secondaires : 6.1 %
- Logements vacants : 10.7 %.



La structure du parc de logements à DOUY-LA-RAMEE en 2015, se caractérise par :

- Une croissance régulière mais faible du parc total de logements avec une moyenne de 1.25 logement par an de 1968 à 2015,
- Une part importante de résidences principales atteignant 83.2 % du parc total 2015,
- Une fluctuation du nombre des résidences secondaires, à nouveau en hausse en 2015,
- Une hausse régulière des logements vacants depuis 2007, atteignant un taux élevé de 10.7% du parc total en 2015.

II.3 LES CARACTERISTIQUES DES RESIDENCES PRINCIPALES

II.3.1 LA TAILLE DES LOGEMENTS

Le nombre de pièces par résidences principales révèle que le parc de logements est doté d'habitations de taille moyenne permettant l'accueil de familles avec des enfants. La croissance du nombre moyen de pièces par maison correspond aux constructions récentes plus grandes que les constructions anciennes.

Taille des résidences principales				
	1999	2010	2012	2015
Total des résidences principales	82	102	110	109
1 pièce	2.4 %	3.6%	3.6 %	0.9%
2 pièces	6.1 %	4.5%	4.5 %	3.6%
3 pièces	13.4 %	5.5%	5.5 %	12.7%
4 pièces	29.3 %	32.7%	32.7 %	28.2%
5 pièces et plus	48.8 %	53.6%	53.6 %	54.5%

Source : INSEE, RP 1999 et RP2015- Exploitations principales

En 2015, les résidences principales de 4, 5 pièces et plus représentent 82.7% des résidences contre 78.1 % en 1999. Les nouveaux logements construits depuis 2000 semblent avoir 4, 5 pièces et plus.

En 2015, les logements de 3 pièces semblent augmenter au détriment des logements d'une pièce, qui ne représentent plus que 0.9% du parc total en 2015.

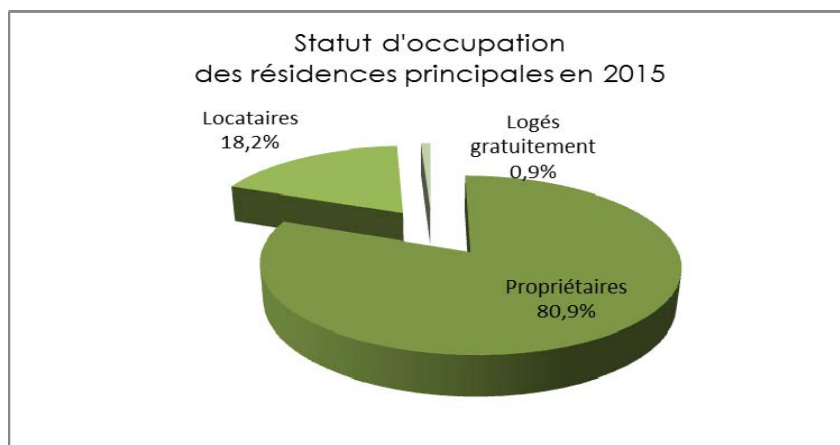
La taille des résidences principales de DOUY-LA-RAMEE en 2015, se caractérise par une hausse des logements de grande taille au détriment des logements de petite taille (1 et 2 pièces)

II.3.2 LE STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES

Depuis 1999, le statut d'occupation des résidences principales a évolué sur le territoire avec davantage de propriétaires au détriment des locataires. Si les taux restent stables de 2010 à 2012, le statut de propriétaire connaît une hausse en 2015 et représente 80.9% des occupants des résidences principales en 2015.

Statut d'occupation des résidences principales					
	1999	2007	2010	2012	2015
Total des résidences principales	82	100	102	110	109
Part des propriétaires	68.3 %	68.0 %	75.5 %	75.5 %	80.9%
Part des locataires	25.6 %	29.0 %	20.0 %	20.0 %	18.2%
Part des logés gratuitement	6.1 %	3.0 %	4.5 %	4.5 %	0.9%

Source : INSEE, RP 1999, 2007, 2010 et RP2015- Exploitations principales



En 2015, 80.9 % des habitants de DOUY-LA-RAMEE sont propriétaires de leur logement, contre 68.3 % en 1999.

II.3.3 LA TYPOLOGIE DES RESIDENCES PRINCIPALES

En 2012, les résidences principales du parc total de logements de DOUY-LA-RAMEE sont composées à 86.6% de maisons et de 11% d'appartements.

Typologie des résidences principales		
	1999	2012
Total des résidences principales	82	110
Maisons	88.1 %	86.6 %
Appartements	10.1 %	11.0 %

Source : INSEE, RP 1999 et RP2012- Exploitations principales

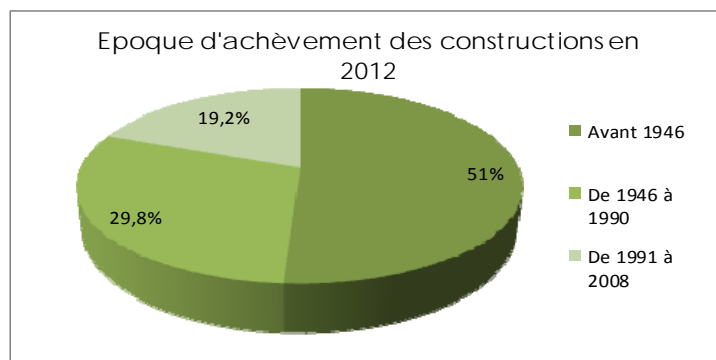
Le taux des maisons a diminué entre 1999 et 2012, passant de 88.1% à 86.6%. Au cours de cette période, davantage d'appartements ont été comptabilisés en résidences principales.

II.4 L'ANCIENNETE DU PARC

Sur le territoire de DOUY-LA-RAMEE, plus de la moitié du parc des résidences principales a été construite avant 1946 (51%). Le parc de logements de DOUY-LA-RAMEE est plus ancien que celui de la Communauté de Communes du PAYS DE L'OURCQ ET de la SEINE ET MARNE.

Date d'achèvement du parc des résidences principales en 2012 (en%)			
	Avant 1946	De 1946 à 1990	De 1991 à 2008
DOUY-LA-RAMEE	53	31	20
	51.0 %	29.8 %	19.2 %
CC PAYS DE L'OURCQ	40.1 %	41.1 %	18.8 %
SEINE ET MARNE	19.6 %	56.4 %	24.0 %

Source : INSEE, RP 2012-Exploitations principales



De 1946 à 1990 33 logements ont été construits sur une période de 44 ans, soit une moyenne de 0.75 logement par an.

De 1991 à 2005, 23 logements ont été construits en 14 ans, soit une moyenne de 1.64 logement par an.

De 2006 à 2012, 5 logements ont été construits en 6 ans, soit une moyenne de 0.83 logement par an.

Après avoir connu une hausse du rythme des constructions entre 1991 et 2005 (permettant de faire croître légèrement la population) la moyenne de construction de 0.83 logement par an est observée entre 2006 et 2012.

II.5 LES LOGEMENTS LOCATIFS ET SOCIAUX

Le territoire de DOUY-LA-RAMEE ne possède pas de logements sociaux. A l'échelle de la Communauté de Communes, les logements sociaux représentent 8.6 % des résidences principales en 2011, tandis qu'à l'échelle de LIZY-SUR-OURCO, ils totalisent 43.7% (608 logements sociaux) et sont occupés par des foyers dont les revenus sont les plus bas du PAYS DE L'OURCO.

D'après la Loi de Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), pour la prise en compte de la diversité de l'habitat (article 55 de la loi SRU), la commune de DOUY-LA-RAMEE n'est pas soumise à l'obligation de production de logements sociaux.

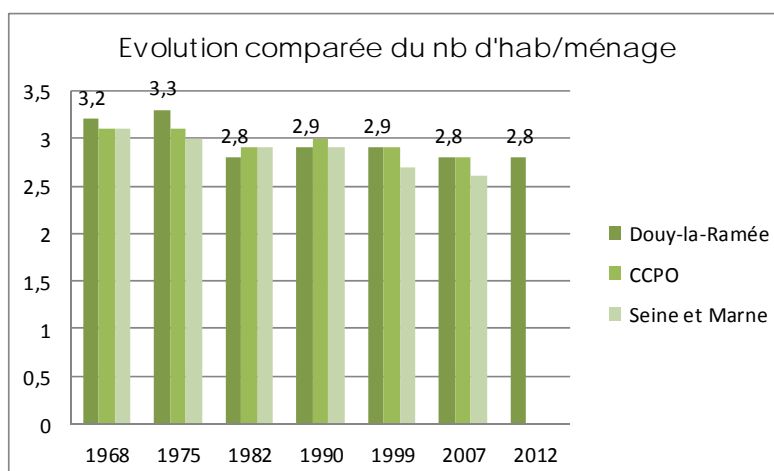
II.6 L'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES

Sur le territoire de DOUY-LA-RAMEE, le nombre d'habitants par ménage est en diminution depuis 1968 suivant la tendance générale, que ce soit au niveau de la Communauté de Communes, de la SEINE ET MARNE ou de L'ILE DE FRANCE.

Nombre de personnes par ménage							
	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
DOUY-LA-RAMEE	3.2	3.3	2.8	2.9	2.9	2.8	2.8
CC du PAYS DE L'OURCO	3.1	3.1	2.9	3.0	2.9	2.8	2.7
SEINE ET MARNE	3.1	3.0	2.9	2.9	2.7	2.6	2.6
ILE DE FRANCE	-	-	-	2.46	2.38	-	2.33

Source : INSEE, RP 1968 à RP2012- Exploitations principales

Avec 2.8 habitants par ménage en 2012, la commune de DOUY-LA-RAMEE possède un taux d'occupation des logements supérieur à la Communauté de Communes, à la SEINE ET MARNE et à L'ILE DE FRANCE.



II.7 LES CONCLUSIONS DES DONNEES GENERALES SUR LE LOGEMENT

Le parc de logements de DOUY-LA-RAMEE se caractérise par :

- Une croissance régulière mais faible du parc total de logements avec une moyenne de 1.25 logement par an de 1968 à 2015,
- Une part importante de résidences principales atteignant 83.2 % du parc total 2015,
- Une fluctuation du nombre des résidences secondaires, à nouveau en hausse en 2015,
- Une hausse régulière des logements vacants depuis 2007, atteignant un taux élevé de 10.7% du parc total en 2015.
- Une hausse des logements de 5 pièces et plus, en 2015, au détriment des logements de moyenne taille (1 et 2 pièces),
- Une augmentation du nombre de propriétaires, occupant majoritairement des maisons,
- Un parc de logement plus ancien que la Communauté de Communes et le département,
- Un rythme de constructions à nouveau en baisse après avoir connu une hausse entre 1991 et 2005,
- L'absence de logements sociaux,
- Un nombre élevé d'habitants par logement, avec un taux supérieur à la Communauté de Communes, le département et la région.

III. L'ANALYSE DU MECANISME DE CONSOMMATION DES LOGEMENTS DANS LA COMMUNE

La croissance démographique enregistrée durant les différentes périodes intercensitaires résulte du rapport croisé entre les quatre phénomènes suivants :

- Le phénomène de renouvellement,
- Le phénomène de desserrement,
- La prise en compte des logements vacants,
- La prise en compte des résidences secondaires.

III.1 LE PHENOMENE DE RENOUVELLEMENT

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ». Parfois, à l'inverse, ce phénomène ne se produit pas. Des locaux d'activités sont au contraire transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire, et la variation du parc total de logements durant la même période.

Entre 1999 et 2009 :

Le parc de logements s'accroît de 22 logements alors que 6 logements ont été construits.

$22 - 6 \text{ logements} = 16 \text{ logements ont été récupérés par le renouvellement urbain}$, soit 14.6% du parc de 1999.

Le phénomène de renouvellement a permis de récupérer 16 logements au sein du bâti existant entre 1999 et 2009.

III.2 LE PHENOMENE DE DESSERREMENT

La construction de logements doit également être suffisante pour assumer de nouveaux modes de comportements sociaux.

En effet, à l'échelle nationale et départementale, ainsi que dans la plupart des communes, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est généralement en baisse. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle s'explique par de nouveaux comportements sociaux : progression des divorces et séparations, augmentation du nombre de personnes célibataires, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes, etc....

Entre 1999 et 2009, dans la commune de DOUY-LA-RAMEE, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est passé de 2.9 à 2.8 habitants par logement.

Le phénomène de desserrement est donc consommé 1 logement sur le territoire de DOUY-LA-RAMEE de 1999 à 2009.

III.3 LA VARIATION DES LOGEMENTS VACANTS

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants...).

Un taux équivalent à environ 6 % du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

Cependant, l'importance du parc de logements dans une commune est fluctuante :

- l'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants,
- au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens vétustes engendre une augmentation du nombre de logements vacants.

Dans la commune de DOUY-LA-RAMEE, le parc de logements vacants représente :

- 14.6% du parc en 1999,
- 7.6 % du parc en 2009.

Le parc de logements a récupéré 8 constructions au sein des logements vacants entre 1999 et 2009.

Le niveau de logements vacants est très haut sur le territoire de DOUY-LA-RAMEE. En 2012, le taux de logements vacants est encore très élevé sur le territoire avec plus de 7.8% du parc total de logements démontrant une inadéquation entre l'offre en logement et les besoins de la population.

III.4 LA VARIATION DES RESIDENCES SECONDAIRES

La proportion des résidences secondaires peut représenter de nombreux logements en fonction de l'attractivité touristique de la commune.

Dans la commune de DOUY-LA-RAMEE, les résidences secondaires sont en constante diminution depuis 1999, passant de 11 résidences à 7 résidences en 2009.

Dans la commune de DOUY-LA-RAMEE, le parc de résidence secondaire représente :

- 10.1 % du parc en 1999,
- 5.1 % du parc en 2009.

Le parc de logements a récupéré 4 constructions au sein des résidences secondaires entre 1999 et 2009.

La commune de DOUY-LA-RAMEE n'a pas la vocation spécifique d'une commune touristique. C'est pourquoi, son taux de résidences secondaires a énormément baissé depuis 1999, compensant le manque de construction de logement neuf.

III. 5 LE RECAPITULATIF DES PERIODES INTERCENSITAIRES

L'analyse des périodes intercensitaires précédentes a démontré que la construction de logements n'engendre pas forcément l'accroissement du parc de logements. Les

besoins nécessaires au maintien de la population, à la rénovation et la fluidité du parc, impliquent une consommation de logements.

Entre 1999 et 2009 :	
Phénomène de renouvellement du parc	16
Desserrement : passage de 2.9 à 2.8 hab/lgt	-1
Logements vacants : diminution des lgts vacants : 16 à 8	8
Résidences secondaires : diminution des résid secondaires : 11 à 7	4
	<hr/>
TOTAL	27

16 logements aient été récupérés au sein du bâti existant, s'ajoutant au 8 logements vacants et au 4 résidences secondaires récupérés en résidences principales. Le phénomène de desserrement étant faible sur la commune, il n'a consommé qu'un seul logement en 10 ans.

Ce raisonnement permet de démontrer qu'une moyenne de 2.7 logements par an a été nécessaire entre 1999 et 2009 pour faire croître la population de 40 habitants en 10 ans (soit une hausse de 17%).

Pour un maintien de la population, le « point mort » du nombre de constructions à réaliser est une moyenne de 2 logements par an.

IV. LES ENJEUX ECONOMIQUES ET DEMOGRAPHIQUES

Les conclusions des analyses des données socio-économiques et démographiques de DOUY-LA-RAMEE permettent de définir **les enjeux suivants en matière** :

■ **d'économie :**

- faciliter les déplacements des nombreux actifs de la commune, vers les principaux pôles d'emplois,
- permettre le maintien des activités présentes sur le territoire et pérenniser l'activité agricole.

■ **de démographie :**

- attirer des jeunes ménages sur le territoire,
- densifier modérément le tissu urbain du village pour l'accueil de nouveaux logements.

■ **de logements :**

- faciliter la rénovation des constructions anciennes,
- permettre l'implantation de nouveaux logements sur le territoire,
- augmenter l'offre de logements de manière à densifier modérément la population.

DEUXIEME PARTIE : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

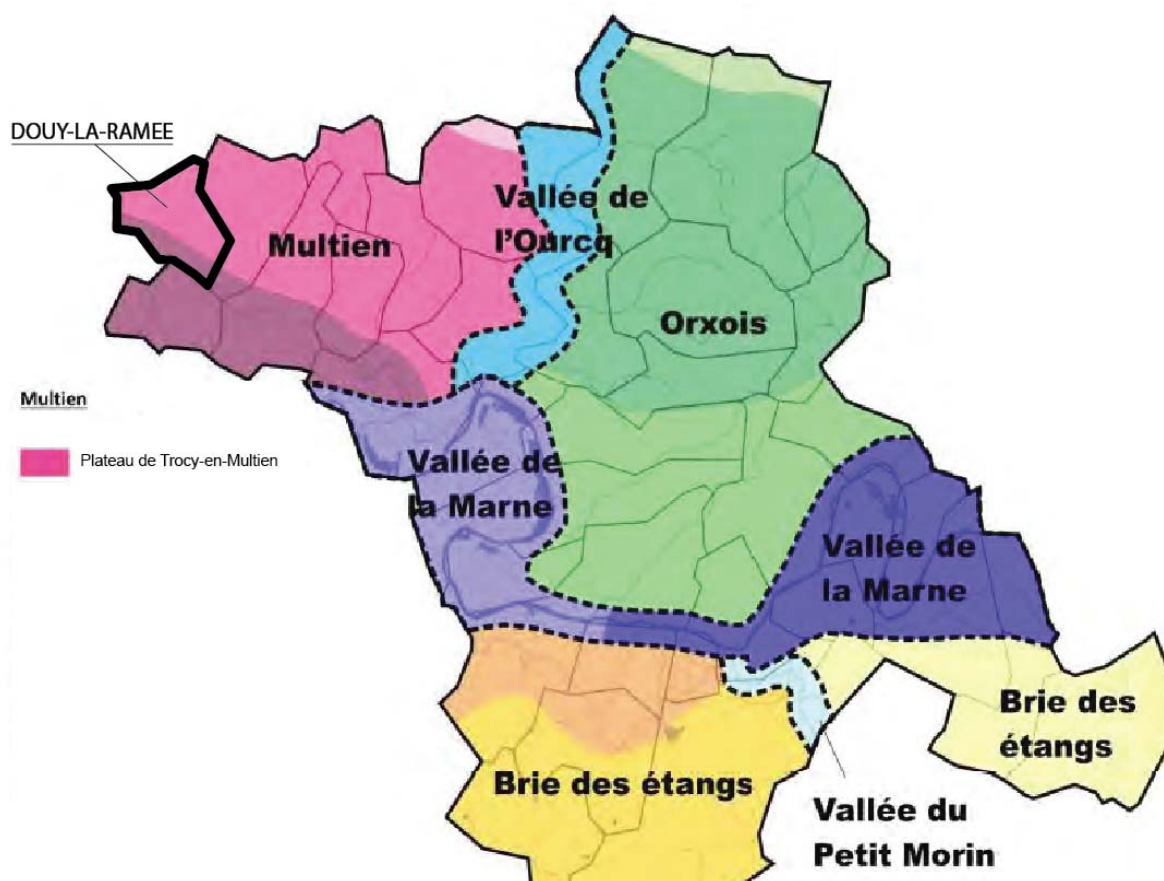
I. LA PRESENTATION DU TERRITOIRE NATUREL

I.1 LES GRANDES ENTITES DU TERRITOIRE COMMUNAL

I.1.1 LE GRAND PAYSAGE

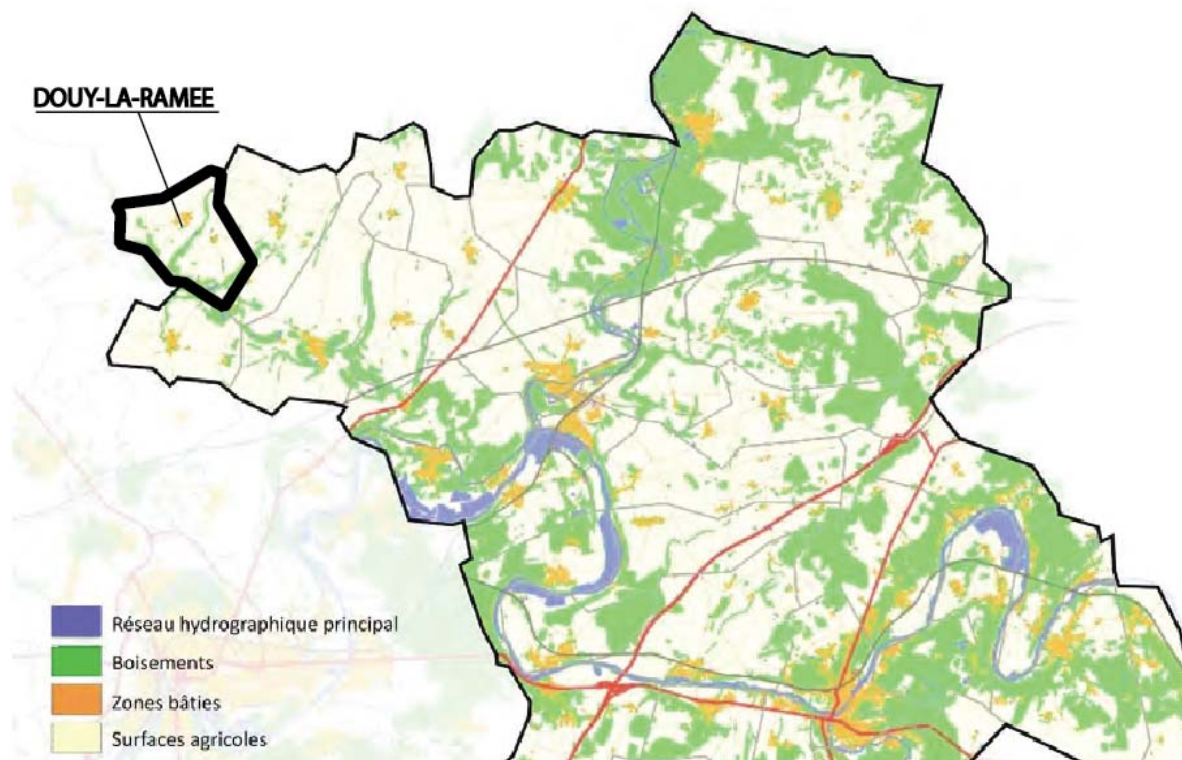
Selon l'Atlas des paysages de SEINE ET MARNE, la commune de DOUY-LA-RAMEE s'inscrit dans la **Plaine de la GOELE** et appartient au **plateau du MULTIEN**. Ce dernier s'appuie au sud contre les buttes de la GOELE et est limité vers l'est par les vallées de la MARNE et de l'OURCO. Le plateau se poursuit largement dans le département de l'OISE vers le nord-ouest, jusqu'aux forêts d'ERMENONVILLE.

Il s'agit d'un plateau dont le sol, est modulé par les mouvements de la vallée de la THEROUANNE et de ses affluents et par les flancs de la vallée de la GERGOGNE.



Le grand paysage du Plateau de DOUY-LA-RAMEE constitue un espace à dominante rurale à proximité de secteurs très urbanisés à l'Ouest (agglomération de MEAUX puis agglomération parisienne).

La commune de DOUY-LA-RAMEE appartient plus localement au **territoire de MARNE ET OURCO** qui possède une richesse paysagère et une diversité écologique et patrimoniale. De cet ensemble résultent une grande variété de paysages et une multiplicité de configurations locales, donnant naissance à des espaces très variés supportant une mise en valeur très diverse : des cultures, céréales, maraîchages, vignobles ; des boisements, bosquets, bois, peupleraies ; des paysages divers ouverts ou fermés.



Le territoire de MARNE ET OURCO, principalement rural sous l'angle paysager, est un espace agricole. L'agriculture occupe une place dominante dans l'occupation des sols. Cette agriculture constitue une partie de l'identité du territoire. Le paysage et le terroir sont des résultantes de cette activité agricole

I.1.2 LE PAYSAGE RAPPROCHE

Le village de DOUY et le hameau de NONGLOIRE sont implantés en bordure du plateau agricole, de part et d'autre de la vallée boisée. Le village de LA RAMEE et les hameaux de LA MARE et de FONTAINE LES NONNES sont implantés dans la vallée humide.

(Illustration : « Paysage rapproché »)

I.1.3 LES SITES ET PAYSAGES EXCEPTIONNELS

Site classé

Le territoire de DOUY-LA-RAMEE est concerné par décret du 30/03/2007, par le site classé de la Pierre tombale située dans la chapelle du Château de FONTAINE LES NONNES (Tombeau de GUILLAUME DES BARRES (13^{ème} siècle) ou dalle tumulaire de Jane Fabry (16^{ème} siècle). Ce site de patrimoine national nécessite une protection forte dans un rayon de 500 mètres et n'a pas vocation à être urbanisé ou modifié.



Chapelle FONTAINE LES NONNES

1 Vue sur le Hameau de la Mare



2 Vue sur le village de Douy depuis le plateau



3 Vue sur le village de Douy depuis la vallée



4 Vue sur le village de Douy depuis le plateau



5 Vue sur le Hameau de Nongloire



Site inscrit

Le territoire de DOUY-LA-RAMEE est concerné par le site inscrit au titre des Monuments Historiques, depuis 1926, de l'Eglise de SAINT JEAN PORTE LATINE.

Cet édifice du 16^{ème} siècle, décoré du blason à cinq couronnes d'épines stylisées en rose des seigneurs de DOUY, a deux nefs et une cloche bénite en 1773.

Dans un rayon de 500 mètres autour de l'Eglise, la consultation de l'avis de l'architecte des bâtiments de FRANCE sera faite pour :

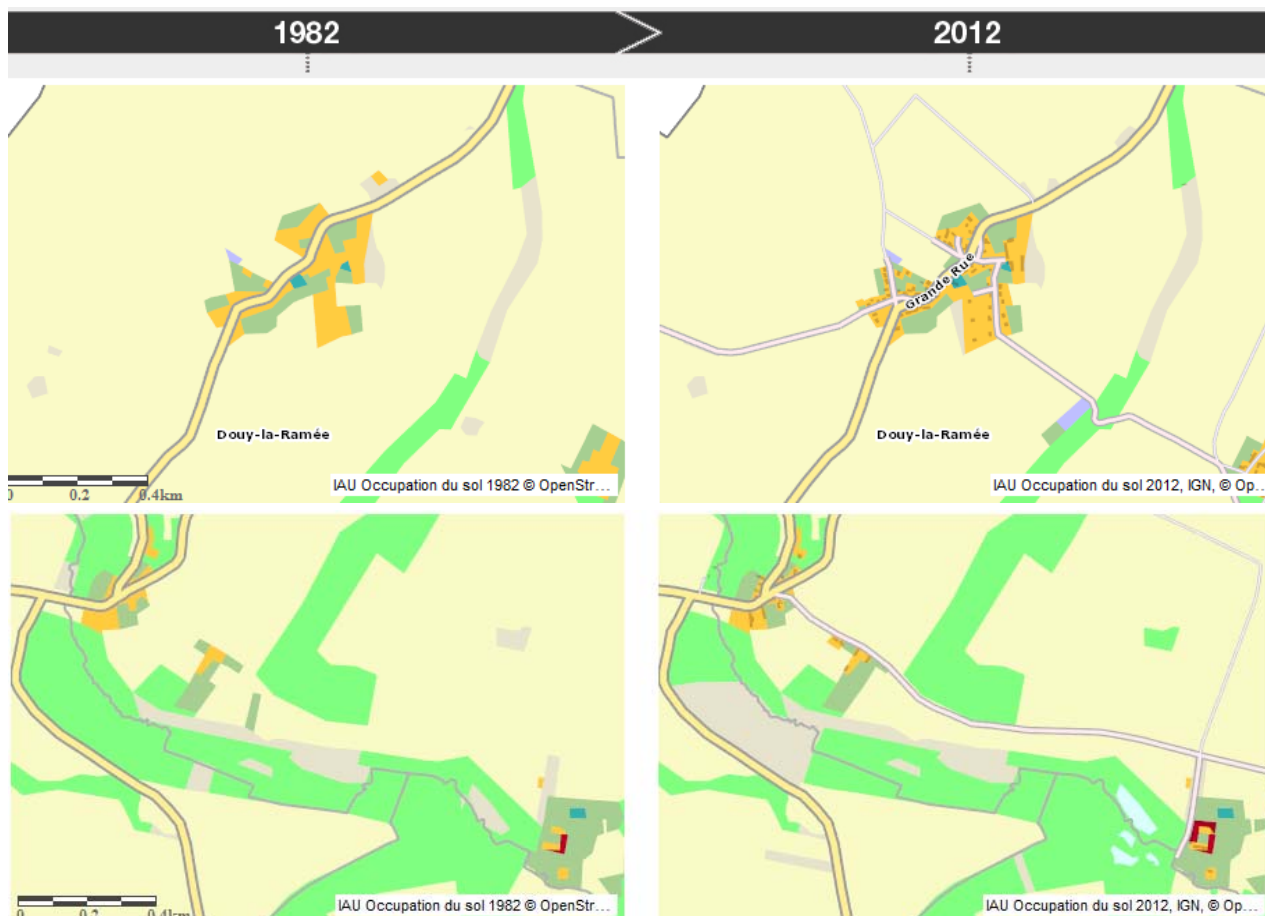
- avis simple, dans le cas de travaux modifiant l'état ou l'aspect du site,
- avis de conformité, dans le cas de travaux de démolition, permis d'aménager, permis de construire ou déclaration préalable.



I.2 L'EVOLUTION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES

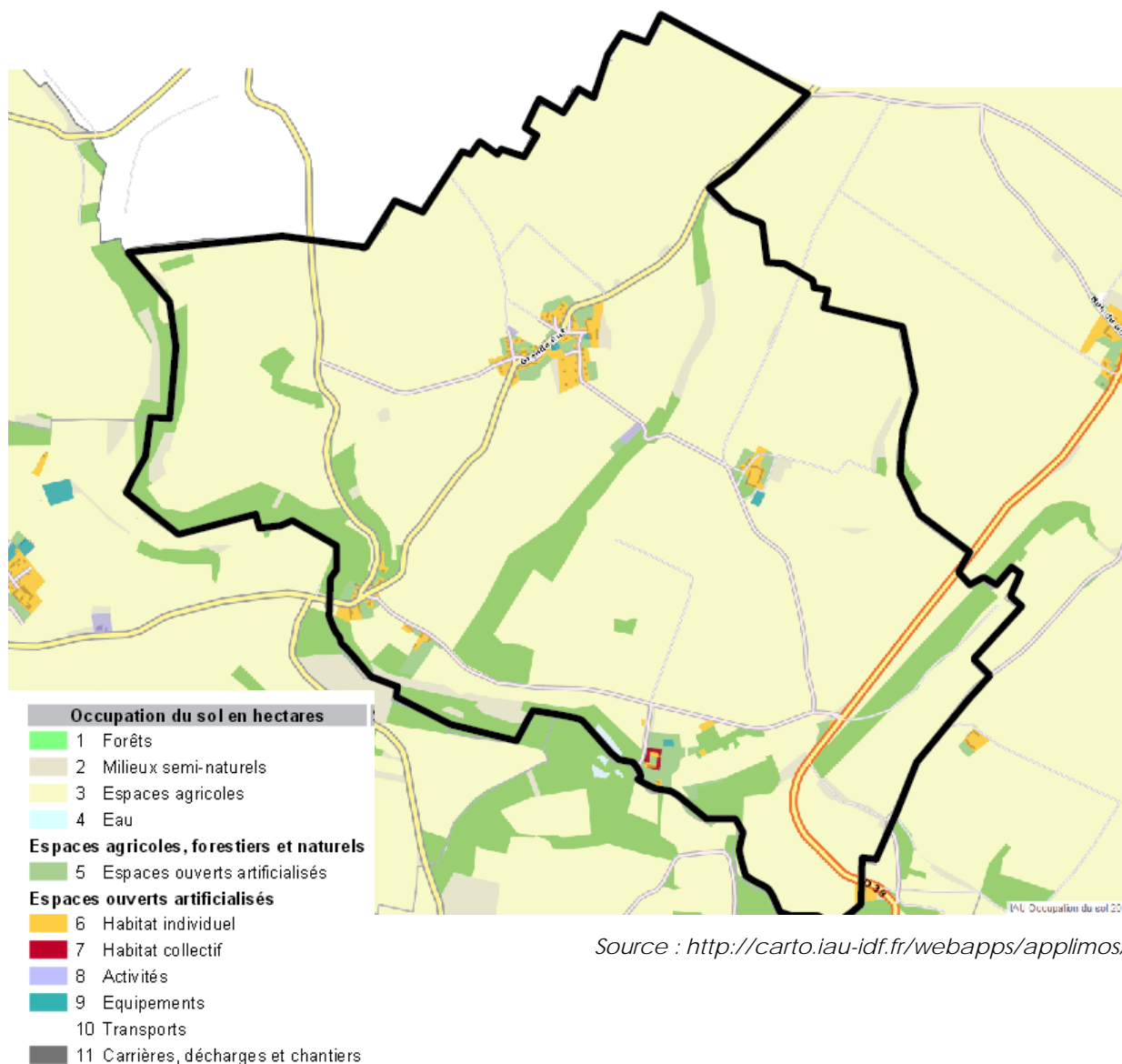
I.2.1 DEPUIS CES 30 DERNIERES ANNEES

Depuis 1982, l'occupation du sol de DOUY-LA-RAMEE a très peu évolué. Seul 0.6 % d'espace agricole a été perdu en 20 ans.



Source : <http://carto.iau-idf.fr/webapps/ateliermos/mos/#>

Entre 1982 et 2012, le tissu urbain ne s'est pratiquement pas étendu. Les nouvelles constructions se sont principalement implantées dans le tissu existant en densification le long des voies.



Source : <http://carto.iau-idf.fr/webapps/applimos/#>

L'augmentation de la population (près de 130 habitants) au cours de cette période s'est principalement faite par densification du tissu urbain, en limitant la consommation de terres agricoles et naturelles. Malgré l'augmentation de 42 logements entre 1982 et 2012, la morphologie urbaine des villages et hameaux est restée quasiment la même, renforçant l'identité de la commune.

Ces 30 dernières années, le tissu urbain de DOUY-LA-RAMEE s'est davantage densifié que développé limitant ainsi la consommation d'espaces naturels et agricoles.

I.2.2 DEPUIS CES 10 DERNIERES ANNEES

Conformément à l'article L151-4 du code de l'urbanisme, un focus de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est analysé au cours des 10 dernières années.

DOUY-LA-RAMEE

CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Village de DOUY



2001



2012

Hameau de LA RAMEE



2001



2012

Hameau de NONGLOIRE



2001



2012

Sur la base des photos aériennes de source IGN, l'analyse comparative s'effectue en fait sur 11 ans, entre 2001 et 2012.

Ce sont donc 7130 m² de superficies naturelles, agricoles et forestières qui ont été consommées par l'activité humaine et l'extension du tissu urbain, sur le village de DOUY (1500 m²) et les hameaux de LA RAMEE (450 m²), LA MARE (1780 m²), NONGLOIRE (3400 m²).

I.3 LES ESPACES NATURELS

Les espaces naturels du territoire de DOUY-LA-RAMEE sont composés d'espaces agricoles et de vallées boisées.

I.3.1 LES ESPACES AGRICOLES

I.3.1.1 Les terres cultivées

Le territoire de DOUY-LA-RAMEE s'inscrit dans la Plaine agricole de la GOELE et MULTIEN, couramment appelées Plaine de MEAUX.

Les terres agricoles exploitées sont classées en Grandes Cultures. Elles sont riches et bien drainées, excellentes pour la culture du blé et des betteraves.

Selon l'Institut d'Architecture et d'Urbanisme de l'Île de FRANCE, 653 hectares d'espaces agricoles ont disparu dans la Région, entre 1999 et 2008.

Selon le Mode d'Occupation des Sols (MOS) de l'Institut d'Architecture et d'Urbanisme (IAU), les surfaces agricoles du territoire de DOUY-LA-RAMEE sont restées identiques entre 2008 et 2012 avec 670 hectares, soit 84.3 % du territoire.



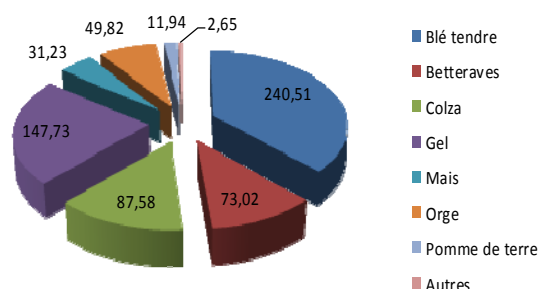
Vue sur le plateau agricole cultivé de DOUY-LA-RAMEE

L'ensemble des terres agricoles de la commune sont cultivées, par la Ferme de l'église (siège d'exploitation à DOUY-LA-RAMEE), et d'autres exploitants dont les sièges se situent aussi bien sur les communes de SEINE-ET-MARNE : FORFRY, LAGNY-LE-SEC, PUISIEUX, que de l'OISE : CUVERGNON, BARBERY.

La structure des exploitations varie entre 120 et 170 hectares pour les plus petites exploitations et 200 hectares pour les plus grandes (dont le siège implanté à DOUY-LA-RAMEE). Deux exploitations totalisent à elles seules plus de 75% des terres agricoles de la commune de DOUY-LA-RAMEE.

L'ensemble culturel est bien structuré avec des ilots majoritairement de grande taille de 20 à 50 hectares, à part quelques petits ilots à l'Ouest du village de Douy.

En 2012, les récoltes effectuées sur les terres de DOUY-LA-RAMEE totalisent 514.48 tonnes, réparties de la manière suivante :



I.3.1.2 Les exploitations agricoles

La commune de DOUY-LA-RAMEE comporte un seul siège d'exploitation, situé dans le village de Douy, à côté de l'église. Cette ferme historique cultive essentiellement les terres agricoles du territoire de DOUY-LA-RAMEE, pour la production de céréales.

Il n'existe pas de coopérative agricole sur le territoire. La coopérative la plus proche de VAL FRANCE est située sur les sites de SAINT SOUPPLETS (à 7 km), OISSERY (à 7 km), CHARNY (à 16 km) et SAINT MARD (à 17 km).

La sucrerie la plus proche est située dans l'OISE à CHEVRIERES (à 53 km de DOUY-LA-RAMEE)

Dans le hameau de FONTAINE LES NONNES, une poulinière privée, permet l'élevage de poulains dans un bâtiment spécifique implanté aux milieux de pâtures.



(Illustration : « Espaces agricoles et activités du territoire »)

I.3.1.3 Les circulations agricoles

Le seul siège d'exploitation agricole est situé en entrée/sortie Est du village de Douy. Cette situation permet aux engins agricoles d'accéder à la ferme et ses dépendances, sans avoir nécessairement besoin de passer dans le centre du village. Les nombreux chemins agricoles environnants permettent une bonne desserte des terres agricoles.



La pérennisation des terres agricoles et des exploitants sur le territoire de DOUY-LA-RAMEE est un enjeu important pour la commune. Les extensions et constructions de bâtiments nécessaires au développement économique de ces exploitations devront être rendues possible au sein du PLU.

ESPACES AGRICOLES ET ACTIVITES DU TERRITOIRE

Echelle : 1/25 000



1 Vue sur la poulinière



2 Vue sur les terres cultivées aux limites urbaines du village de Douy



3 Vue sur les pâtures et la vallée de la Théroüanne



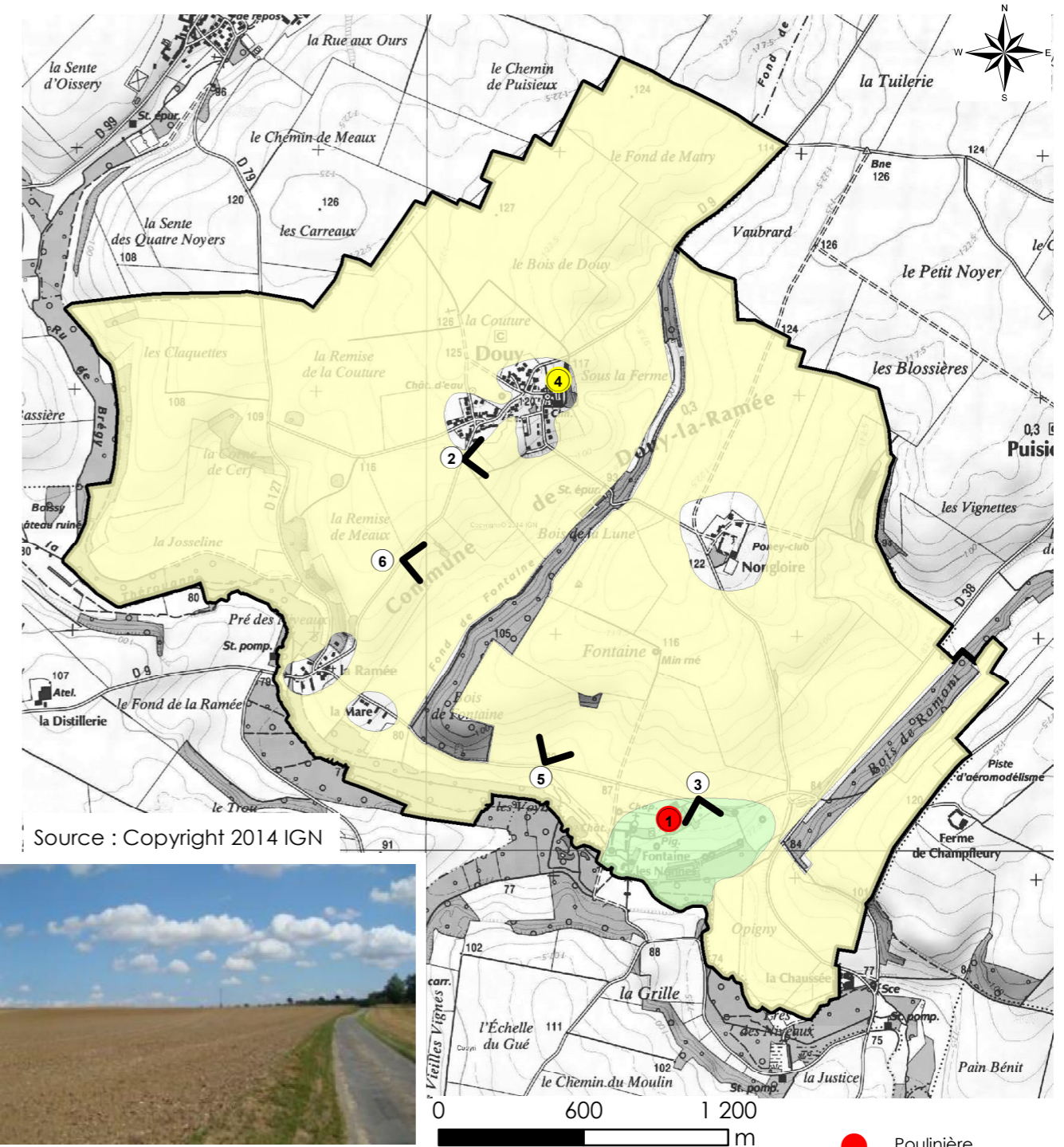
4 Vue sur la ferme en activité



5 Vue sur le plateau agricole cultivé



6 Vue sur le talweg boisé



- Poulinière
- Ferme en activité
- Espace agricole
- Pâtures Prairies



I.3.2 LES ESPACES BOISES

Les principaux espaces boisés du territoire de DOUY-LA-RAMEE sont constitués par :

- une vallée humide bordant le Sud de la commune,
- une vallée boisée formée par un talweg au centre du territoire, sur un axe Nord-Sud (bois de LA FONTAINE),
- une vallée boisée située à l'Est du territoire, sur un axe Nord-Sud (bois de ROMONT)

Ces milieux constituent des refuges pour la faune et une richesse biologique pour la flore qu'il convient de préserver.

(Illustration : « Bois et espaces boisés du territoire »)

Si les grands massifs forestiers ne sont pas présents sur le territoire, les boisements des vallées, composés d'arbres de haute tige, d'arbustes et de haies, participent à un équilibre biologique qu'il convient de préserver au sein du PLU.

I.4 LA TOPOGRAPHIE

Le territoire de DOUY-LA-RAMEE s'inscrit dans le plateau agricole du MULTIEN. Il est marqué par :

- une vallée boisée, formée par un talweg qui entaille le territoire en son centre sur un axe nord-sud,
- une vallée humide, formée par la THEROUANNE qui borde le Sud du territoire et constitue la limite communale.

Les points bas sont situés dans la vallée humide, le long de la THEROUANNE avec 74 et 80 mètres NGF.

Les points hauts sont situés au Nord sur le plateau cultivé à l'Est et à l'Ouest du talweg avec 124 et 127 mètres NGF.

Le village de DOUY est implanté sur le plateau agricole, entre 110 et 120 mètres NGF, en limite avec le début de la vallée boisée.

Le village de LA RAMEE est implanté dans la vallée humide de la THEROUANNE entre 80 et 90 mètres NGF.

Les hameaux de LA MARE et FONTAINE LES NONNES sont également implantés le long de la vallée humide à 80 mètres NGF.

Le hameau de NONGLOIRE est implanté au centre du plateau agricole et domine le paysage à 120 mètres NGF.

La préservation de la vallée humide et de la vallée boisée devra être inscrite au sein du PLU, afin de préserver les caractéristiques topographiques naturelles du territoire de DOUY-LA-RAMEE.

(Illustration : « Topographie du territoire »)

I.5 LA GEOLOGIE

Le territoire de DOUY-LA-RAMEE est composé géologiquement :

- Alluvions récentes : limons, argiles, sables, tourbes localement, dans la vallée humide de LA THEROUANNE,
- Sables de BEAUCHAMP et d'AUVERS, au pied du plateau cultivé,
- Calcaire de SAINT-OUEN, de NOGENT-L'ARTAUD, d'AMBREVILLE et de BRANLES, de part et d'autre de la vallée boisée (talweg),
- Limon des plateaux, au Nord-Ouest sur le plateau agricole cultivé.

1 Vue sur les boisements de la vallée humide de la Théroouanne



2 Vue sur le fond boisé en limite agricole avec la vallée humide



3 Vue sur la vallée boisée de Romont et la ferme de Champfleury



4 Vue sur la vallée boisée de le Fontaine

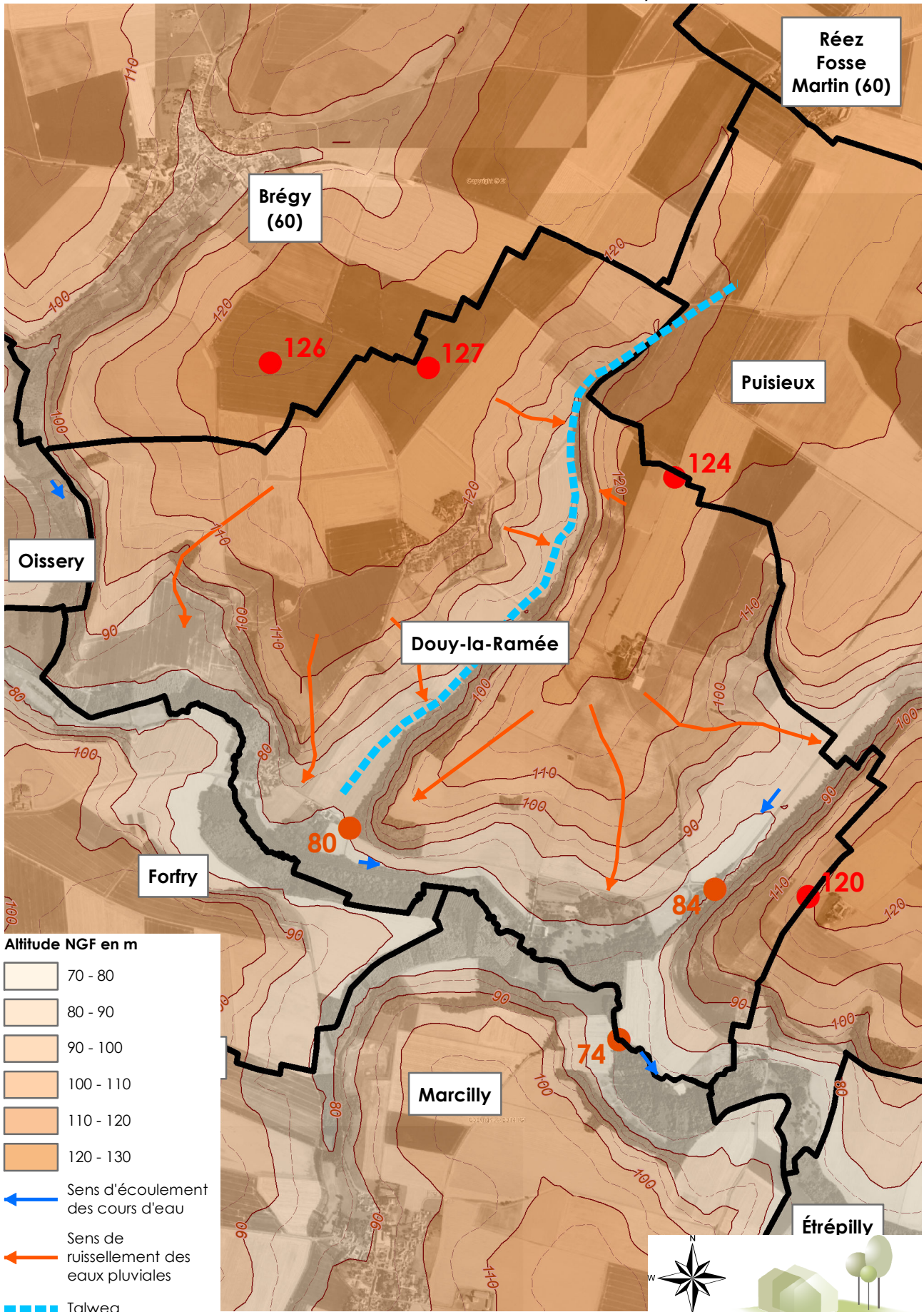


Source: Copyright IGN 2015



TOPOGRAPHIE DU TERRITOIRE

Echelle : 1/25 000



Source: BD ALTI de l'IGN Copyright IGN 2014



Les alluvions récentes des fonds de vallée de la THEROUANNE et du talweg sont constitués de dépôts sableux. Le cours d'eau de la THEROUANNE a été creusé dans les sables BARTONIENS. Les alluvions modernes occupent une superficie importante dans la vallée de la THEROUANNE, où se sont installés des cressonnières.

Les sables de BEAUCHAMP sont des sables quartzeux, blancs, gris ou mauves, avec des intercalations gréseuses importantes. Le calcaire de la Pierre de LIZY est localisé dans la vallée de LA THEROUANNE jusque dans la région de LIZY-SUR-OURCO. Au Sud-Est du territoire, un périmètre de carrière, autorise l'exploitation des Sables de BEAUCHAMP correspondant à cette formation et affleurant à flanc de coteau dans le Bois de ROMONT.

Le calcaire de SAINT-OUEN est une formation carbonatée, formée par une alternance irrégulière de marnes et de calcaires. Les marnes sont plus développées à la base où elles atteignent 4 à 5 mètres, entraînant un petit niveau de sources temporaires.

Les limons des plateaux sont formés de matériaux fins, argileux et siliceux. Développés sur les plateaux où ils peuvent atteindre une épaisseur de 6 mètres et plus, ils s'étalent aussi largement sur les versants exposés au Nord comme sur le plateau cultivé de DOUY-LA-RAMEE.

(Illustration : « Carte géologie du territoire »)

Le village de DOUY et le hameau de NONGLOIRE sont implantés sur des limons des plateaux, tandis que le village de LA RAMEE et les hameaux de LA MARE et FONTAINE LES NONNES sont installés sur des alluvions récentes composés de dépôts sableux.

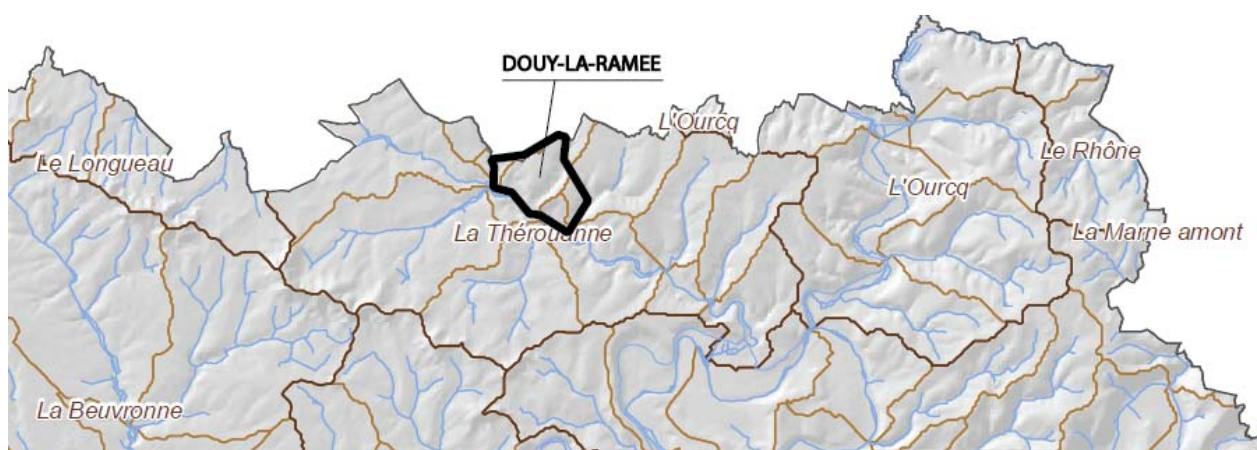
I.6 L'HYDROGRAPHIE

Le territoire de DOUY-LA-RAMEE est situé dans l'unité hydrographique de MARNE AVAL, qui couvre une superficie de 673 km² de cours d'eau.

Cette unité hydrographique est située dans une zone d'expansion économique dont les travaux liés aux développements d'axes ferroviaires et routiers ont affecté LA BEUVRONNE et la THEROUANNE. Ces dernières ont été fortement recalibrées et rectifiées, diminuant fortement la diversité des milieux.

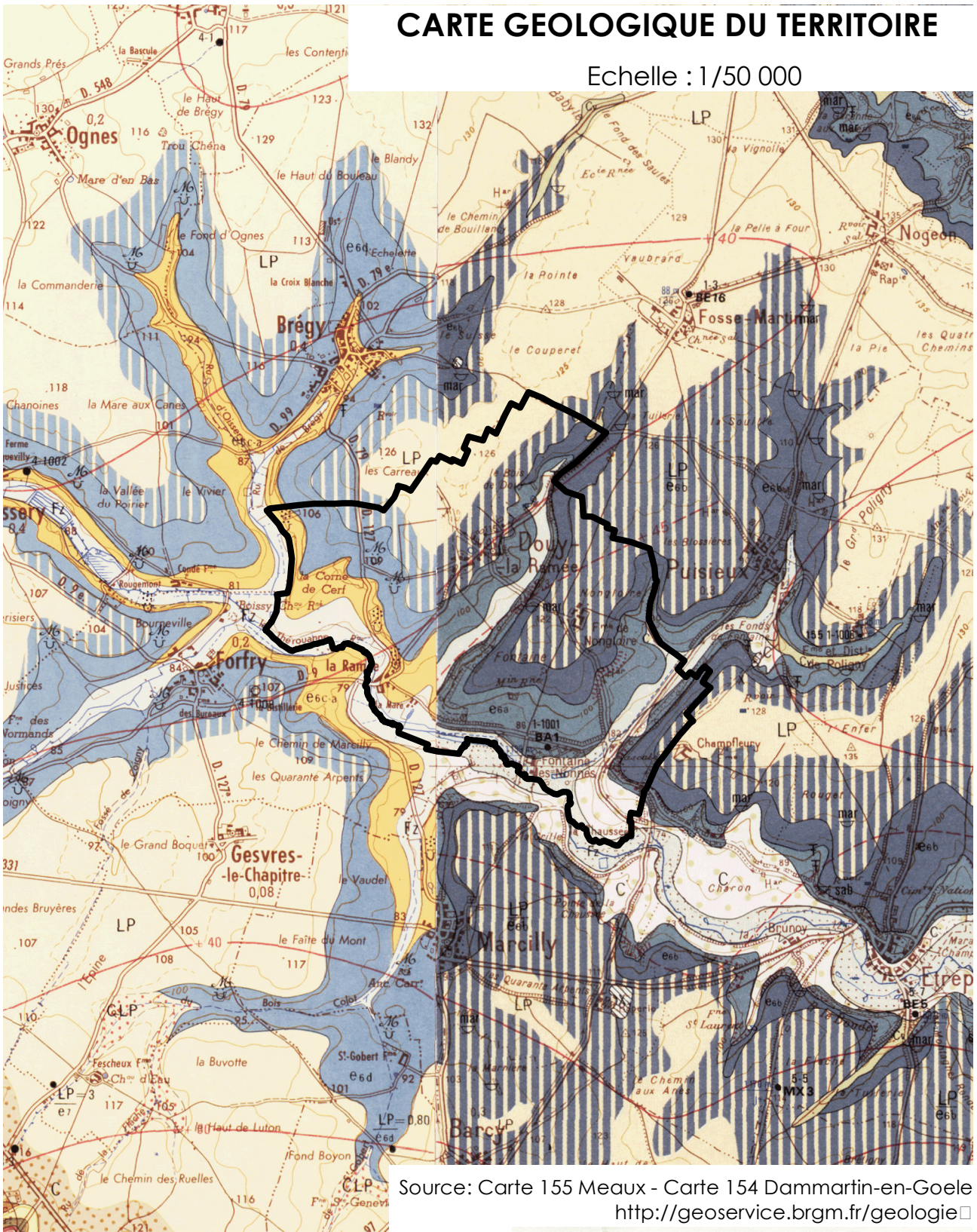
Une partie des eaux de la THEROUANNE est détournée pour alimenter le canal de l'OURCO.

Le bassin versant du territoire de DOUY-LA-RAMEE est La THEROURANNE qui borde le Sud du territoire.

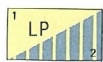


CARTE GEOLOGIQUE DU TERRITOIRE

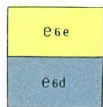
Echelle : 1/50 000



Source: Carte 155 Meaux - Carte 154 Dammartin-en-Goele
<http://geoservice.brgm.fr/geologie>



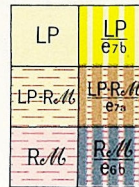
Limon des plateaux
 1. Epaisseur supérieure à 1,50 m
 2. Epaisseur de 1 à 1,50 m avec indication du substratum



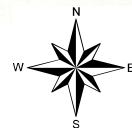
Bartonian moyen (Marinésien)
 E6e - Sables de Monceau
 E6d - Calcaire de Saint-Ouen



E6c-a - Sables bartoniens indifférenciés (Beauchamp s.l.)
 E6c - Bartonian moyen (Marinésien)
 3 - Formation de Mortefontaine
 2 - Calcaire de Ducy
 1 - Formation d'Ezanville
 E6b-a - Bartonian inférieur (Auversien)
 b - Sables de Beauchamp s.s.
 a - Sables d'Auvers
 Entablement gréseux



Limon
 LP - sur substrat déterminé
 LP_{E75} - sur substrat déterminé
Limon et argile à meulière mêlés
 LP-Roll - sur substrat déterminé
 Roll - sur substrat déterminé
Argile à meulière
 Roll - sur substrat déterminé
 Roll_{E6b} - sur substrat déterminé



Le territoire de DOUY-LA-RAMEE est bordé au Sud par la THEROUANNE qui a pour affluent le ru de GARENNES.

La THEROUANNE prend sa source sur le territoire de la commune de SAINT-PATHUS et se dirige sur 23.3 km vers le sud-est, en direction du cours inférieur de L'OURCQ. Elle est très peu abondante avec un faible débit de 3,6 litres par seconde et par kilomètre carré de bassin et n'est pas navigable.

Une servitude de passage s'applique le long de la THEROUANNE sur toute la traversée du territoire de DOUY-LA-RAMEE.

Sur le territoire de DOUY-LA-RAMEE, le cours d'eau longe la limite communale Sud dans un écrin boisé.

(Illustration : « Hydrographie du territoire »)

I.7 L'HYDROGEOGRAPHIE

Le territoire de DOUY-LA-RAMEE couvre la nappe 3218 ALBIEN-NEOCOMIEN captif, dont les qualités de l'eau en font la réserve ultime d'approvisionnement de secours en eau potable (disposition 114 du SDAGE).

L'ensemble de la partie captive de cet aquifère est classé en Zone de Répartition des Eaux. De ce fait, tout prélèvement dans cet aquifère est soumis à autorisation préfectorale.

I.8 LES ZONES HUMIDES

D'une grande richesse biologique, les zones humides jouent un rôle essentiel dans la préservation de l'environnement et remplissent de nombreuses fonctions hydrologiques, biologiques, économiques, paysagères et culturelles.

L'Institut d'Architecture et d'Urbanisme de L'ILE DE FRANCE (IAU IDF) indique la présence de plusieurs types de zones humides intéressantes, sur le territoire de DOUY-LA-RAMEE, telles que :

- une prairie humide,
- une mégaphorbiaie (zone de transition floristique entre la zone humide et la forêt),
- des forêts humides denses et jeunes,
- des mares et des bordures de cours d'eau,
- une peupleraie.

(Illustration : « Zones humides du territoire »)

La prairie humide située aux abords du hameau de la FONTAINE DES NONNES est classée en enveloppe d'alerte de classe 3 (zone pour laquelle les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser) et constitue une zone d'expansion des crues.

Ce milieu ouvert requiert un intérêt patrimonial au vu de sa rareté et nécessite une conservation. Il possède un réel pouvoir épurateur grâce aux végétaux qui s'y développent et abritent bon nombre d'espèces qui tendent à disparaître.

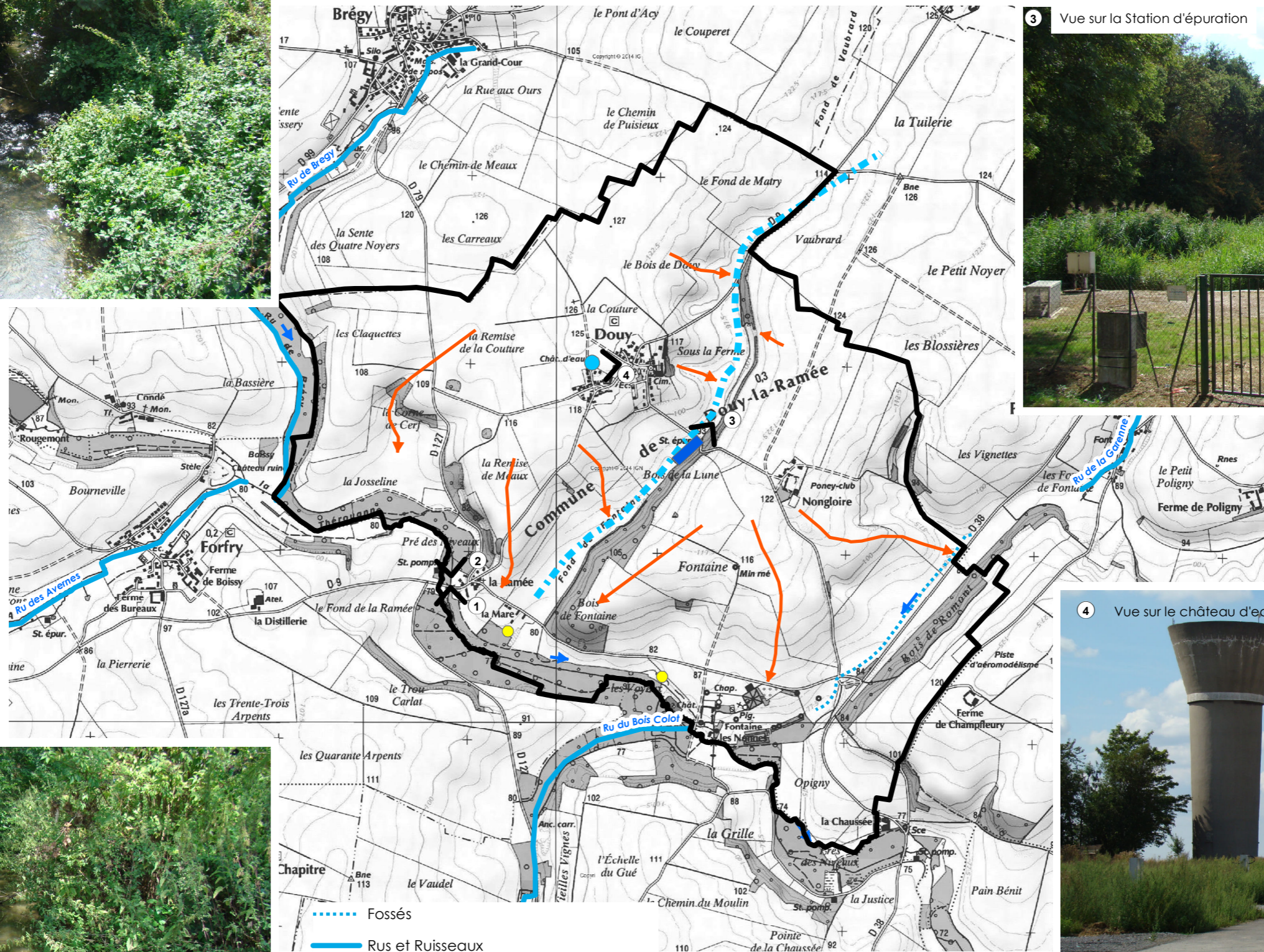
1 Vue sur la Thérouanne



HYDROGRAPHIE DU TERRITOIRE

Echelle : 1/25 000

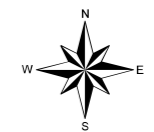
3 Vue sur la Station d'épuration



2 Vue sur la Thérouanne



4 Vue sur le château d'eau



La mégaphorbiaie située à l'Ouest du territoire, dans la vallée boisée de la THEROUANNE, au lieu-dit LA JOSSELINE, est classée en enveloppe d'alerte de classe 2 (*zone dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté du 24/096/2008 modifié*) et constitue une zone d'infiltration et d'épuration des eaux de ruissellement.

Ce milieu regroupe des végétations herbacées luxuriantes, hautes et denses de zone humide. C'est un habitat d'intérêt communautaire et de patrimoine régional. Dans cet espace de transition entre les espaces ouverts et les bois, de nombreuses espèces y trouvent refuge.

Les forêts humides denses et jeunes, situées au Sud du territoire dans la vallée de la THEROUANNE sont classées en enveloppes d'alerte de classe 2 et de classe 3.

Ces milieux sont composés de peuplement autochtones (saule, frêne, aulne) et jouent un rôle important dans l'épuration de l'eau grâce au système racinaire des arbres.

Les mares, situées :

- au Sud du hameau de LA MARE,
- à l'Ouest du hameau de Fontaine les Nonnes,

constituent des micro zones humides importantes pour la faune et la flore qui y trouvent refuge.



Hameau de la Mare



Hameau de Fontaine les Nonnes

Afin de protéger ces mares et en raison de leur intérêt pour la biodiversité, il conviendra de les localiser sur le plan de zonage de manière à ce qu'elles soient préservées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

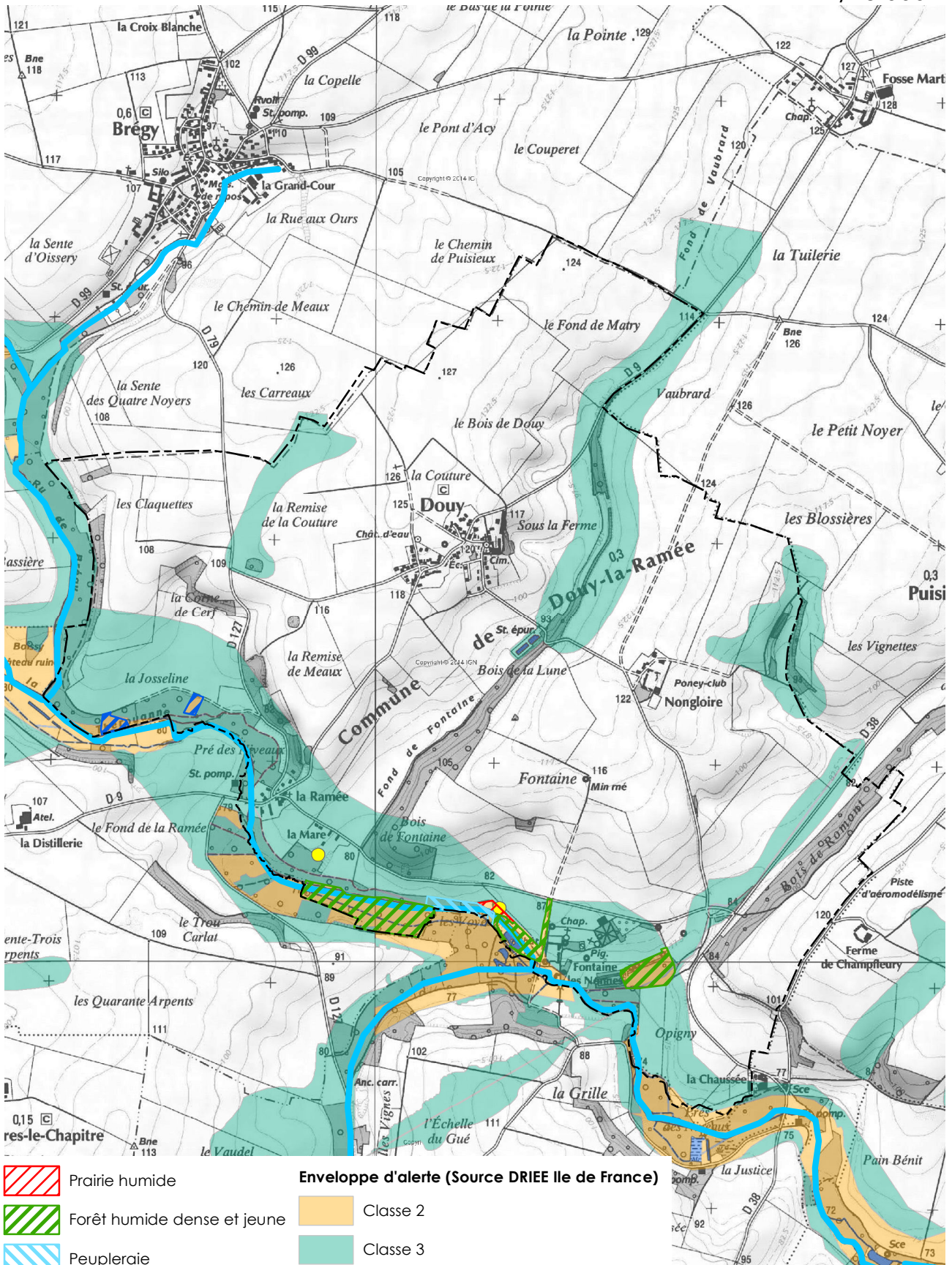
Les bordures de cours d'eau qui longent la THEROUANNE au Sud du territoire, sont des milieux humides à préserver au vu des espaces floristiques qu'elles hébergent.

Ces micro zones humides linéaires sont essentielles pour le déplacement des petites espèces et servent de corridors écologiques pour la faune.

La peupleraie, située au Sud du territoire dans la vallée de la THEROUANNE est classée en enveloppes d'alerte de classe 2 et de classe 3.

ZONES HUMIDES

Echelle : 1/25 000

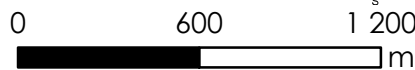


-  Prairie humide
-  Forêt humide dense et jeune
-  Peupleraie
-  Mégaphorbiaie

Enveloppe d'alerte (Source DRIEE Ile de France)

-  Classe 2
-  Classe 3
-  Classe 5
-  Mare

Sources: Copyright IGN 2014
Carte de la trame humide SESM PAC



Ce milieu comporte des plantations mono spécifiques du même âge. Le caractère de la zone humide est limité par le pompage d'eau exercé par les peupliers. L'homogénéité du peuplement amoindrit la biodiversité du site.



La Peupleraie dans la vallée de la THEROUANNE

La peupleraie ne devra pas être protégée par un Espace Boisé Classé au plan du zonage du PLU afin de permettre la restauration écologique.

Les zones humides potentielles, identifiées sur le territoire de DOUY-LA RAMEE impactent le village de LA RAMEE et les hameaux de LA MARE et de LA FONTAINE LES NONNES. En compatibilité avec les actions du SDAGE et pour préserver les différents milieux observés, il conviendrait de classer ces zones humides en zone naturelle dans le PLU, afin d'éviter leur dégradation et leur disparition.

I.9 LA TRAME VERTE ET BLEUE

La Trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées sur un territoire. Elle contribue à l'état de conservation favorable des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau.

A l'échelle de la région ILE DE FRANCE, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) définit sur le territoire de DOUY-LA-RAMEE plusieurs corridors d'intérêt régional :

- le continuum humide de la vallée de la THEROUANNE et du ru de BREGY,
- un corridor calcaire à fonctionnalité réduite (due à des coupures agricoles sur les coteaux en rive gauche de la THEROUANNE,
- un corridor herbacé à fonctionnalité réduite (prairies, friches relictuelles non retournées depuis longtemps et dépendances vertes) suivant l'axe de la Vallée de la THEROUANNE,
- un corridor boisé fonctionnel qui suit cette même vallée depuis sa confluence avec le ru de BREGY.

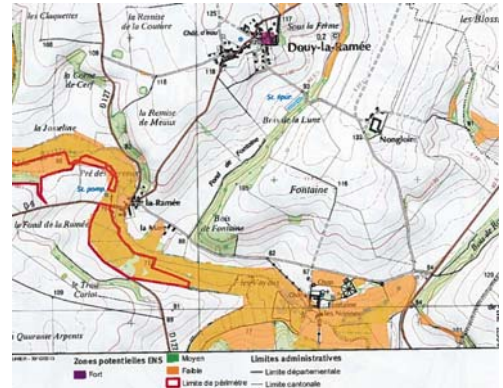


A l'échelle du territoire de DOUY-LA-RAMEE, la trame verte identifiée correspond à des boisements/prairies humides, des continuités écologiques et des zones d'Espaces Naturels Sensibles communaux.

La trame verte joue un rôle important pour la biodiversité du territoire avec des essences végétales et des âges variables des arbres qui la composent.

La trame bleue correspond aux enveloppes d'alerte de classe 2 et de classe 3 englobant la THEROUANNE et les rus de BREGY et de LA GARENNE. La trame bleue constitue une « éponge » pour stocker les eaux en période de crues et un filtre naturel grâce à la végétation caractéristique.

La trame bleue englobe la vallée de la THEROUANNE qui abrite des AGRIONS DE MERCURE et une mosaïque d'habitats remarquables



(Illustration : « Trame verte et bleue »)

La trame bleue constitue un important réservoir de biodiversité avec des oiseaux, des amphibiens et des libellules.

La préservation de la trame verte et bleue, ainsi définie sur la carte ci-jointe, devra être prise en compte dans le PLU, au travers du plan de zonage et du règlement.

I.10 LA BIODIVERSITE

Le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNBP) a référencé sur le territoire de DOUY-LA-RAMEE, 288 espèces végétales, situées dans la zone de trame verte et bleue.

4 espèces végétales figurent dans l'arrêté du 24/06/2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides :



Bromus arvensis



Epipactis helleborine



Himantoglossum hircinum






Zannichellia palustris

Cette biodiversité qui figure dans la trame verte principale du territoire, devra être préservée au sein du PLU.

TRAME VERTE ET BLEUE DE DOUY-LA-RAMEE

Echelle : 1/25 000



-  Trame verte
-  Trame bleue
-  La Thérouanne; Rus et Ruisseaux

Sources: Copyright IGN 2014



I.11 LA QUALITE DES SOLS

Selon le Ministère de la transition écologique et solidaire de sources BASOL et BASIAS, il n'est pas recensé, sur le territoire de DOUY-LA-RAMEE, de sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics.

Le territoire de DOUY-LA-RAMEE ne fait pas l'objet de Secteur d'Information sur les Sols (SIS).

I.12 LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DU TERRITOIRE NATUREL

Le territoire naturel de DOUY-LA-RAMEE se caractérise par :

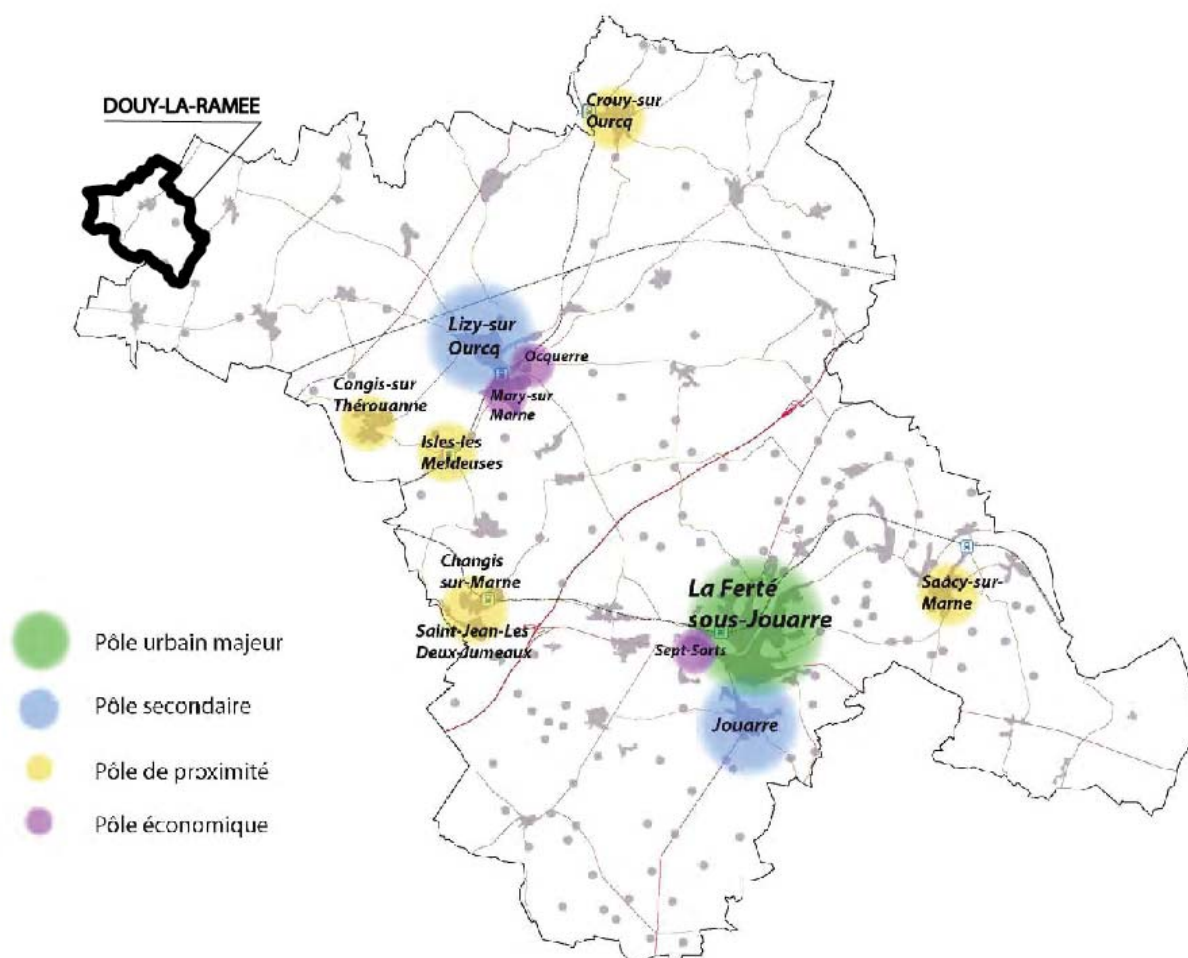
- son empreinte dans le grand paysage du plateau du MULTIEN,
- un site inscrit et un site classé constituent une empreinte historique dans le paysage,
- des espaces naturels préservés grâce une extension modérée du village au cours des 20 dernières années,
- une agriculture dominante dans l'occupation des sols,
- 84.3% du territoire dédié à l'activité agricole,
- un ensemble culture composé de grands ilots pour la culture des céréales et des betteraves,
- un seul siège d'exploitation sur le territoire,
- des boisements peu nombreux et localisés dans la vallée humide et aux abords du talweg,
- un plateau entaillé par un talweg boisé et cerné au Sud par une vallée humide et boisée,
- un sous-sol propice à l'exploitation des activités agricoles,
- la présence de la Théroanne en limite Sud du territoire,
- des zones humides (dans les vallées) et des mares à préserver,
- une trame verte marquée par des boisements, des prairies humides et 4 espèces végétales protégées,
- une trame bleue englobant la vallée humide qui abrite une mosaïque d'habitats remarquables.

II. LA PRESENTATION DU TERRITOIRE URBAIN

II.1 L'ARMATURE URBAINE

A l'échelle intercommunale du Pays de MARNE OURCO, le territoire est structuré selon les pôles suivants :

- Pôle urbain majeur : LA FERTE SOUS JOUARRE,
- Pôle secondaire : LIZY SUR OURCO et JOUARRE,
- Pôle de proximité : CROUY SUR OURCO, CONGIS SUR THEROUANNE, ISLES LES MELDEUSES, CHANGIS SUR MARNE, SAINT JEAN LES DEUX JUMEAUX et SAACY SUR MARNE.



La commune de DOUY-LA-RAMEE se trouve à l'extrême Nord-Ouest du territoire intercommunal. Elle est éloignée à 15 km du pôle secondaire de LIZY SUR OURCO et 13 km du pôle de proximité de CONGIS SUR THEROUANNE.

II.2 LA NAISSANCE DES VILLAGES ET HAMEAUX

Les archives mentionnent le village au XII^{ème} siècle sous le nom de « DOIL ». Il comprenait plusieurs fiefs, dont le principal jouissait de la haute, moyenne et basse justice

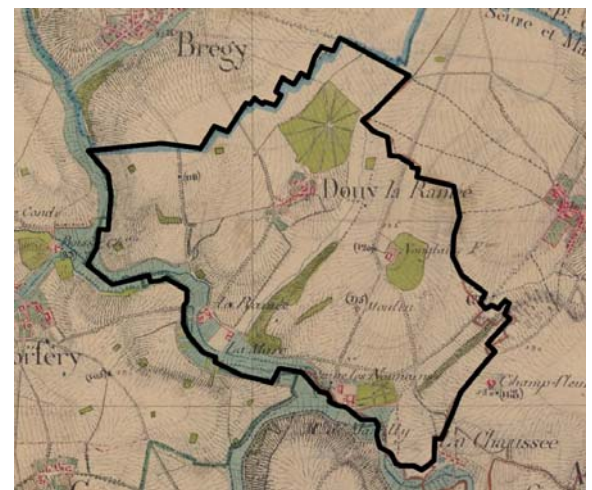
Le nom de « DOUY-LA-RAMEE » apparaît ensuite sur la carte de CASSINI dès la fin du XVIII^{ème} siècle, mais aucune représentation du bourg n'y est faite.

En revanche sur la carte D'ETAT-MAJOR, un siècle plus tard, apparaît le noyau urbain de DOUY-LA-RAMEE, ainsi que le village de LA RAMEE et des hameaux LA MARE, Fontaine les NONAIMS et NONGLOIRE.



L'église SAINT-JEAN-PORTE-LATINE est un édifice du XV^{ème} siècle, qui comporte deux nefs voûtées d'ogives et un massif cloché à contreforts abritant aujourd'hui une cloche bénite au XVIII^{ème} siècle. Malgré son bombardement par les Allemands en 1914, l'église renferme un tabernacle et un Christ en bois du XVII^{ème} siècle, ainsi qu'une pierre tombale et deux bustes-reliquaires de la même époque. Une statue en bois de SAINT QUENTIN du XVIII^{ème} siècle, témoigne du pèlerinage effectué autour d'une source locale aux vertus curatives.

L'église a su traverser les siècles, les guerres et les époques tout en restant un témoignage fort du passé de DOUY-LA-RAMEE.



Le village de Douy apparaît au XIX^{ème} siècle sur la carte d'Etat-major, sous la forme d'un village rue, avec en son extrémité, l'église et la ferme de l'église. Cette dernière est organisée selon une cour carrée avec du bâti rural typique de la région briarde. Cet ensemble de constructions, composé d'une partie d'habitation, de granges, hangars et



d'écuries, a su traverser les siècles. Aujourd'hui cette ferme est toujours en activités et représente la plus grosse production agricole du territoire de DOUY-LA-RAMEE.

Evolution de la Ferme de l'église au cours des siècles



XX^{ème} siècle



2015

Le village de LA RAMEE regroupait déjà au XIX^{ème} siècle un ensemble de constructions et un imposant moulin à eau en bordure de la THEROUANNE. Moulin banal de la seigneurie de DOUY, jusqu'à la Révolution, il a ensuite connu de nombreux propriétaires et un grave incendie lors de la 1^{ère} guerre mondiale (bataille de l'OURCO). Il fut exploité jusqu'à la fin de la seconde guerre mondiale. Aujourd'hui, ce moulin abrite des logements collectifs (les seuls de la commune).



Evolution du Moulin à eau au cours des siècles



XX^{ème} siècle



1999



2015

Le hameau de LA MARE s'est constitué au début du XVI^{ème} siècle avec la seigneurie du même nom.

Evolution du Château de LA MARE au cours des siècles



Début XX^{ème} siècle



Fin XX^{ème} siècle



2019

Le Château de LA MARE était une demeure seigneuriale qui servait à la paroisse de DOUY. A partir du XVIII^{ème} siècle, il passe entre les mains de comtes et de marquis de BOISSY. Aujourd'hui ce château regroupe des logements et des hébergements de loisirs de type chambres d'hôtes.

Le hameau de FONTAINE LES NONNES abritait au XII^{ème} siècle, un monastère de sœurs de l'ordre de FONTEVRAULT. L'ensemble bâti est organisé selon une cour carrée dans laquelle on entre par le porche d'une grande tour. Une chapelle datant du XVI^{ème} siècle, est implantée à l'écart. Toujours présente aujourd'hui, elle fait l'objet d'une protection particulière au titre des Monuments Historiques et comporte une Peinture murale et une pierre tombale de sépulture (tombeau de GUILLAUME DES BARRES). Aujourd'hui cet ancien monastère abrite une société civile immobilière, spécialisée dans le secteur d'activité de la location de terrains et d'autres biens immobiliers. Cernées d'un parc boisé, les constructions ont fait l'objet de belles restaurations valorisant le bâti ancien et sauvegardant le patrimoine ancien.



Evolution du Monastère au cours des siècles



Début XX^{ème} siècle



2012



2015



XXI^{ème} siècle

Le hameau de NONGLOIRE, situé au cœur du plateau agricole, était le fief de SAINTE-FARE-OPIGNY-NONGLOIRE, appartenant à l'abbaye de FAREMOUTIERS. Dans la cour de la ferme, la chapelle de SAINTE FARE accueillait deux fois par mois une messe. A la fin du XVIII^{ème} siècle, l'agriculture prospère et l'activité de la ferme est en plein essor. En 1914, elle est le refuge des habitants pendant la Bataille de la MARNE. Au début du XX^{ème} siècle, la ferme emploie une vingtaine de personnes et possède cinq attelages de

chevaux. Après avoir été une ferme pédagogique, puis un centre équestre (jusqu'en 2014), et si aujourd'hui une activité de soutien à la production animale est recensée (services vétérinaires spécialisés) seules quelques habitations subsistent dans certains bâtiments. Les dépendances (granges, écurie..) ne semblent plus utilisées pour des activités agricoles.

Evolution de la Ferme de NONGLOIRE au cours des siècles



2010



2015

L'ancien moulin à vent de FONTAINE LES NONNES, situé sur le Sud du plateau de DOUY-LA-RAMEE, au lieu-dit FONTAINE, est le témoin de l'activité agricole dominante sur le territoire. Aujourd'hui, il ne subsiste plus qu'un pan de mur délabré risquant de s'écrouler.



Les villages de DOUY et de LA RAMEE, ainsi que les hameaux de FONTAINE LES NONNES, de LA MARE et de NONGLOIRE, sont inscrits dans le patrimoine urbain et paysager depuis de nombreux siècles, traversant les époques et les mutations diverses, tout en gardant leurs identités.

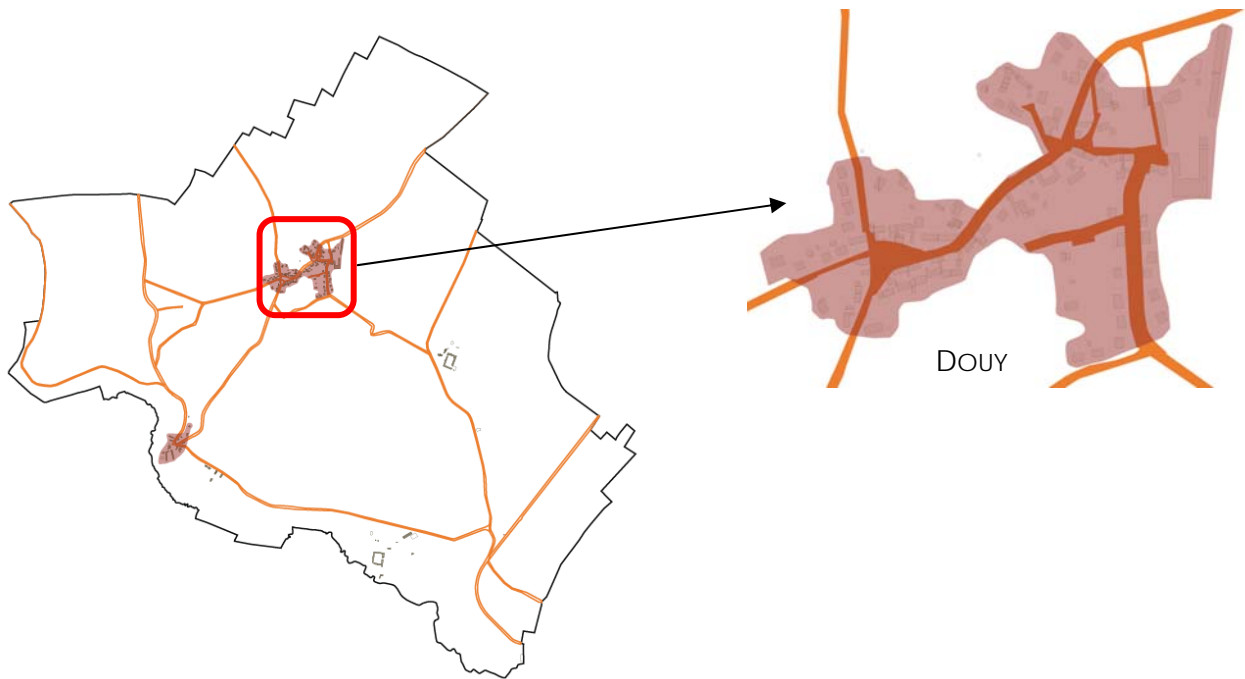
II.3 LA STRUCTURE DU TISSU URBAIN

II.3.1 LA TRAME URBAINE GLOBALE

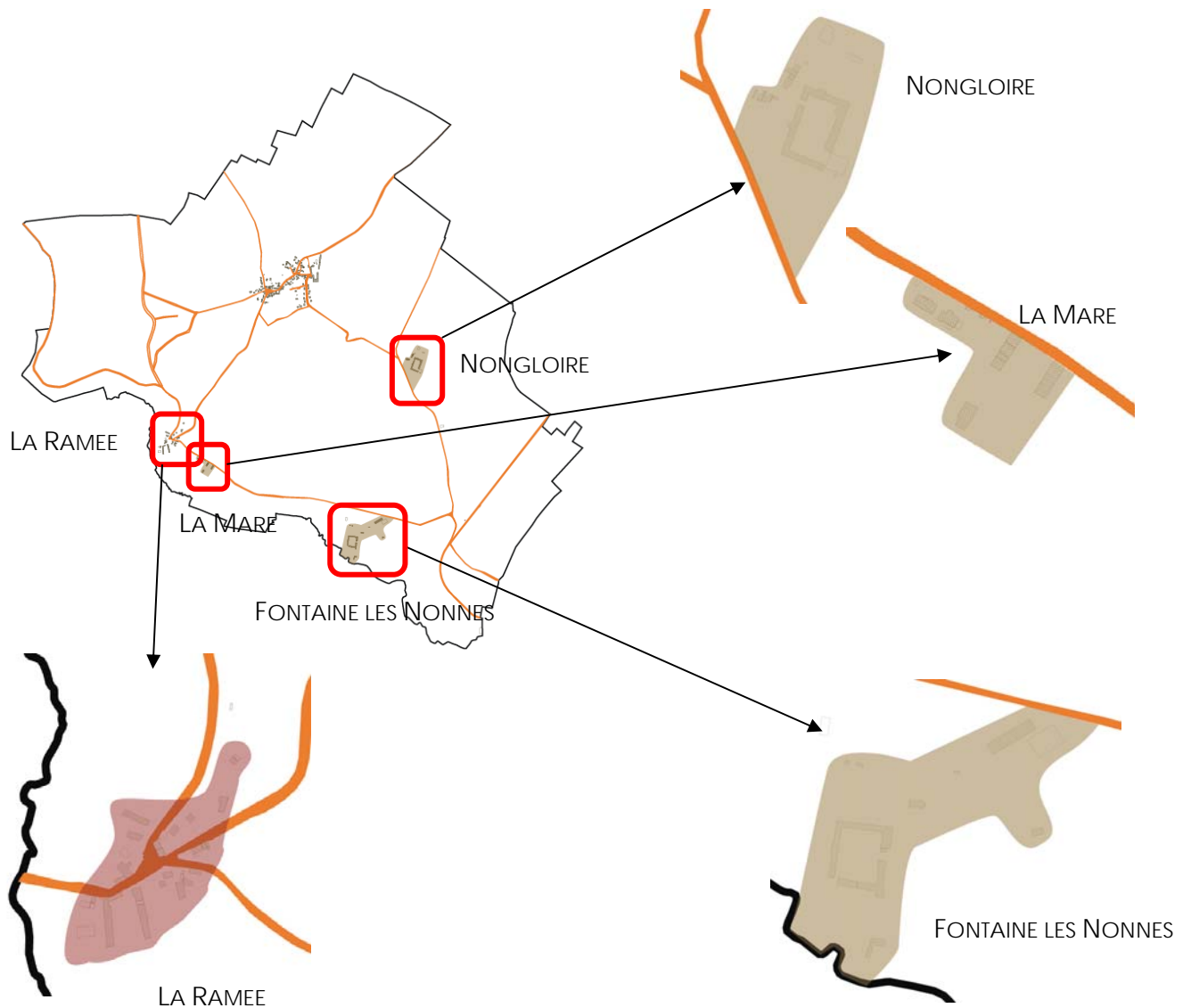
La structure du tissu urbain de DOUY-LA-RAMEE, se caractérise par

- un village : DOUY.
- quatre hameaux : LA RAMEE, LA MARE, FONTAINE LES NONNES et NONGLOIRE.

Un village



Quatre hameaux



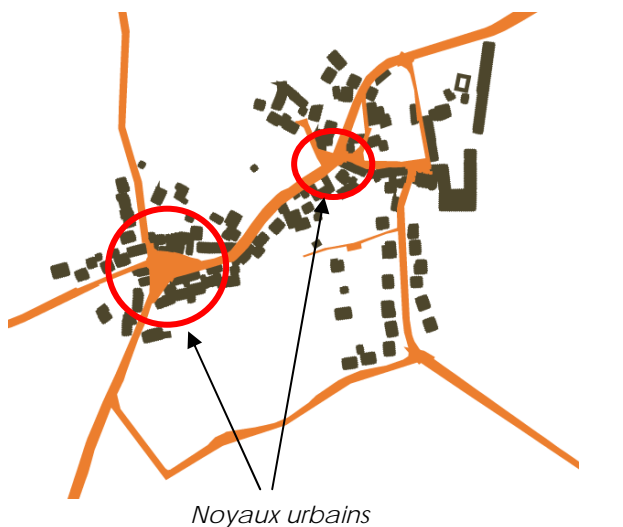
II.3.2 LE VILLAGE

Le territoire de DOUY-LA-RAMEE est composé du village central : DOUY.

II.3.2.1 Le village de DOUY

Le village de DOUY est structuré en étoiles depuis deux noyaux urbains. Les constructions sont disposées le long des rues qui convergent vers ces noyaux.

Le parcellaire ancien a une configuration en lanières étroites autour des noyaux urbains, tandis que le parcellaire récent est de forme rectangulaire régulière le long des voies secondaires.



Le village de DOUY comporte un potentiel constructible d'une seule parcelle au sein du tissu urbain existant.

Un nouveau lotissement « LA COUTURE » est en cours de réalisation dans le centre du village. Si les 19 lots du découpage foncier apparaissent sur le plan de cadastre, les constructions sont en cours de dépôts d'autorisation et de réalisation.



II.3.3 LES HAMEAUX

II.3.3.1 Le hameau de LA RAMEE

Le hameau de LA RAMEE est structuré en étoile depuis un noyau central avec des constructions disposées en rayon.

Le parcellaire hétéroclite est composé de grandes parcelles avec du bâti ancien et de plus petites parcelles qui ont fait l'objet de division et qui comporte aujourd'hui de



l'habitat récent.



Noyau central



Parcellaire

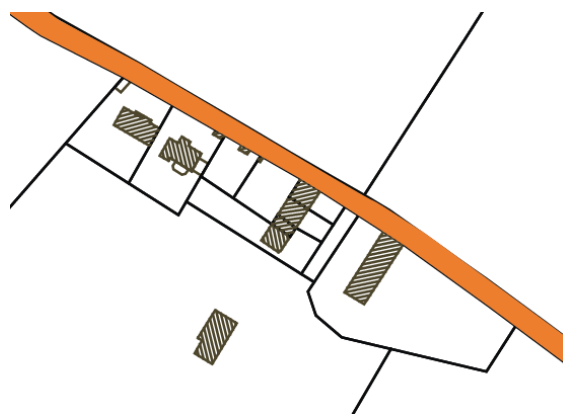
II.3.3.2 Le hameau de LA MARE

Le hameau de LA MARE est implanté le long de la rue ANDRE GOISQUE, d'un seul côté de la voie.

Deux gîtes ont été aménagés dans l'ancien Château de LA MARE, avec une capacité d'accueil de 4 et 10 places.

Des divisions récentes ont permis la réalisation de bâtiments contemporains aux côtés de bâtiments anciens datant du XVI^{ème} siècle.

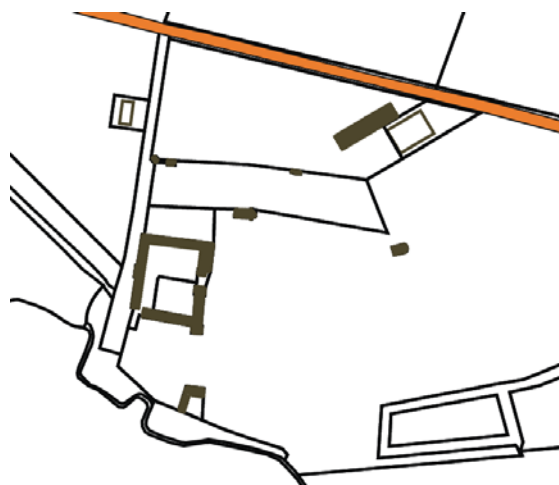
Le hameau de LA MARE ne comporte plus de potentiel constructible dans les limites urbaines existantes.



Entrée du hameau de LA MARE

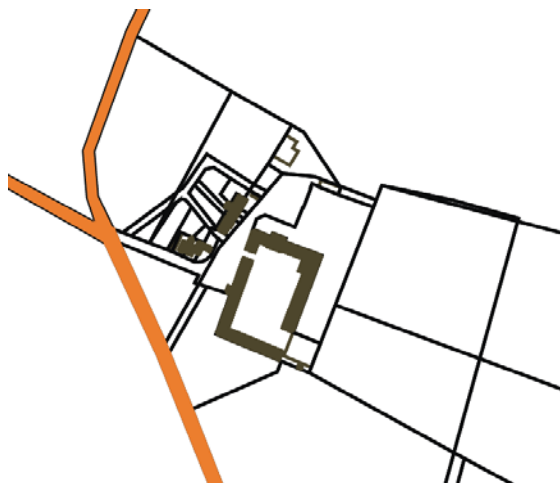
II.3.3.3 Le hameau de FONTAINE LES NONNES

Le hameau de FONTAINE LES NONNES est un ensemble homogène qui accueillait autrefois un monastère. Le bâti ancien est organisé autour d'une cour carrée et témoigne du passé historique des lieux.



II.3.3.4 Le hameau de NONGLOIRE

Le hameau de NONGLOIRE est un ensemble homogène qui accueillait autrefois une ferme au XVIII^{ème} siècle. La morphologie du bâti ancien, organisée autour d'une cour carrée, a su être préservée malgré les vocations multiples au cours des siècles. Des logements ont été aménagés dans certaines parties de bâtiments et dans d'anciennes annexes.



II.3.4 L'HABITAT

La principale vocation des constructions présentes sur le territoire de DOUY-LA-RAMEE est l'habitat.

L'habitat ancien

Les logements anciens des villages et des hameaux témoignent encore aujourd'hui de l'histoire du territoire. Certaines constructions emblématiques ont été réhabilitées en habitat, permettant ainsi de maintenir les volumes des bâtiments tels que le moulin de LA RAMEE, le château de LA MARE et quelques dépendances de la ferme de NONGLOIRE.



Maison à LA RAMEE



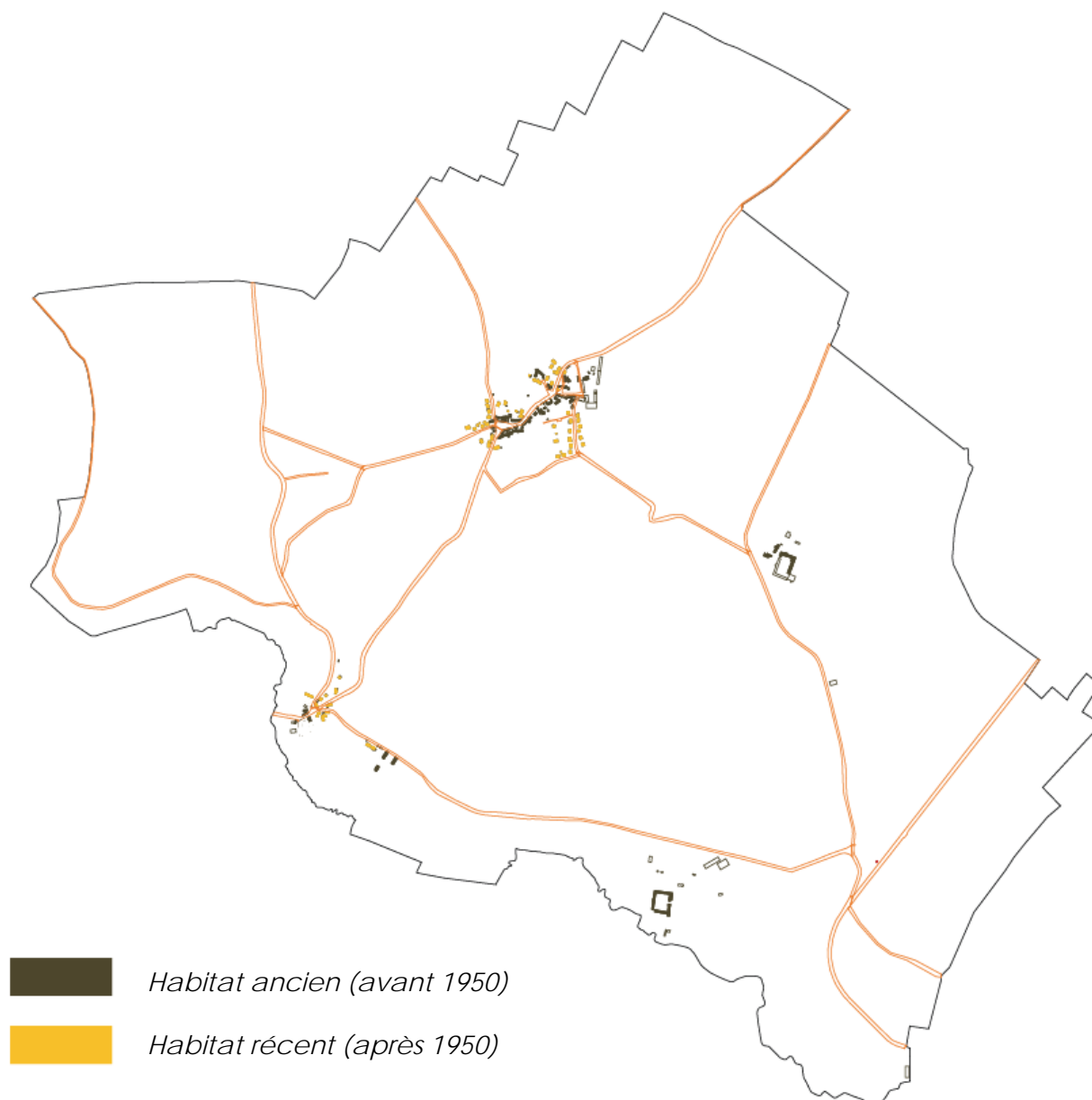
Maison de ferme à DOUY



Maison bourgeoise à DOUY



Maisons de ville de type rural à Douy



L'habitat récent

Les constructions récentes à destination d'habitat, se sont implantées en extension des villages, en entrée ou en sortie, le long des voies existantes. Cet habitat pavillonnaire hétéroclite fait l'inventaire de l'évolution de la typologie des maisons individuelles au cours des 50 dernières années.

Moins hautes que les constructions anciennes, avec un rez-de-chaussée et un comble aménageable, les constructions récentes sont implantées en retrait de la voie, au centre des jardins.



Maisons contemporaines à LA RAMEE



Maisons contemporaines à Douy

Le territoire de DOUY-LA-RAMEE comporte un mixage de constructions rurales très anciennes bien restaurées, d'anciennes constructions historiques réhabilitées en logements et de constructions plus récentes contemporaines.

II.3.5 LES COMMERCES

Le territoire de DOUY-LA-RAMEE ne comporte pas de structure commerciale. Les commerces répertoriés sont des activités de service, intégrés dans les constructions à destination d'habitat. Seul un poissonnier ambulant passe une fois par semaine dans le village de Douy.

II.3.6 LES ACTIVITES

Le territoire de DOUY-LA-RAMEE ne comporte pas de zone d'activités ou de regroupement d'entreprises. Les activités répertoriées sont principalement liées au domaine du bâtiment et de la construction avec des entreprises d'isolation, plomberie, chauffage, maçonnerie et peinture, vitrerie.

Ces activités non nuisantes sont disséminées au sein du tissu urbain de DOUY-LA-RAMEE et cohabitent avec l'habitat.

Le territoire de DOUY-LA-RAMEE comporte quelques activités agricoles avec des corps de fermes et des hangars localisés dans les villages et les hameaux.

La seule ferme en activité qui réside sur le territoire est celle de l'église, située dans le village de DOUY.

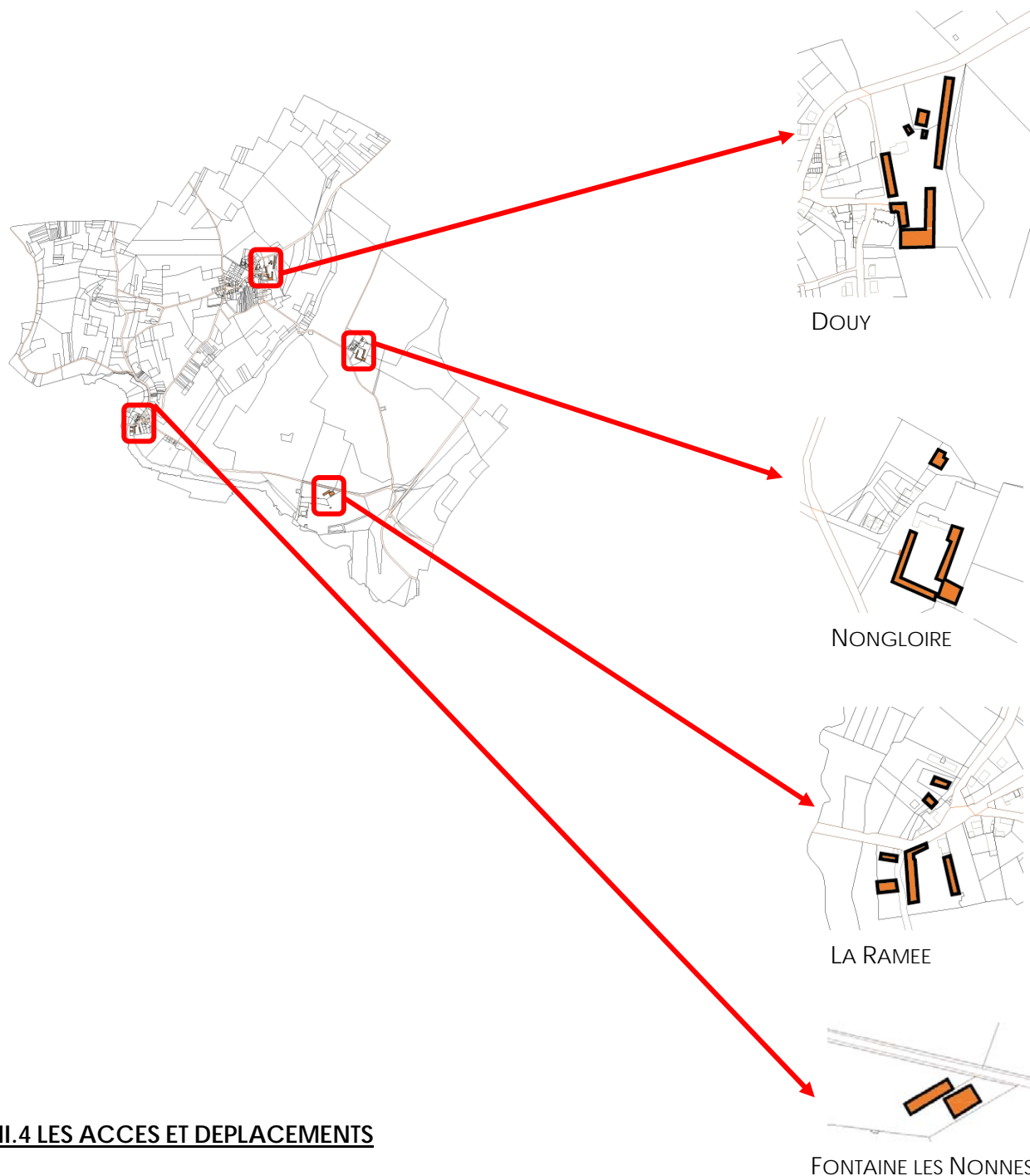


Dépendances, hangars et annexes agricoles à Douy



Poulinière et hangar agricoles à Fontaine LES NONNES

Annexes agricoles à NONGLOIRE



II.4 LES ACCES ET DEPLACEMENTS

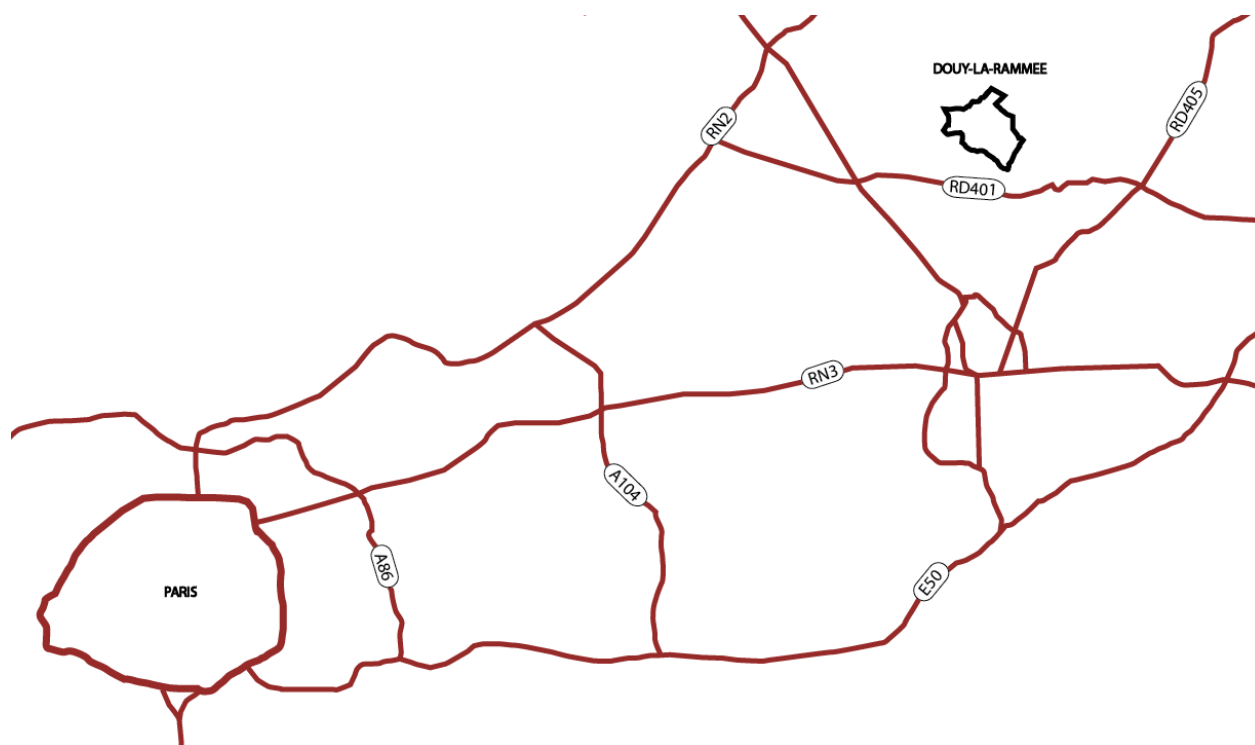
II.4.1 LA STRUCTURE ROUTIERE

Le territoire de MARNE ET OURCQ est situé au Nord-Est du département de SEINE-ET-MARNE et de l'agglomération parisienne.

Ce positionnement sous l'influence de PARIS et des agglomérations voisines (MEAUX, MARNE-LA-VALLÉE) impacte fortement le territoire qui fonctionne et s'organise vers ces pôles.

A l'échelle régionale, la commune de DOUY-LA-RAMEE est située entre deux artères parallèles (RN2 et E50) la reliant à PARIS.

A l'échelle du canton, DOUY-LA-RAMEE bénéficie d'une bonne desserte routière avec la RD 401, située au Sud du territoire.



A l'échelle communale, les principales dessertes du village de DOUY sont la RD127, la RD38 et la RD9.

La RD9 supporte un trafic journalier de 35 camions et de 1350 véhicules en 2013 (Source : Département de SEINE ET MARNE). Cette départementale est frappée d'un alignement par arrêté du 14/04/1888 et figure au plan des servitudes (en annexe du PLU).

La RD 127, est frappée d'un alignement par arrêté du 23/08/1887 et figure au plan des servitudes (en annexe du PLU).

Ces voies sont les principaux axes de transit pour les 137 habitants qui travaillent chaque jour en dehors du territoire de DOUY-LA-RAMEE et qui prennent à 88.4% leur véhicule pour se rendre sur le lieu de leur travail (INSEE 2012).

(Illustration : « Structure routière »)

II.4.2 L'ACCIDENTOLOGIE

De 2008 à 2012, 1 accident corporel a été recensé sur le territoire de DOUY-LA-RAMEE, hors agglomération, sur la RD9.

II.4.3 LES STATIONNEMENTS

En 2012, 104 véhicules liés aux ménages sont présents sur le territoire de DOUY-LA-RAMEE. 94.5 % des ménages disposent d'au moins une voiture.

Pour accueillir ces véhicules, une trentaine de places de stationnement environ sont recensées dans le village de DOUY. La durée du stationnement n'y est pas règlementée. Ces places sont réparties de la manière suivante :

- Grande rue : 10 places longitudinales ;
- Rue du sac : 1 place pour personnes à mobilités réduites, en face de la mairie ;

STRUCTURE ROUTIERE

Echelle : 1/25 000

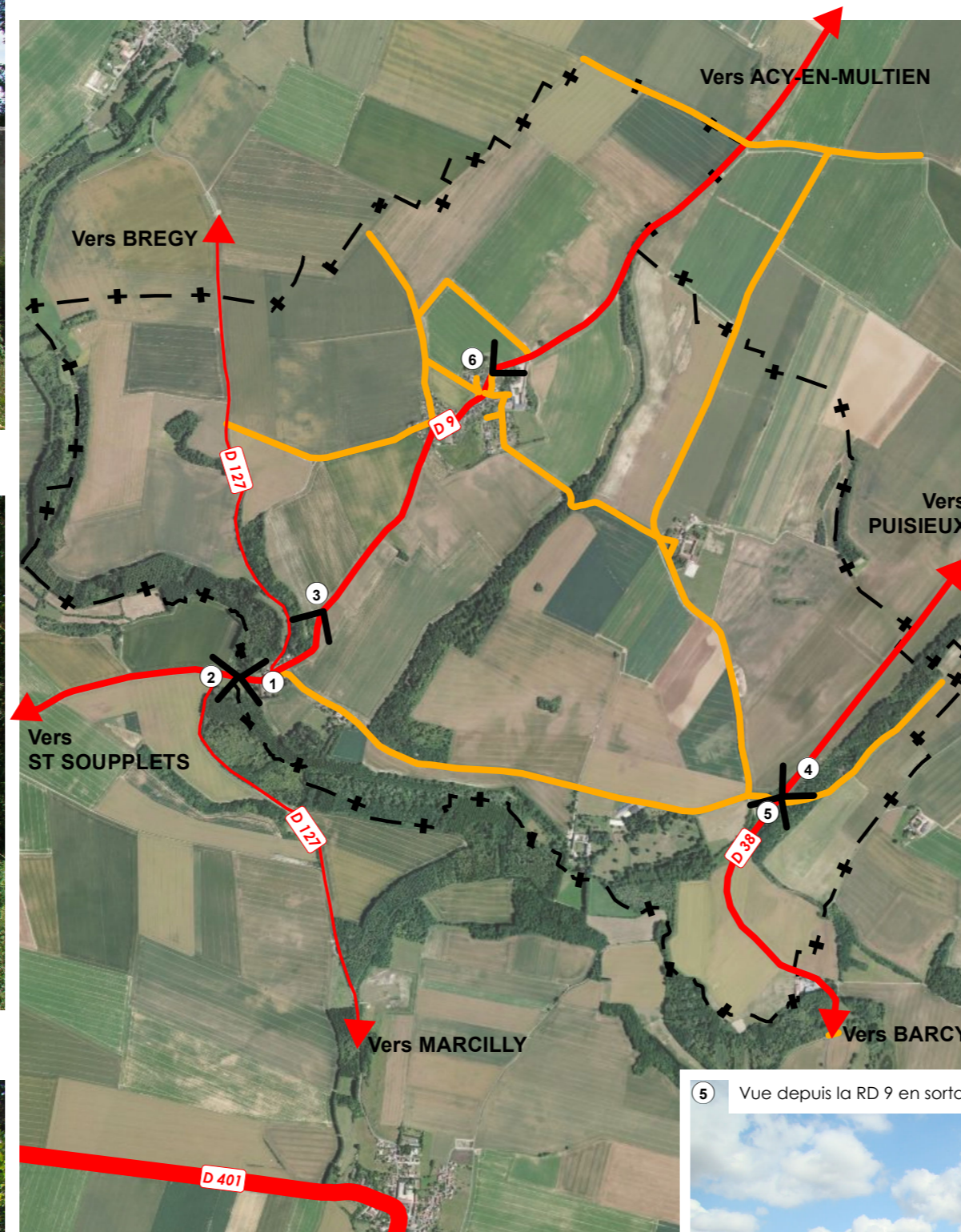
1 Entrée du hameau La Ramée depuis la RD 9



2 Sortie du hameau La Ramée depuis la RD 9



3 Entrée du hameau La Ramée depuis la RD 9



- Réseau structurant d'intérêt départemental (RD401)
- Voies départementales de desserte (RD9 et RD38)
- Voie départementale locale (RD127)
- Voies communales
- + Limite communale



4 Vue depuis la RD38 vers Puisieux



4 Vue depuis la RD38 vers Barcy



5 Vue depuis la RD 9 en sortant du village de Douy



- Autour du terrain de foot du lotissement de la Couture : 19 places de stationnement en épis.



Stationnement PMR : Rue du sac



Stationnements longitudinaux : Grande Rue



D'autres places de stationnement n'appartiennent pas au domaine public, mais permettent de répondre aux besoins des riverains :

- en face de l'église : 5 places longitudinales,
- à l'angle de la Grande rue et de la rue de VAUCOURTOIS : 14 places de stationnement en épis.



Stationnement : en face de l'église



Stationnements à l'angle de la Grande Rue et VAUCOURTOIS



Les hameaux de LA RAMEE, de LA MARE, de FONTAINE LES NONNES et de NONGLOIRE, ne disposent pas de place de stationnement aménagée sur le domaine public. Les stationnements liés à l'habitat sont aménagés au sein des parcelles privées.

Le territoire de DOUY-LA-RAMEE ne dispose pas de places de stationnement spécifiquement dédiées aux véhicules hybrides et électriques, ni de parcs à vélos.

Dans le village de DOUY, le nombre de places de stationnement reste insuffisant pour répondre aux besoins de la population, des activités et des équipements.

II.4.4 LA STRUCTURE FERROVIAIRE

Les gares ferroviaires les plus proches du territoire de DOUY-LA-RAMEE sont :

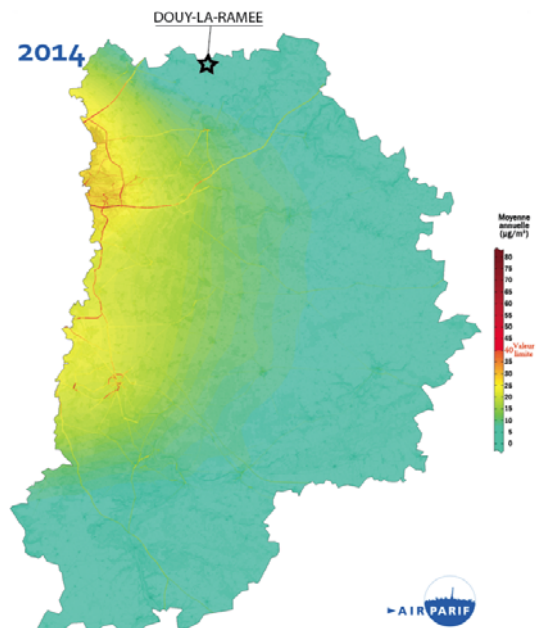
- la gare de LIZY-SUR-OURCO, en SEINE ET MARNE (à 14 km), sur la ligne PARIS-Est (réseau TRANSILIEN),
- la gare du PLESSIS-BELLEVILLE, dans l'OISE (à 13 km) sur la ligne de la Plaine à HIRSON à ANOR (réseau TER PICARDIE) et sur la ligne PARIS-Nord (réseau TRANSILIEN),
- la gare de MEAUX.

II.4.5 LA QUALITE DE L' AIR

Selon les données d'AIRPARIF, les rejets de dioxyde d'azote relevés sur le territoire de DOUY-LA-RAMEE sont restés inférieurs à 10 ug/m³ en moyenne annuelle en 2014.

Les principales sources d'émission de dioxyde d'azote proviennent des centrales thermiques et des circulations sur les RD 38, 9 et 127 depuis les moteurs à combustion interne qui rejettent ce composé chimique de formule NO₂.

Afin de répondre aux objectifs de réduction des émissions des sources de pollution atmosphérique, du plan de protection de l'atmosphère pour L'ILE DE FRANCE, approuvé le 25/03/2013, le Plan Local d'Urbanisme devra prendre des mesures compatibles avec le Schéma Régional Climat, Air, Energie de la région Ile de France (SRCAE).



II.4.6 LES CIRCULATIONS DOUCES

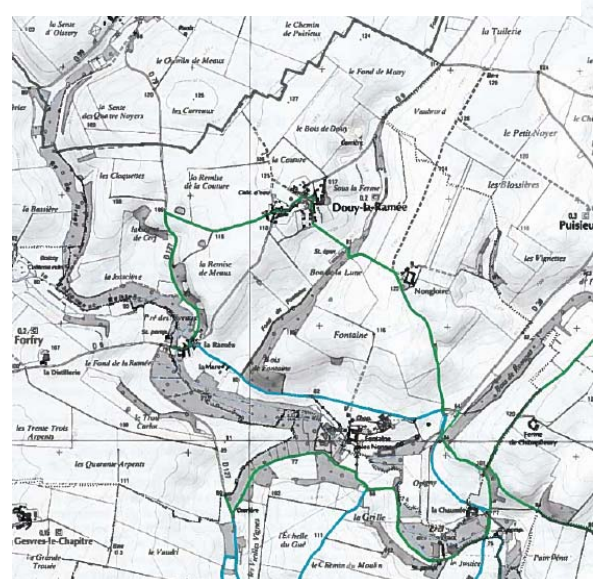
Le village de Douy dispose de trottoirs piétonniers le long des voies au sein du tissu urbain, permettant de sécuriser les pratiques piétonnes, notamment aux abords de l'école. Le village de Douy ne dispose pas de piste cyclable.

Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée définit des itinéraires de Petite Randonnée qui traversent la commune de DOUY-LA-RAMEE permettant d'explorer le passé historique du territoire :

- La Bataille de l'OURCO,
- Boucles de la THEROUANNE,
- Le long de la THEROUANNE.



PDIPR DOUY-LA-RAMEE



II.4.7 LES TRANSPORTS EN COMMUN

La commune de DOUY-LA-RAMEE est desservie par des réseaux de transport en commun du PAYS DE L'OURCQ exploités par le transporteur MARNE ET MORIN, depuis :

- la ligne de bus n°22 (de CREPY à MEAUX)
- la ligne de bus n°46 (de VINCY-MANOEUVRE à LIZY-SUR-OURCQ)
- la ligne de bus n°50 scolaire (de DOUY-LA-RAMEE à SAINT SOUPPLETS)
- la ligne de bus scolaire n°50RPI (de DOUY-LA-RAMEE à PLESSIS-PLACY)



Si le village de Douy est desservi par deux lignes régulières et deux lignes scolaires de bus, les déplacements en véhicules particuliers sont inévitables pour relier les habitants aux différents pôles d'emplois.

(Illustration : « Les transports en communs »)

II.5 LES EQUIPEMENTS

II.5.1 LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX

Le territoire de DOUY-LA-RAMEE dispose des équipements communaux suivants, en matière :

D'équipement administratif et technique :

Le territoire de DOUY-LA-RAMEE dispose :

- d'une mairie, rue du Sac,
- d'un local technique, derrière l'école.

D'équipements de sports et de loisirs :

Le territoire de DOUY-LA-RAMEE dispose :

- d'une salle polyvalente, à côté de la mairie,
- d'un terrain de foot, le long de la Grande Rue,
- d'une aire de jeux en plein air en entrée de ville, comprenant :
 - une table de ping-pong,
 - un terrain de pétanque,
 - un panier de basket,
 - des jeux à bascule,
 - un toboggan.





1

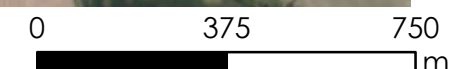
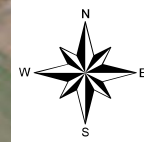
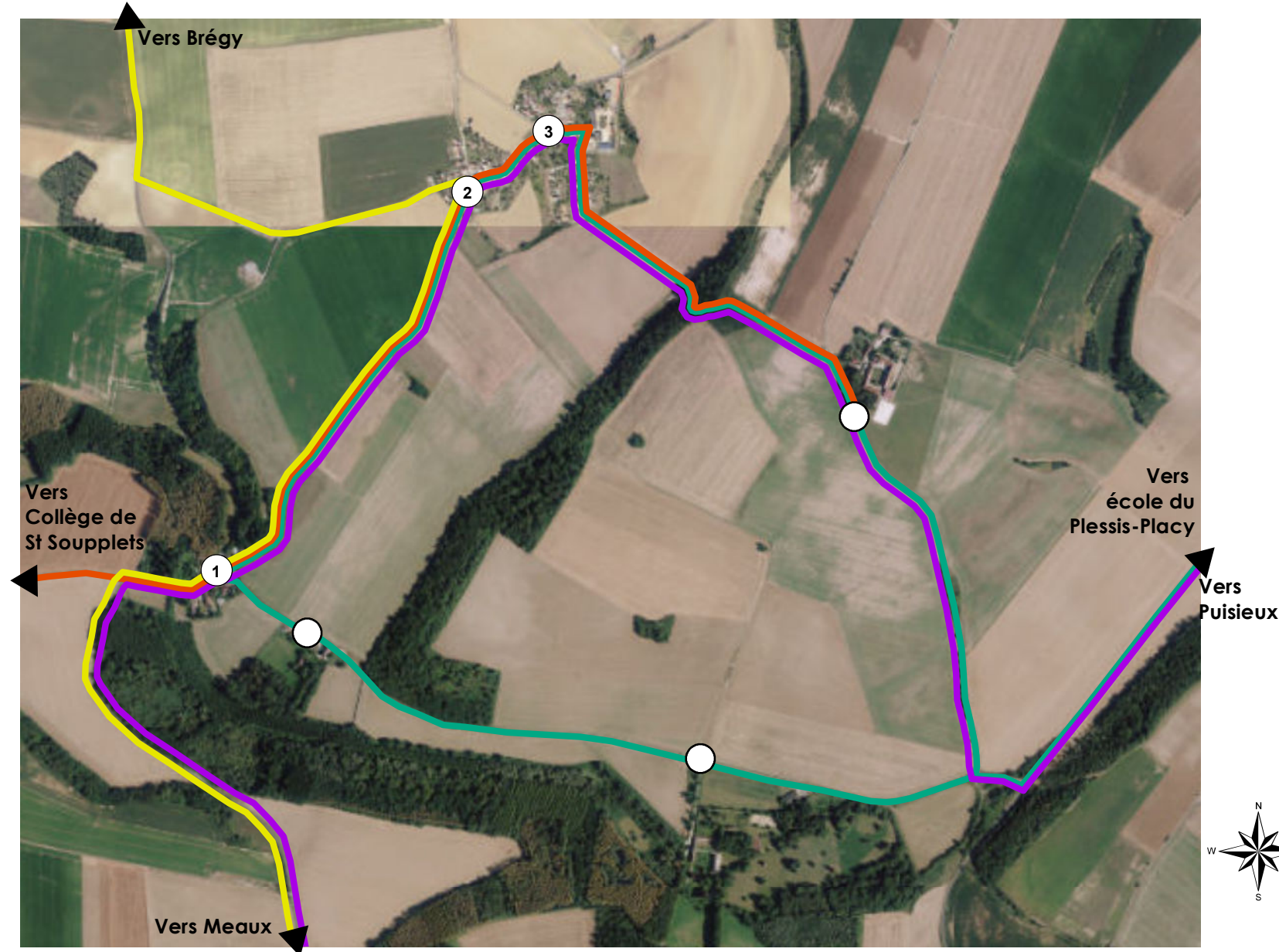


3



2

- Arrêt de Bus
- Ligne 22 : Transdev Meaux - Rosoy-Betz
- Ligne 46 : Transdev de Lizy sur Ourcq à Vincy Manoeuvre
- Ligne 50 : Douy-Saint-Souplet (collège)
- Ligne 50 : RPI Le Plessis Placy





D'équipements de culte :

Le territoire de DOUY-LA-RAMEE dispose :

- d'une église, dans le village de DOUY,
- d'un cimetière communal saturé, qui n'a plus de places disponibles,
- d'un calvaire, dans le village de LA RAMEE.

Avec un taux de mortalité de 3.4 ‰ entre 2007 et 2012, une estimation de 18 décès peut être envisagée de 2012 à 2030. C'est donc un besoin d'extension du cimetière de 350 à 400 m² qui doit être envisagé dans le PLU.



Le territoire de DOUY-LA-RAMEE dispose des équipements communaux satisfaisants pour répondre aux besoins de la population. Seule une extension du cimetière est recensée dans les besoins communaux.

II.5.2 LES EQUIPEMENTS INTERCOMMUNAUX

Les équipements scolaires

L'enseignement en maternelle et en primaire est organisé en Syndicat Intercommunal de Regroupement Pédagogique (SIRP) avec les communes de PUISIEUX, PLESSIS-PLACY et DOUY-LA-RAMEE.

L'école située dans le village de Douy a une capacité d'accueil de deux classes avec un total de 50 élèves maximum.



Ecole de Douy

La cantine scolaire et la garderie sont situées sur le territoire de PUISIEUX. Si un bus scolaire transporte les enfants tous les midis à la cantine, il n'y a pas de transports en communs pour le dépôt des enfants à la garderie.

Le centre de loisirs intercommunal est implanté sur le territoire de MAY-EN-MULTIEN.

Après l'enseignement primaire, les élèves de DOUY-LA-RAMEE sont dirigés vers :

- le collège Nicolas TRONCHON, situé à SAINT SOUPPLETS (à 6 km)
- le lycée Pierre de COUBERTIN, situé à MEAUX (à 11 km).
- le lycée du GUE A TRESMES, situé à CONGIS-SUR-THEROUANNE, (à 8 km)
- le lycée JEAN ROSE, situé à MEAUX (à 11 km).

II.5.3 LA GESTION DES EAUX

Depuis 2004, la Communauté de communes du PAYS DE L'OURCO assure la gestion de l'eau potable et de l'assainissement sur l'ensemble de son territoire. Elle réalise elle-même les travaux d'investissement sur ses installations (eau potable et assainissement collectif) et en délègue l'exploitation à la société SAUR dans le cadre d'un contrat d'affermage.

L'eau potable

Le territoire de DOUY-LA-RAMEE est alimenté en eau potable depuis l'eau souterraine provenant d'un puits de forage situé à FORFRY captant la nappe des alluvions. En 2013, ce captage a produit 13 647 m³. La station de production d'eau potable de DOUY LA RAMEE a une capacité nominale de 15 m³/h depuis la Nappe alluviale. En 2017, l'eau distribuée est restée conforme aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés.

Avec 126 abonnés en 2013, la longueur du réseau d'eau potable est de 7,247 Km. Avec 14 194 m³ en 2012, la consommation d'eau potable a augmenté de 5.20% en un an. L'eau distribuée est conforme aux normes sanitaires.

La commune de DOUY-LA-RAMEE possède un réservoir d'eau de type tour, d'une capacité de 200 m³.

Les eaux pluviales

La commune de DOUY-LA-RAMEE n'a pas délimité de zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Dans le cas d'augmentation des surfaces imperméabilisées au sein du projet de développement durable, le PLU devra limiter les impacts du ruissellement sur le risque de pollution des milieux récepteurs, par une politique de gestion et de valorisation des eaux, intégrée aux projets d'aménagement (techniques alternatives à favoriser en application des dispositions 7, 8, 145 et 146 du SDAGE)

Les eaux usées

Le territoire de DOUY-LA-RAMEE est couvert par un zonage d'assainissement des eaux usées approuvé en septembre 2008. Ce dernier définit :

- des zones d'assainissement collectif,
- des zones d'assainissement non collectif (34 installations)

Sur le territoire de DOUY-LA-RAMEE l'assainissement non collectif est contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la Communauté de Communes du PAYS DE L'OURCO.

Si la commune de DOUY-LA-RAMEE n'est pas intégrée dans un Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux (SAGE), le Plan Local d'Urbanisme devra être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de SEINE-NORMANDIE.

Le système d'assainissement a été jugé conforme aux exigences règlementaires.

La station d'épuration

La commune de DOUY-LA-RAMEE dispose d'une station d'épuration située au lieu-dit Bois de LA LUNE, qui traite les eaux du village de DOUY. Elle a une capacité épuratoire de 250 équivalent/habitant avec un procédé de traitement par filtres plantés de roseaux (système de lagunage).

Cette installation mise en eau en 2005, est de la compétence de la Communauté de Communes du PAYS DE L'OURCO.



Station d'épuration de Douy

II.5.4 LA GESTION DES DECHETS

A l'échelle de l'intercommunalité

La Communauté de communes du PAYS DE L'OURCO est en charge de la collecte des déchets en porte à porte (ordures ménagères, bacs bleus et déchets extra-ménagères).

Les déchets recyclés collectés sur le territoire de DOUY-LA-RAMEE sont à apporter aux déchetteries d'OCQUERRE et de MEAUX, équipées pour collecter les déchets diffus spécifiques.

Les déchetteries disponibles en apport volontaire sont :

- la déchetterie de MONTHYON pour les gros cartons, les gravats, les déchets verts, les encombrants, la ferraille, les déchets d'équipements électriques et électroniques, les batteries et l'huile.
- la déchetterie de MEAUX pour les déchets diffus spécifiques (peintures, vernis, colles, solvants, tubes néons...).

A l'échelle de la commune

Sur le territoire de DOUY-LA-RAMEE la collecte des déchets s'organise de la manière suivante :

- déchets recyclés (bacs jaunes) : une semaine sur deux ;
- ordures ménagères : une fois par semaine ;
- ordures extra ménagères : deux fois par an.

La commune met à la disposition de la population un container à verre en apport volontaire.

Conformément au Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) approuvé le 26/11/2009, le PLU devra s'assurer que chaque construction nouvelle comporte un local ou un espace dimensionné pour la collecte sélective.

II.5.5 LE RESEAU NUMERIQUE

Le territoire de DOUY-LA-RAMEE est couvert par le Schéma Directeur Territorial de l'Aménagement Numérique (SDTAN) adopté en décembre 2010 par la SEINE-ET-MARNE, après l'instauration de la loi du 17/12/2009, relative à la lutte contre la fracture numérique.

La commune de DOUY-LA-RAMEE ne dispose pas de réseau de fibre optique sur le territoire.

II.6 LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DU TERRITOIRE URBAIN

Le territoire urbain de DOUY-LA-RAMEE se caractérise par :

- son éloignement avec le pôle secondaire de LIZY-SUR-OURCO,
- son empreinte dans l'histoire traversant les époques tout en préservant son identité originelle,
- un village et quatre hameaux,
- un mixage de constructions rurales très anciennes et de constructions plus récentes contemporaines,
- une absence de commerces dans le village,
- la présence de grands corps de ferme en activités sur le territoire avec des hangars agricoles,
- une bonne desserte routière maillant les villages et les hameaux et un trafic important sur la RD9,
- un nombre de places de stationnement insuffisant dans le village de Douy pour répondre aux besoins de la population,
- des gares ferroviaires situées à 13 et 14 km de DOUY-LA-RAMEE,

- une absence de piste cyclable,
- une desserte en transports en commun pour les scolaires et vers les pôles d'emploi,
- des équipements communaux et intercommunaux suffisants pour répondre aux besoins de la population,
- un cimetière saturé à étendre dans le village de Douy,
- un réseau d'eau potable conforme aux normes sanitaires,
- un réseau d'assainissement partagé en collectif et individuel avec un traitement des eaux du village de Douy par une station d'épuration de capacité suffisante,
- pas de réseau de fibre optique sur le territoire.

TROISIEME PARTIE : LES SERVITUDES, LES CONTRAINTES ET LES RISQUES

I. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

I.1 LA LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le territoire de DOUY-LA-RAMEE est concerné par les servitudes d'utilité publique suivantes :

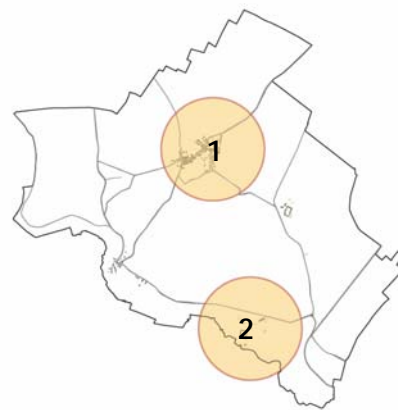
Code	Intitulé	Désignation	Libellé de l'acte
AC1	PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES	Périmètre de protection de l'église SAINT JEAN PORTE LATINE	Arrêté 16/03/1926
		Périmètre de protection du château de FONTAINE-LES-NONNES (pierre tombale dans la chapelle)	Arrêté 04/07/1931
A4	CONSERVATION DES EAUX	Libre passage sur les Berges de la THEROUANNE	Arrêté 24/09/1974
EL7	ALIGNEMENT	RD127	Arrêté 23/08/1887
	ALIGNEMENT	RD9	Arrêté 14/04/1888

Ces dernières sont reportées sur le plan cadastral de la commune dans les annexes du PLU.

I.1.1 PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES

Le territoire de DOUY-LA-RAMEE comporte deux périmètres de protection des Monuments Historiques :

- dans le village de DOUY, en protection de l'église SAINT JEAN PORTE LATINE,
- dans le hameau Fontaine LES NONNES, en protection de la pierre tombale située dans la chapelle.



I.1.2 CONSERVATION DES EAUX

Le territoire de DOUY-LA-RAMEE est concerné par une servitude de passage sur les berges de la THEROUANNE qui longe la limite Sud du territoire.



I.2 LES CONCLUSIONS SUR LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le territoire de DOUY-LA-RAMEE est impacté par la présence de servitudes d'utilité publique, telles que celles relatives :

- à la protection de Monuments Historiques,
- à la conservation des eaux,
- aux alignements.

II. LES CONTRAINTES ET LES RISQUES

II.1 LA LISTE DES CONTRAINTES

Le territoire de DOUY-LA-RAMEE est impacté par les contraintes suivantes :

Intitulé	Libellé de l'acte
PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DE L'AERODROME DE PARIS CHARLES DE GAULLE (PEB)	Approuvé le 03/04/2007
PROTECTION CONTRE LES NUISANCES DE LA STATION D'EPURATION	Arrêté du 22/06/2007

II.1.1 LE PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DE L'AERODROME DE PARIS CHARLES DE GAULLE

Le territoire de DOUY-LA-RAMEE est impacté par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de PARIS CHARLES DE GAULLE, défini par arrêté inter préfectoral du 03/04/2007. Un tiers du Sud du territoire est couvert par la zone D.

Instaurée par la loi du 12 juillet 1999, la zone D n'impose pas de restriction à l'urbanisation. Les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique renforcées prévues à l'article L.147-6 du code de l'urbanisme.

Le règlement et le zonage du Plan Local d'Urbanisme devront être compatibles avec les dispositions de la zone D du Plan d'Exposition au Bruit.

II.1.2 LA PROTECTION CONTRE LES NUISANCES DE LA STATION D'EPURATION

Le Plan Local d'urbanisme devra éviter l'implantation de constructions dans les zones où elles pourraient subir des nuisances olfactives ou sonores provenant d'un équipement de traitement.

A ce titre, un périmètre de 100 mètres autour de l'emprise de la station d'épuration existante sur le territoire de DOUY-LA-RAMEE sera reporté sur le plan des risques et contraintes. Dans ce périmètre, le règlement du PLU devra interdire toutes nouvelles constructions à destination d'habitat.

II.2 LA LISTE DES RISQUES

Le territoire de DOUY-LA-RAMEE est impacté par les risques naturels et préventifs suivants :

Type de risque	Intitulé
NATUREL	INONDATION
	RETRAIT - GONFLEMENT DES ARGILES
PREVENTIF	ARCHEOLOGIE

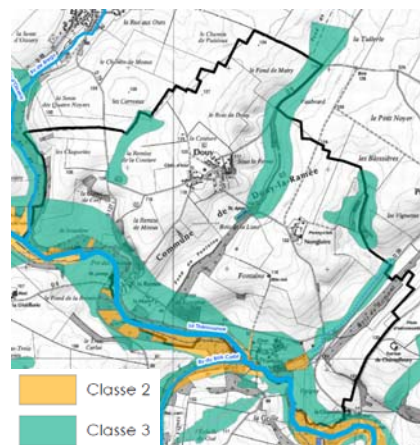
II.2.1 LES RISQUES NATURELS

II.2.1.1 Les risques liés aux inondations

Le territoire de DOUY-LA-RAMEE comporte des zones humides naturelles d'expansion des crues en fond de vallée de la THEROUANNE, ainsi que des prairies boisées et humides le long du talweg central.

Ces milieux devront être préservés de toute urbanisation ou de modifications qui seraient de nature à augmenter le risque d'inondation.

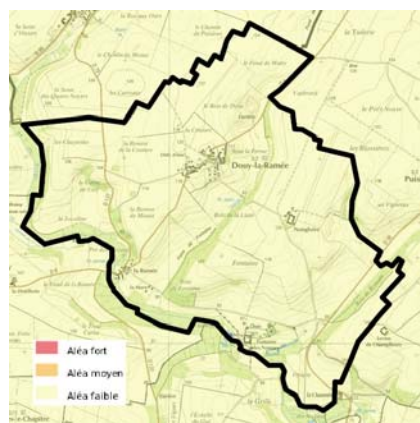
Source : DRIEE-Ile de France



II.2.1.2 Les risques liés aux phénomènes de retrait et gonflement des argiles

La commune de DOUY-LA-RAMEE est concernée par un aléa faible de risque de retrait gonflement des argiles (selon l'inventaire du BRGM) sur l'ensemble du territoire.

Source : BRGM



II.2.2 LES RISQUES PREVENTIFS

L'ensemble du territoire de DOUY-LA-RAMEE est concerné par les prescriptions du règlement R.111-4 du Code de l'urbanisme, ainsi que la loi 2003-707 du 01/08/2003 et son décret d'application, relatifs à l'archéologie préventive.

II.3 LES CONCLUSIONS SUR LES CONTRAINTES ET LES RISQUES

Les contraintes et risques présents sur le territoire de DOUY-LA-RAMEE se caractérisent par un risque d'inondation lié aux zones humides naturelles d'expansion des crues en fond de vallée de la THEROUANNE.

QUATRIEME PARTIE : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

I. LES OBJECTIFS RETENUS POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

I.1 LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Pour répondre aux besoins identifiés au travers du diagnostic, la municipalité de Douy-LA-RAMEE a souhaité établir une stratégie politique qui repose sur les 5 grands objectifs suivants :

- 1-DYNAMISER LE VILLAGE DE DOUY ET AMELIORER LE NIVEAU D'EQUIPEMENT DE LA COMMUNE
- 2-AMELIORER LES DEPLACEMENTS ET L'OFFRE EN STATIONNEMENT
- 3-PRESERVER LA MORPHOLOGIE URBAINE DES HAMEAUX
- 4-PERENNISER ET DEVELOPPER LES ACTIVITES AGRICOLES
- 5-VALORISER LE TERRITOIRE NATUREL

I.2 LES CHOIX DES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Afin de dynamiser le village de Douy, la municipalité permettra la densification modérée du tissu urbain existant avec la création de nouveaux logements et l'accueil de 31 habitants et/ou employés à l'horizon 2030. L'implantation de commerces, de services et d'activités artisanales, au sein du village, permettront également de créer une dynamique économique locale. Afin d'inciter le développement du télé travail et des activités de bureaux, la municipalité facilitera, en partenariat avec la Communauté de Communes, au raccordement du village au réseau de la fibre optique. Le territoire ayant déjà consommé son potentiel d'extension entre 2012 et 2019, la municipalité affiche la volonté de ne pas consommer de nouveaux espaces naturels et agricoles pour l'urbanisation.

Afin d'améliorer le niveau d'équipement de la commune, la municipalité créera de nouveaux équipements tels qu'un cimetière communal, une salle polyvalente et une aire de stationnement.

Afin d'améliorer les déplacements, les transports et l'offre en stationnement, la municipalité aménagera des nouveaux trottoirs le long de la Grande Rue de l'école primaire à la sortie Sud du village et le long des voies de « LA RAMEE ». Des nouvelles aires de stationnement seront aménagées en face de l'église et en sortie Sud du village. Afin de favoriser l'usage des transports en commun, la municipalité implantera un nouvel abri bus à « LA RAMEE ».

Afin de préserver la morphologie urbaine des hameaux, la municipalité limitera les constructions nouvelles dans les hameaux de « LA RAMEE », « FONTAINE-LESNONNES », « LA MARE », et « NONGLOIRE ». Afin de prendre en compte le patrimoine bâti dans les hameaux de « FONTAINE-LES-NONNES » et « LA MARE », la municipalité prendra des dispositions assurant leur valorisation.

Afin d'anticiper la mutation de l'ancienne ferme de « NONGLOIRE », la municipalité souhaite maîtriser le devenir de ces espaces bâtis et ses abords.

Afin de pérenniser et développer les activités agricoles, la municipalité permettra la cohabitation et le développement de l'activité agricole existante à proximité des habitations et des équipements communaux.

Afin de valoriser et protéger le territoire naturel, la municipalité souhaite préserver les continuités écologiques existantes, constituées du talweg boisé et des vallées humides. La préservation des terres agricoles et de la morphologie paysagère du territoire, contribuent à la volonté de protéger globalement le territoire naturel. La valorisation du sous-sol pour l'extraction de sablon, rend possible l'exploitation des richesses naturelles géologiques du territoire.

Afin d'illustrer ces objectifs, le PADD comporte une transcription graphique à l'échelle du territoire et à l'échelle du village de Douy.

CINQUIEME PARTIE : JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

I. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est une pièce du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui contribue à faire le lien entre le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et le stade opérationnel des projets d'aménagement.

Le PADD de DOUY-LA-RAMEE comporte une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui correspond au site de la ferme du hameau de NONGLOIRE.

I.1 CONTEXTE ET ENJEUX

I.1.1 VUES EXTERIEURES DU SITE

Le site de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation couvre le hameau isolé de NONGLOIRE. Il couvre un ensemble de bâtiments à destination d'activités agricoles et d'habitat.

Depuis les vues extérieures, seules les toitures des constructions émergent des terres agricoles et des massifs boisés.



Vue sur le hameau de NONGLOIRE depuis la voie communale n°4 de DOUY à ETREPILLY

Depuis le chemin agricole Nord du périmètre d'étude, une aile de l'ancien corps de ferme apparaît au milieu de la végétation.



I.1.2 VUES INTERNES DU SITE

Le site de l'ancienne ferme est composé de plusieurs ailes de bâtiments dont les usages ont été modifiés ou abandonnés au cours des siècles.

Leur état varie de bon à très mauvais avec des parties de toiture très délabrées.



I.1.3 USAGES ACTUELS DES BATIMENTS EXISTANTS

Sur le site sont recensés :

- 2 bâtiments à usage agricole de type hangar,
- des bâtiments à usage d'habitat de type maisons de ville et une maison de Maître,
- des bâtiments à usage de dépendances et d'écurie.

Les bâtiments à usage d'habitat situés aux abords de l'ancienne ferme, représentent les logements des ouvriers qui travaillaient pour la ferme au XIX et XXème siècle. Ces constructions ont préservés aujourd'hui leur vocation de logement et accueil des habitants de DOUY-LA-RAMEE.

L'ancienne ferme de NONGLOIRE est constituée d'un ensemble bâti formant une cour rectangulaire avec deux entrées/sorties.



L'aile Nord comporte la maison de Maître et des dépendances liées à la présence de l'habitat. Avec une hauteur de plus de 10 mètres à l'égout du toit, la maison s'impose au reste des constructions et domine la cour.

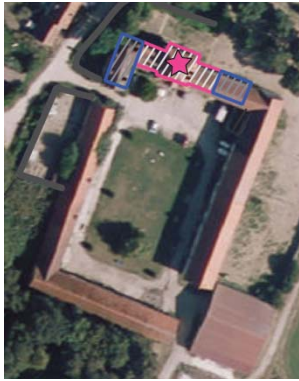
Les ailes Ouest et Sud sont d'anciennes écuries comportant des grandes portes d'ouverture et quelques lucarnes sur les toits. Cet ensemble bâti d'une hauteur inférieure aux autres ailes, est en mauvais état. L'affaissement de la toiture témoigne



Source : <https://www.airbnb.fr/>

de l'abandon de ces bâtiments, qui n'ont plus d'usage aujourd'hui.

L'aille Est représente les dépendances de l'ancienne ferme, dans lesquelles était stocké du matériel agricole. Avec une hauteur de 6 mètres à l'égout du toit, cette partie de bâtiment est utilisée encore aujourd'hui pour l'entreposage de quelques anciens matériels et véhicules.



Aile Nord



Aile Ouest



Aile Sud



Aile Est

I.1.4 QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Datant du XVIème siècle, la maison de Maître, alignée sur les commons, représente un patrimoine de l'architecture paysanne briarde de cette époque.

Ancien fief de SAINTE FARE-OPIGNY-NONGLOIRE, la chapelle de SAINTE FARE située dans la bâtisse principale, accueillait deux fois par mois une messe. L'horloge sur le fronton et la cloche encore présente sur le sommet du toit, témoignent de cette période religieuse.

Cette maison de Maître de forme carrée d'une hauteur de 10 mètres à l'égout, couverte par une toiture à 4 pans, constitue un patrimoine architectural à préserver.



L'allée plantée de Tilleuls constitue un élément du patrimoine paysager, qui donne une dimension solennelle à l'entrée dans le hameau de NONGLOIRE.



I.2 PROGRAMMATION

Les aménagements envisagés dans le hameau de NONGLOIRE permettent uniquement la mutation des volumes bâtis existants, à destination :

- De l'habitat, dans la limite de 300 m² de Superficie de Plancher,
- Du bureau,
- De l'activité artisanale,
- De l'entrepôt,
- De l'activité agricole.

La programmation envisagée permet de répondre à un besoin identifié d'implantation de petites activités artisanales, d'entrepôts et de bureaux à proximité des villages. La modularité du site, la hauteur des volumes bâtis existants et l'accessibilité immédiate au réseau routier de transit, confèrent à ce site de nombreux atouts attractifs à la réhabilitation de l'ancienne ferme de NONGLOIRE.

L'OAP assure la **qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**, par la préservation des volumes bâtis existants, sans possibilité d'extension ou de nouvelle construction. Le classement en bâtiment remarquable, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, de la maison de Maître assure la préservation de son aspect extérieur et précise l'interdiction :

- de modifier les dimensions des ouvertures,
- de supprimer l'horloge du fronton,
- de supprimer la cloche du toit,
- de modifier les pentes de la toiture,
- de créer de nouvelles ouvertures sur la toiture,
- de supprimer les escaliers du ponton d'accès à la porte d'entrée.

L'OAP assure la **mixité fonctionnelle et sociale**, par une programmation mixte qui limite les superficies de plancher en fonction de la destination des occupations.

L'OAP assure la **qualité environnementale et la prévention des risques** par l'évitement des contraintes environnementales sur ce secteur qui ne comporte ni servitudes, ni risques environnementaux majeurs.

L'OAP gère les **besoins en matière de stationnement** par l'obligation d'organiser les stationnements liés aux bureaux et aux activités artisanale, dans l'enceinte de la cour.

L'OAP maintient la **desserte en transports en commun**, par la préservation de l'arrêt de bus en bordure de la voie communale n°4 de DOUY-LA-RAMEE à ETREPILLY.

L'OAP assure la **desserte des terrains par les voies et réseaux** par le maintien de la voie existante interne au hameau et la préservation des chemins agricoles existants. Le schéma de l'OAP impose des accès obligatoires différenciés en fonction de la nature des destinations. Le règlement du secteur Af impose :

- un raccordement au réseau d'eau potable existant,
- l'installation d'un système d'assainissement individuel proportionné aux activités.

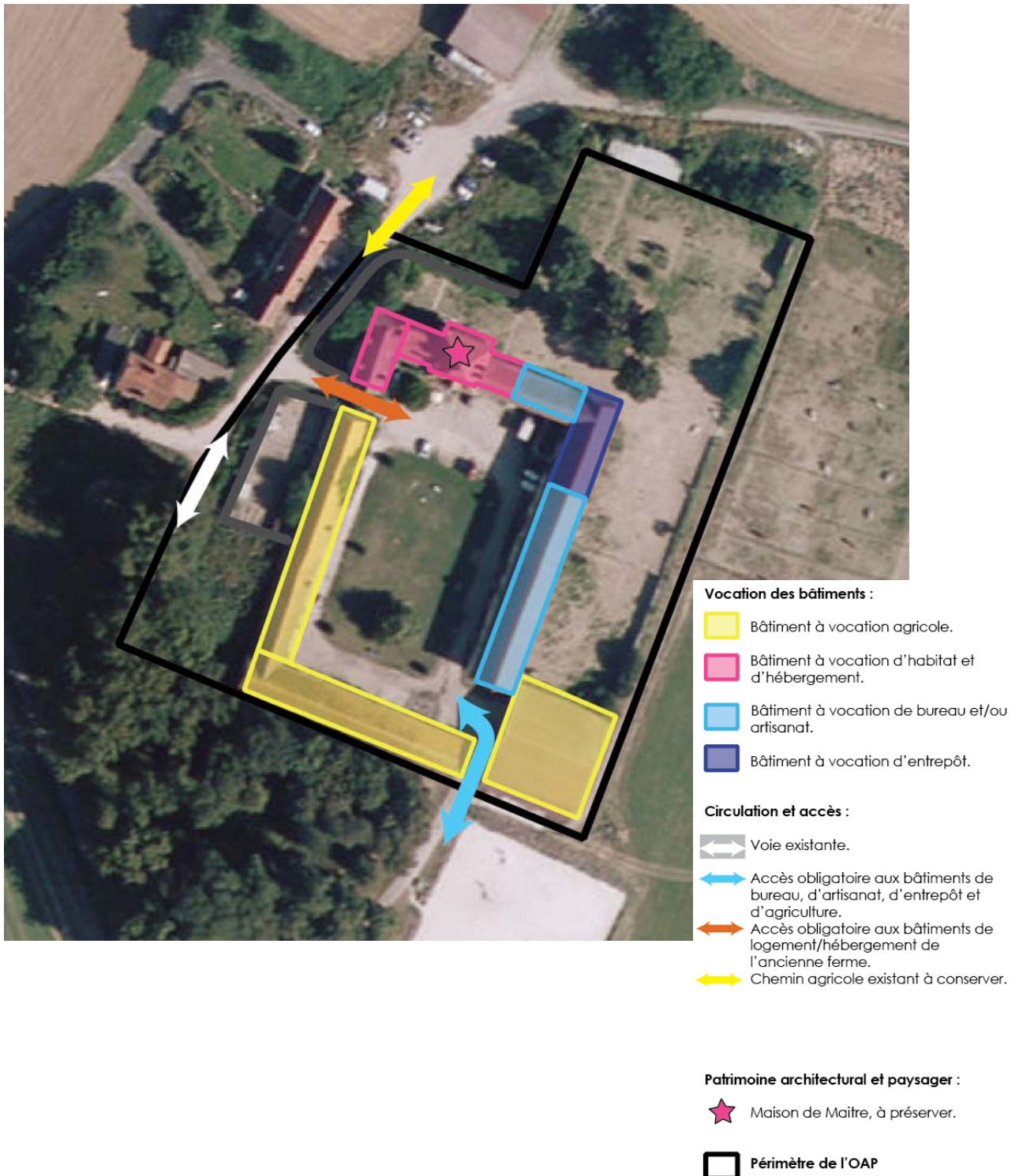
Afin de répondre à l'objectif de « maîtriser le devenir de l'ancienne ferme de NONGLOIRE » (objectif du PADD), l'OAP assure la préservation de la maison de maître tout en valorisant les volumes bâti existant pour l'accueil d'activités artisanales et de bureaux qui ne pourraient trouver de foncier disponible dans le tissu urbain du village.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation est couverte par un secteur Af, de 1.22 hectare, délimité sur le plan de zonage du PLU.

Les dispositions édictées dans l'OAP viennent en complément du règlement du secteur Af, dans laquelle le secteur est situé.

I.3 SCHEMA DE PRINCIPE DE L'OAP

Le schéma de principe de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation permet de localiser sur une photographie aérienne, les parties de bâtiment et leur destination. Le périmètre de l'OAP correspond au périmètre du secteur Af.

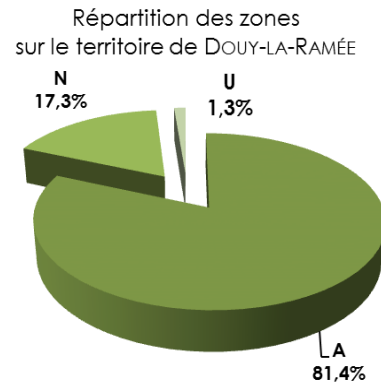


II. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES LIMITES DES ZONES

Le territoire de DOUY-LA-RAMEE est couvert par un document graphique nommé « plan de zonage » qui constitue la pièce n°4 du présent PLU.

Le plan de zonage découpe le territoire en quatre zones distinctes :

- la zone urbaine dite zone « U »
- la zone naturelle dite zone « N »
- la zone agricole dite zone « A »



II.1 LA ZONE URBAINE

Le territoire de DOUY-LA-RAMEE comporte 2 zones urbaines distinctes (UA et UB) dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement des constructions.

La zone urbaine a pour vocation l'accueil d'environ 35 logements supplémentaires dans l'espace urbanisé du village de DOUY-LA-RAMEE à l'horizon 2030 (selon le SDRIF).

Les zones urbaines permettent l'accueil de nouveaux logements qui permettront d'avoir un parcours résidentiel sur la commune. Des logements diversifiés viendront densifier le village. Le lotissement « La Couture » a ainsi déjà permis en 2013, l'accueil de 19 nouveaux logements au sein du village, dans la zone UB.

L'ensemble de la zone urbaine (UA et UB) totalise une superficie de 10.44 hectares, soit 1.3 % du territoire de DOUY-LA-RAMEE.

II.1.1 La zone UA

La zone UA correspond à une zone urbaine du centre ancien de Douy, comportant des équipements publics existants d'une capacité suffisante pour desservir les constructions futures.

La zone UA du village de DOUY-LA-RAMEE délimite du bâti ancien, implanté le long des voies (Rue de L'ÉGLISE, et Grande rue) ou en retrait. Cette zone regroupe les principaux équipements de la commune et l'habitat sous la forme de maisons de ville et de maisons individuelles, d'une hauteur équivalente à un rez-de-chaussée et un étage.



La zone UA totalise une superficie de 5.03 hectares, soit 48.18% de la zone urbaine.

II.1.2 La zone UB

La zone UB correspond à une zone urbaine périphérique du centre ancien de DOUY, comportant principalement de l'habitat. Les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions futures. La zone UB comporte un lotissement (LA COUTURE), de 19 lots, qui correspond à la dernière opération d'extension du village réalisée en 2013.

La zone UB totalise une superficie de 5.41 hectares, soit 51.9 % de la zone urbaine.



II.2 LA ZONE AGRICOLE

La zone agricole correspond à des terres équipées ou non, protégées en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

La zone agricole couvre largement les plateaux situés à l'Ouest et à l'Est du talweg boisé. Elle comporte une ferme en activités (à l'Est du village), une activité poulinière au Sud du territoire, des maisons isolées (dans le hameau de NONGLOIRE), un site propice à l'extraction de sablon en carrière (délimité par un secteur Ac) et un ancien corps de ferme (couvert par un secteur Af).

L'ensemble de la zone agricole (A+Ac+Af) totalise une superficie de 647.77 hectares, soit 81.4 % du territoire de DOUY-LA-RAMEE.



II.2.1 Le secteur Ac

Le secteur Ac, situé au Sud-Est du territoire de DOUY-LA-RAMEE, correspond à un site autorisé pour l'exploitation de sablon en carrière à ciel ouvert. La nature du sablon et la bonne qualité du matériau exploitable, ainsi que les facilités d'acheminement par rapport aux installations existantes, permettront l'exploitation du secteur dans le respect des contraintes environnementales.

Le secteur Ac couvre aujourd'hui des terres cultivées et des espaces boisés classés.

Le secteur Ac totalise 12.79 hectares, soit 2% de la zone agricole.



II.2.2 Le secteur Af

Le secteur Af est situé au centre-Est du territoire de DOUY-LA-RAMEE, dans le hameau de NONGLOIRE. Il correspond au périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui conditionne la mutation du bâti existant, composé de l'ancien corps de ferme de NONGLOIRE.

Le secteur Af totalise 1.22 hectare, soit 0.2% de la zone agricole.



II.3 LA ZONE NATURELLE

La zone naturelle du territoire de DOUY-LA-RAMEE couvre les espaces les plus sensibles du territoire, à protéger en raison de la présence des cours d'eau, du talweg, des zones humides, des mares à préserver et des massifs boisés.

La zone naturelle couvre le village de LA RAMEE et les hameaux de LA MARE et FONTAINE-LES-NONNES. Si ces espaces comportent aujourd'hui des constructions, le règlement du PLU ne permet pas les constructions nouvelles, au vu de la qualité environnementale de la vallée et de sa préservation souhaitée.

La zone naturelle totalise une superficie de 137.87 hectares, soit 17.3 % du territoire de DOUY-LA-RAMEE.



II.4 LES MENTIONS GRAPHIQUES DU PLAN DE ZONAGE

Le territoire de DOUY-LA-RAMEE est couvert par un document graphique nommé « plan de zonage » qui constitue la pièce n°4 du présent PLU.

Le plan de zonage du territoire comporte les représentations graphiques correspondant à :

- des emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur le plan de zonage. La liste des Emplacements Réservés avec l'indication de la destination et du bénéficiaire, figurent dans la légende du plan de zonage ;
- des espaces boisés classés, à conserver ou à créer, en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme sont repérés sur le plan de zonage ; Les coupes et abattages d'arbres dans ces espaces sont soumis à autorisation.
- des bâtiments remarquables, à protéger, à conserver et mettre en valeur au vu du patrimoine architectural qu'ils représentent, selon l'article L.151.19 du code de l'urbanisme,
- des mares à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
- des éléments de paysage à protéger, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,

- un bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination, au titre de l'article L.151-11 code de l'urbanisme.

II.4.1 LES EMBLEMES RESERVES

En application du 1^{er} article du L.151-41 du code de l'urbanisme, le plan de zonage identifie des emplacements réservés. Ces derniers sont repérés sur le plan de zonage par un indice ER numéroté de 1 à 4 et totalisent 2 321 m².

Leur superficie, leur destinataire et leur bénéficiaire sont définis dans le tableau ci-dessous :

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
1	Extension du cimetière	Commune	685 m ²
2	Parking	Commune	853 m ²
3	Places de stationnement	Commune	533 m ²
4	Défense incendie	Commune	250 m ²

L'ER1 : correspondant à l'extension du cimetière est situé dans le village de Douy, en zone urbaine, au Sud du cimetière actuel, dans la continuité de l'équipement. D'une superficie de 685 m², cet emplacement réservé au bénéfice de la commune, permettra de répondre aux besoins futurs du cimetière lorsque celui-ci sera arrivé à saturation.

L'ER2 : correspondant à la création du parking est situé dans le village de Douy, en face de l'église. D'une superficie de 853 m², cet emplacement réservé au bénéfice de la commune, permet de répondre à un manque de places de stationnement sécurisées, dans le centre ancien. En plus des places de stationnement, les aménagements réalisés par la commune, comprendront :

- un trottoir, pour sécuriser les circulations piétonnes,
- un réseau d'assainissement d'eaux pluviales, pour réduire l'impact des eaux de pluie qui ruissellent actuellement vers la ferme.

L'ER3 : correspondant à la création de places de stationnement est située dans une zone naturelle du hameau de LA RAMEE. D'une superficie de 533 m², cet emplacement réservé au bénéfice de la commune, permettra de réaliser des places de stationnement pour répondre aux besoins de la population résidente.

L'ER4 : correspondant à la défense incendie est située dans une zone agricole, à l'entrée Ouest du hameau de NONGLOIRE. D'une superficie de 250 m², cet équipement au bénéfice de la commune, permettra la réalisation d'une installation permettant d'assurer la défense incendie des habitations présentes dans le hameau.

Au bénéfice de la commune de DOUY-LA-RAMEE, ces emplacements réservés permettent, à la municipalité, d'améliorer le niveau d'équipement de la commune (objectif du PADD).

II.4.2 LES ESPACES BOISES CLASSES

En application l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et afin de « préserver les espaces boisés » (objectif du PADD), la municipalité a identifié sur le plan de zonage

des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer. Ces derniers ont été délimités sur la base d'un orthophotoplan datée de 2013.

Ils couvrent :

- les principaux massifs boisés :
 - de la vallée humide bordant le Sud de la commune,
 - du talweg au centre du territoire, sur un axe Nord-Sud (bois de LA FONTAINE),
 - de la vallée située à l'Est du territoire, sur un axe Nord-Sud (bois de ROMONT)
- l'allée plantée de Tilleuls à l'entrée dans le hameau de NONGLOIRE.

Les mesures de conservation et de protection sont conditionnées dans le chapitre 2 (Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) du règlement des zones dans lesquelles les espaces boisés classés sont situés (autorisation des coupes et abattages d'arbres au sein de ces espaces boisés classés, hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts).

La totalité des espaces boisés classés couvre une superficie de 57.3 hectares, soit 7.2% du territoire.

II.4.3 LES BATIMENTS REMARQUABLES

En application l'article L.151.19 du code de l'urbanisme et afin de protéger, conserver et mettre en valeur le patrimoine architectural pour des motifs d'ordre historique et architectural, la municipalité a désigné sur le plan de zonage :

- dans le hameau de FONTAINE LES NONNES, un ensemble de bâtiments remarquables :



Ancien monastère du XII^{ème} siècle de FONTAINE LES NONNES



Extrait du plan de zonage



Extrait Photo aérienne



Délimitation des bâtiments remarquables sur photo aérienne

- dans le hameau de LA MARE, le Château de LA MARE :



Photo 2019



Extrait du plan de zonage

II.4.4 LES MARES A PRESERVER

En application l'article L.151.23 du code de l'urbanisme et afin de protéger des éléments de paysage pour des motifs d'ordre écologique, la municipalité a identifié sur le plan de zonage deux mares à préserver, dont une dans le hameau LA MARE et une dans le hameau de FONTAINE LES NONNES.



Extrait du plan de zonage



Extrait Photo aérienne



Extrait du plan de zonage

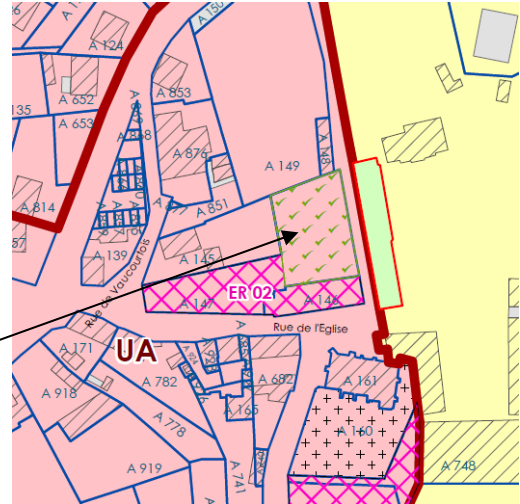


Extrait Photo aérienne

II.4.5 LES ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

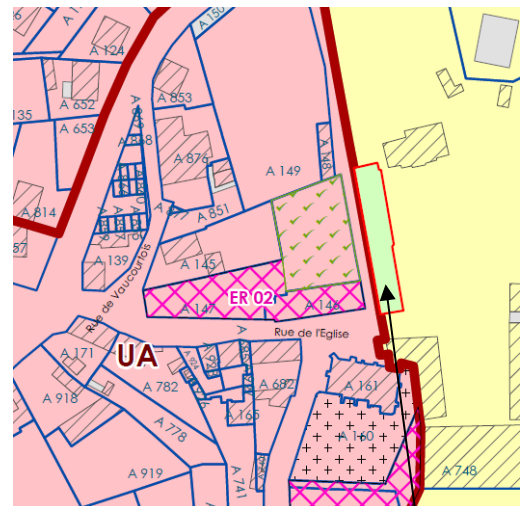
Afin de préserver un espace « tampon » naturel entre la ferme en activité et les abords de l'église, la municipalité a défini, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sur le plan de zonage, un élément de paysage à protéger. Ce dernier devra être traité en espace naturel planté et enherbé.

Éléments de paysage à protéger



II.4.5 UN BATIMENT AGRICOLE POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Afin de permettre la mutation du bâti agricole, situé à proximité du village de Douy et bénéficiant des équipements publics et collectifs de proximité, la municipalité a désigné, en application de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme, sur le plan de zonage, un bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination,



Bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination

III. LES CHOIX RETENUS POUR LA REDACTION DU REGLEMENT

III.1 LA METHODOLOGIE

Par délibération du Conseil Municipal, en date du 14/04/2016, le Conseil Municipal de DOUY-LA-RAMEE a choisi d'utiliser la nouvelle forme du règlement issue du décret n°2015-1783 du 28/12/2015 relatif à la « Modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme »

Le règlement (pièce 5 du présent PLU) propose une structure fondée sur les 3 chapitres suivants :

- Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions,
- Chapitre 2 : Caractéristiques, urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
- Chapitre 3 : Equipements et réseaux.

Le contenu de ces chapitres, décliné selon des thématiques, zone par zone, est proportionné aux enjeux de chacune des zones. Ainsi certaines zones s'affranchissent de certaines thématiques.

Afin de simplifier la lisibilité du document, le règlement est présenté sous la forme de plusieurs tableaux (par thème) avec une lecture horizontale des dispositions, en fonction de la destination et des sous-destinations des constructions autorisées.

Le règlement est complété par une annexe comportant :

- La liste des espèces invasives à interdire (source : SEINE ET MARNE environnement)
- La liste des espèces locales recommandées (source : SEINE ET MARNE environnement)
- Palette de nuances (source : architecte du CAUE 77)

III.2 LES ZONES URBAINES

III.2.1 LA ZONE UA

Au vu des caractéristiques de la zone UA, observées au sein du diagnostic, et des objectifs de dynamisation du village de DOUY, décrits au sein du PADD, le règlement autorise la construction de logements, d'hébergements, d'annexes, d'artisanats, d'activités de services, de commerces de détails, de restaurations, d'équipements d'intérêt collectif et de services publics et de bureaux. Les constructions autorisées dans la zone UA doivent être situées en dehors d'un élément de paysage à protéger désigné sur le plan de zonage, afin de préserver le site (face à l'église) par un traitement en espace naturel planté et enherbé.

Afin de favoriser la densité urbaine, l'emprise au sol des constructions autorisées peuvent occuper jusqu'à 60% de l'unité foncière.

Afin de limiter la multiplication des annexes, le règlement les limite à 50 m² de Superficie de Plancher et 2 par unité foncière.

Si les commerces de détail sont autorisés dans ce territoire de village, ils sont limités à 200 m² de Superficie de Plancher. Afin de limiter les impacts sur les riverains, des

activités artisanales, le règlement les conditionne à ne pas engendrer de nuisances sonores.

Afin de permettre la densification du tissu urbain et la construction des dents creuses, tout en maintenant des cœurs d'îlots verts et des fonds de parcelles enherbées, le règlement impose l'implantation de constructions à destination de logement et d'hébergement, dans une bande de 25 mètres, mesurée l'alignement des voies.

Afin de sécuriser les accès aux constructions, le règlement impose que toutes les constructions soient implantées avec un retrait minimum de 3 mètres des voies et emprises publiques. Seuls les équipements d'intérêts collectifs et services publics peuvent s'implanter à l'alignement des voies pour répondre à des contraintes techniques.

Afin de favoriser la constructibilité des petites parcelles, le règlement permet l'implantation des constructions d'une limite séparative à l'autre ou avec un retrait de 3 mètres.

Afin que ces règles d'implantation puissent s'appliquer dans l'ensemble de la zone UA, aux terrains actuels, aux divisions futures, aux permis d'aménager et aux opérations d'aménagement d'ensemble, le règlement déroge à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme. Ainsi, la morphologie du tissu urbain sera préservée.

Afin que les constructions futures s'inscrivent dans la volumétrie urbaine existante, la hauteur des constructions est limitée à 11 mètres mesurée depuis le sol naturel jusqu'au faitage. Si les toits terrasses sont autorisés à condition qu'il soit végétalisé ou qu'il serve à l'accueil de panneaux photovoltaïques, leur hauteur est limitée à 6 mètres.

Afin de garantir une bonne intégration des constructions nouvelles, les règles relatives à la qualité urbaine et architecturale s'imposent à toutes les destinations autorisées.

Le règlement limite la hauteur de toutes les clôtures à 2 mètres. Afin de préserver les transparences visuelles, les clôtures en façade sur rue doivent être composées d'un mur bahut de 0.80 m de hauteur. Le mur plein est accepté uniquement en limites séparatives.

Afin de préserver des espaces perméables, le règlement impose un minimum de 10% d'espaces verts au sein des unités foncières.

Afin que les constructions nouvelles (hormis les équipements collectifs) puissent s'intégrer dans le paysage urbain, le règlement impose des pentes de toit comprises en 35 et 45°, couvertes par de l'aspect tuile en terre cuite ou de l'ardoise. Si les toits terrasses sont autorisés, ils doivent être végétalisés ou accueillir des panneaux photovoltaïques.

Afin de respecter les caractéristiques architecturales briardes, le règlement fait référence à la palette chromatique du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de SEINE ET MARNE (CAUE77).

Afin de préserver l'espace public du stationnement résidentiel, le règlement impose de manière différenciée, la réalisation de places au sein de chaque unité foncière, en fonction de la destination des constructions. Ainsi, pour un logement ou hébergement

compris entre 0 et 100 m² de superficie de plancher, il sera exigé 2 places de stationnement. En 2015, 62% des foyers de la commune comptabilisaient 2 voitures et plus (source INSEE). Des places de stationnement supplémentaires sont imposées par tranche de 50 m² de superficie de plancher afin de s'assurer que tous les résidents puissent se stationner au sein de l'unité foncière. Pour le commerce, l'artisanat, la restauration et les services c'est 1 place de stationnement qui est imposée par tranche de 100 m² de Superficie de Plancher et 2 places pour le bureau, afin de ne pas être trop contraignant quant à l'accueil de nouvelles activités économiques sur le territoire.

Afin de limiter l'impact des eaux pluviales de ruissellement dans l'environnement, le règlement impose pour toute construction et/ou aménagements que soient mises en œuvre des techniques de rétention et d'infiltration des eaux pluviales. Conformément aux dispositions du SAGE, lorsque le réseau existe et que ses capacités sont suffisantes, le rejet des eaux pluviales doit être limité à un débit inférieur ou égal au débit spécifique avant construction et/ou aménagement.

III.2.2 LA ZONE UB

Au vu des caractéristiques de la zone UB, observées au sein du diagnostic, et des objectifs de dynamisation du village de Douy, décrits au sein du PADD, le règlement autorise la construction de logements, d'annexes, d'équipements d'intérêt collectif et de services publics et de bureaux.

Afin de favoriser la densité urbaine, à la périphérie du centre ancien, l'emprise au sol des constructions autorisées peuvent occuper jusqu'à 50% de l'unité foncière.

Afin de limiter la multiplication des annexes, le règlement les limite à 50 m² de Superficie de Plancher et 2 par unité foncière.

Afin de permettre la densification du tissu urbain et la construction des dents creuses, tout en maintenant des cœurs d'ilots verts et des fonds de parcelles enherbées, le règlement impose l'implantation de constructions à destination de logement et de bureau, dans une bande de 25 mètres, mesurée à l'alignement des voies. Afin de répondre aux besoins d'agrandissement des constructions existantes, le règlement permet des extensions au-delà de cette bande de 25 mètres.

Afin de sécuriser les accès aux constructions, le règlement impose que toutes les constructions soient implantées avec un retrait minimum de 3 mètres des voies et emprises publiques. Seuls les équipements d'intérêts collectifs et services publics peuvent s'implanter à l'alignement des voies pour répondre à des contraintes techniques.

Afin de respecter la morphologie urbaine résidentielle de la zone UB, le règlement impose une implantation des constructions avec un retrait minimum de 3 mètres de toutes les limites séparatives. Seules les annexes et les équipements d'intérêts collectifs et services publics peuvent s'implanter d'une limite séparative à l'autre ou avec un retrait de 3 mètres.

Afin que ces règles d'implantation puissent s'appliquer dans l'ensemble de la zone UB, aux terrains actuels, aux divisions futures, aux permis d'aménager et aux opérations d'aménagement d'ensemble, le règlement déroge à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme. Ainsi, la morphologie du tissu urbain sera préservée.

Afin que les constructions futures s'inscrivent dans la volumétrie urbaine existante, la hauteur des constructions est limitée à 11 mètres mesurée depuis le sol naturel jusqu'au faitage. Si les toits terrasses sont autorisés à condition qu'il soit végétalisé ou qu'il serve à l'accueil de panneaux photovoltaïques, leur hauteur est limitée à 6 mètres.

Afin de garantir une bonne intégration des constructions nouvelles, les règles relatives à la qualité urbaine et architecturale s'imposent à toutes les destinations autorisées.

Le règlement limite la hauteur de toutes les clôtures à 2 mètres. Afin de préserver les transparences visuelles, les clôtures en façade sur rue doivent être composées d'un mur bahut de 0.80 m de hauteur. Le mur plein est accepté uniquement en limites séparatives.

Afin de préserver des espaces perméables, le règlement impose, sur un parcellaire plus grand que la zone UA, un minimum de 30% d'espaces verts au sein des unités foncières.

Afin que les constructions nouvelles (hormis les équipements collectifs) puissent s'intégrer dans le paysage urbain, le règlement impose des pentes de toit comprises en 35 et 45°, couvertes par de l'aspect tuile en terre cuite ou de l'ardoise. Si les toits terrasses sont autorisés, ils doivent être végétalisés ou accueillir des panneaux photovoltaïques.

Afin de respecter les caractéristiques architecturales briardes, le règlement fait référence à la palette chromatique du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de SEINE ET MARNE (CAUE77).

Afin de préserver l'espace public du stationnement résidentiel, le règlement impose de manière différenciée, la réalisation de places au sein de chaque unité foncière, en fonction de la destination des constructions. Ainsi, pour un logement compris entre 0 et 100 m² de superficie de plancher, il sera exigé 2 places de stationnement. Des places de stationnement supplémentaires sont imposées par tranche de 50 m² de superficie de plancher afin de s'assurer que tous les résidents puissent se stationner au sein de l'unité foncière. Pour le bureau, ce sont 2 places de stationnement qui sont imposées par tranche de 100 m² de Superficie de Plancher.

Afin de limiter l'impact des eaux pluviales de ruissellement dans l'environnement, le règlement impose pour toute construction et/ou aménagements que soient mises en œuvre des techniques de rétention et d'infiltration des eaux pluviales. Conformément aux dispositions du SAGE, lorsque le réseau existe et que ses capacités sont suffisantes, le rejet des eaux pluviales doit être limité à un débit inférieur ou égal au débit spécifique avant construction et/ou aménagement.

III.3 LES ZONES NATURELLES

III.3.1 LA ZONE A

Au vu des caractéristiques de la qualité agroalimentaire des sols, observées au sein du diagnostic, et des objectifs de préservation et développer les activités agricoles, décrits au sein du PADD, le règlement autorise uniquement la construction d'exploitations agricoles et/ou forestières et des logements qui y sont liés et nécessaire à une destination d'exploitation agricole ou forestière et dans la limite de un seul logement

par exploitation, de 150 m² de Superficie de Plancher maximale par unité foncière et à condition de ne pas compromettre l'activité agricoles ou la qualité paysagère du site. Afin que la seule ferme en activité sur le territoire puisse développer des activités parallèles liées à l'agriculture et au tourisme, le règlement permet les hébergements (dans la limite de 100 m² de Superficie de Plancher) et les commerces de détails (dans la limite de 80 m² de Superficie de Plancher), à condition de s'insérer dans la volumétrie du bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination, désigné sur le plan de zonage.

Afin de préserver la qualité des eaux des cours d'eau selon les objectifs du SAGE, le règlement interdit d'imperméabiliser le sol dans une bande de 6 mètres mesurée depuis les berges des cours d'eau.

Afin que les constructions agricoles et forestières répondent aux besoins de ces activités tout en limitant les impacts visuels dans le paysage, le règlement limite la hauteur des bâtiments à 15 mètres maximum mesurés du sol naturel au point le plus haut. Si les logements et les annexes sont autorisés, la hauteur est limitée à 6 mètres maximum mesurés du sol naturel au faitage de la construction.

Afin de limiter les nuisances des activités agricoles et forestières sur les riverains, le règlement impose un retrait de 20 mètres de ces constructions, depuis les limites avec les zones UA et UB. Afin de faciliter les circulations des engins agricoles et forestiers autour des constructions, le règlement impose un retrait de 10 mètres des limites séparatives et les voies et emprises publiques.

Afin de s'assurer d'une bonne qualité architecturale des constructions à destination de logement, le règlement impose les mêmes qualités architecturales que dans les zones UA et UB.

Si les logements et les annexes sont autorisés sous condition dans la zone agricole, le règlement interdit que ces constructions fassent l'objet de destruction de zones humides, ni de mares à préserver.

Afin de préserver les boisements épars, le règlement soumet à autorisation les coupes et abattages d'arbres au sein des EBC identifiés sur le plan de zonage.

Afin de répondre aux besoins liés à la présence humaine en zone agricole, le règlement impose la réalisation de 2 places de stationnement par logement et 2 places par tranche de 50 m² de Superficie de Plancher pour le commerce de détail.

III.3.2 LE SECTEUR AC

Au vu de la richesse du sous-sol, observée au sein du diagnostic, et des objectifs de valorisation du sous-sol décrits au sein du PADD, le règlement permet l'extraction de sablon en autorisant les installations classées pour la protection de l'environnement à destination de carrière à ciel ouvert à condition de reboiser les terrains déboisés après exploitation. Dans l'attente de l'ouverture de la carrière, le règlement autorise les usages du sol à destination agricole et forestières dans ce secteur.

III.3.3 LE SECTEUR Af

Au vu des caractéristiques du hameau de NONGLOIRE et des objectifs de maîtrise du devenir de l'ancienne ferme, le règlement du secteur Af vient compléter les conditions d'urbanisation inscrites dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (Voir pièce 3 – OAP du présent PLU). Afin de permettre la mutation de l'ancienne ferme, le règlement permet, à condition de s'inscrire dans la volumétrie du bâti existant, la réalisation d'exploitation agricole, d'exploitation forestière, d'activités artisanales, d'entrepôt, de bureau, de 300 m² de superficie de plancher de logement et de 300 m² de superficie de plancher d'hébergement.

Afin de garantir une bonne qualité architecturale de la réhabilitation de l'ancienne ferme de NONGLOIRE, le règlement interdit la modification des dimensions des ouvertures et des pentes de toitures, la suppression de l'horloge du fronton, de la cloche du toit et des escaliers du ponton d'accès à la porte d'entrée, la création de nouvelles ouvertures sur la toiture.

Afin de répondre aux besoins liés à la présence humaine dans le hameau de NONGLOIRE, le règlement impose la réalisation de 2 places de stationnement par logement.

III.3.4 LA ZONE N

Au vu des caractéristiques de la qualité des milieux, des boisements et de la biodiversité observées au sein du diagnostic, et des objectifs de préservation des continuités écologiques constituées du talweg boisé et des vallées humides, décrits au sein du PADD, le règlement interdit toutes les constructions nouvelles. Sont seules autorisées l'aménagement de logement dans la volumétrie des constructions existantes, les extensions des constructions et les annexes de moins de 50 m² de Superficie de Plancher, à condition ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Pour des besoins techniques, le règlement autorise les locaux techniques et industriels publics à condition d'être liés à un équipement d'intérêt général et collectif.

Afin de préserver la qualité architecturale de l'ancien monastère de FONTAINES LES NONNES, le règlement interdit toutes modifications de pente, de matériaux de toiture, de création de nouvelles ouvertures et de modification de dimensions des ouvertures, des bâtiments remarquables identifiés sur le plan de zonage.

Si les extensions des logements et l'implantation d'annexes sont autorisés sous condition dans la zone naturelle, le règlement interdit que ces constructions fassent l'objet de destruction de zones humides, ni de mares à préserver.

Afin de préserver les principaux massifs boisés du territoire, le règlement soumet à autorisation les coupes et abattages d'arbres au sein des EBC identifiés sur le plan de zonage.

SIXIEME PARTIE : LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

I. LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX AU SEIN DU PLU

En application de l'article L131-4 du Code de l'Urbanisme (du 23/09/2015) : Le Plan Local d'Urbanisme de DOUY-LA-RAMEE doit être compatible avec :

- 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;
- 2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;
- 3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L.1214-1 du code des transports
- 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- 5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4.

I.1 LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL DE MARNE OURCQ

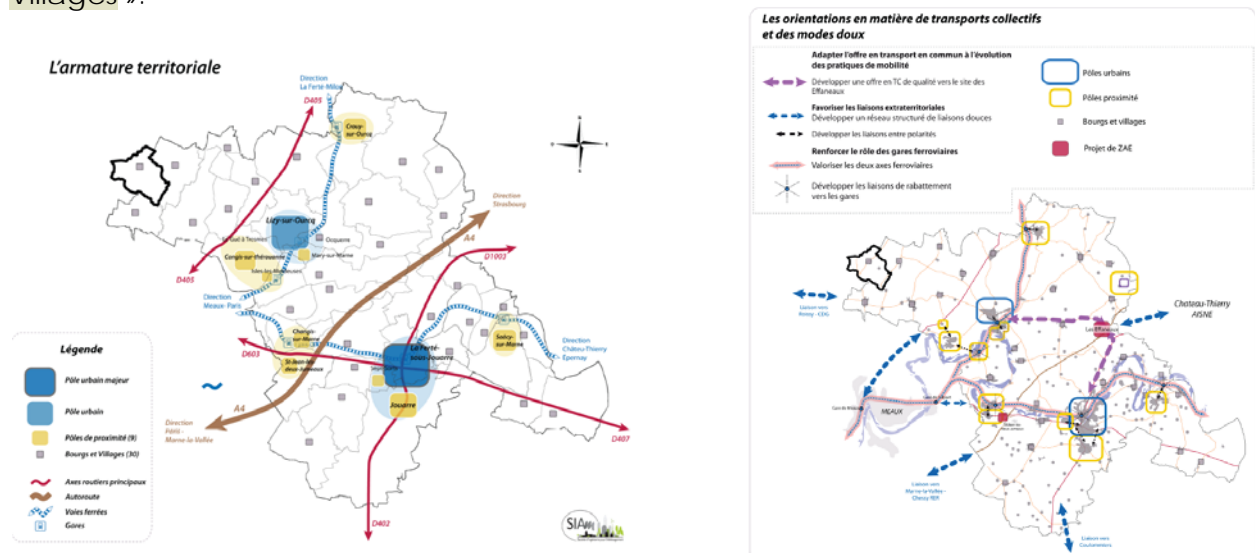
La présente démonstration permet de décrire la compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de DOUY-LA-RAMEE avec le Schéma de Cohérence Territoriale de Marne Ourcq approuvé par le conseil syndical le 06/04/2017, qui est le document supra communal de référence avec lequel le Plan Local d'Urbanisme devra être compatible.

La présente démonstration porte principalement sur les 5 piliers du DOO du projet de SCoT et leurs orientations prescriptives :

- I – Organiser l'armature urbaine et la mobilité
- II – Favoriser l'attractivité et le développement du territoire
- III – Réduire l'impact foncier des projets de développement
- IV – Garantir le bon fonctionnement écologique et paysager en accord avec les projets de développement du territoire
- V – Gérer durablement les ressources

I.1.1 LE CONTENU DU SCOT DE MARNE OURCQ APPLICABLE AU TERRITOIRE

Le territoire de DOUY-LA-RAMEE est classé au SCoT de MARNE OURCQ en « Bourg et Villages ».

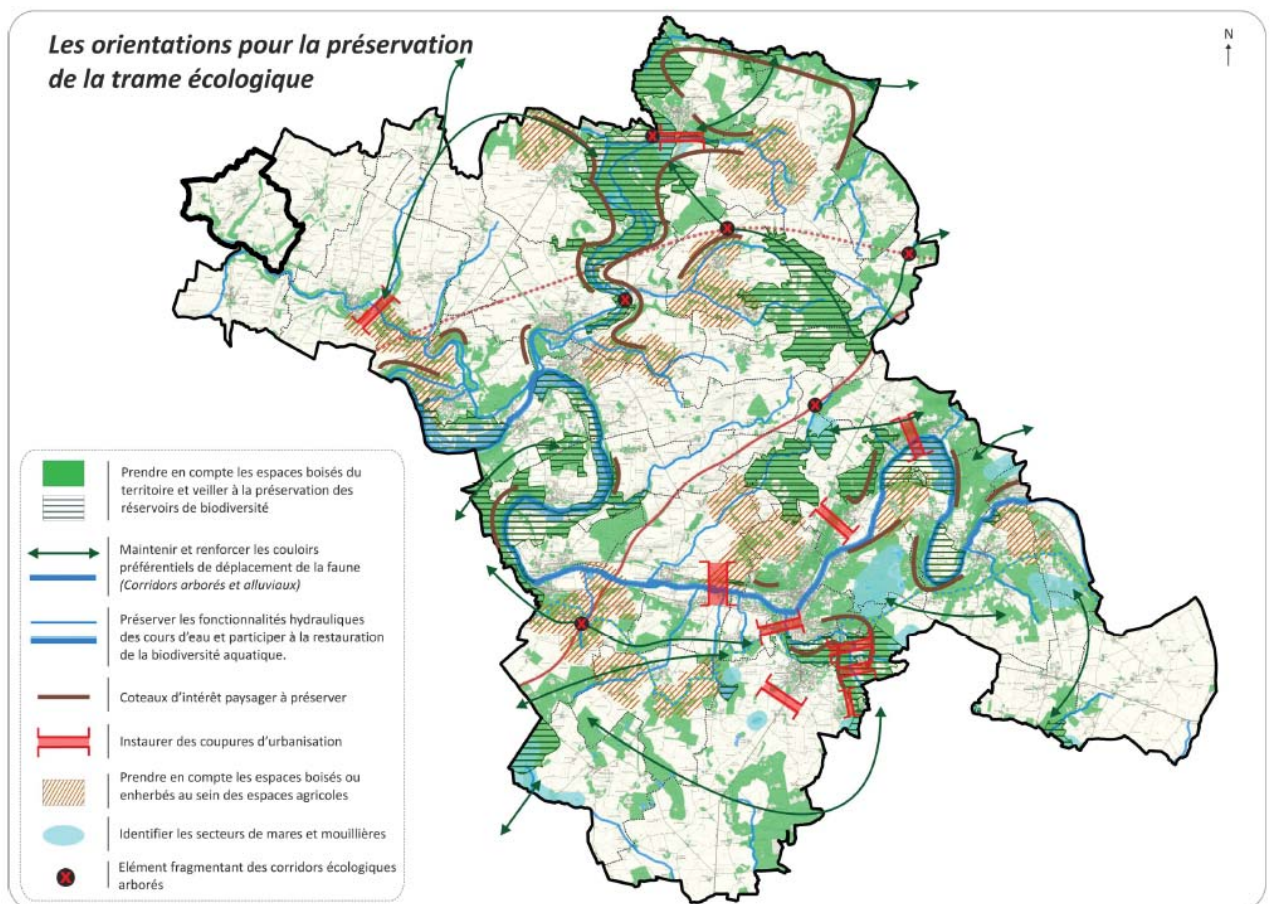
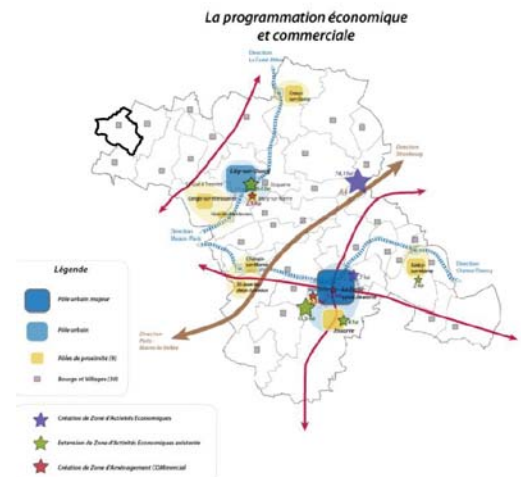


Le territoire de DOUY-LA-RAMEE n'est pas concerné par des orientations du SCoT de MARNE OURCO en matière de transports collectifs et modes doux.

Le territoire de DOUY-LA-RAMEE n'est pas concerné par la programmation économique et commerciale du SCoT de MARNE OURCO.

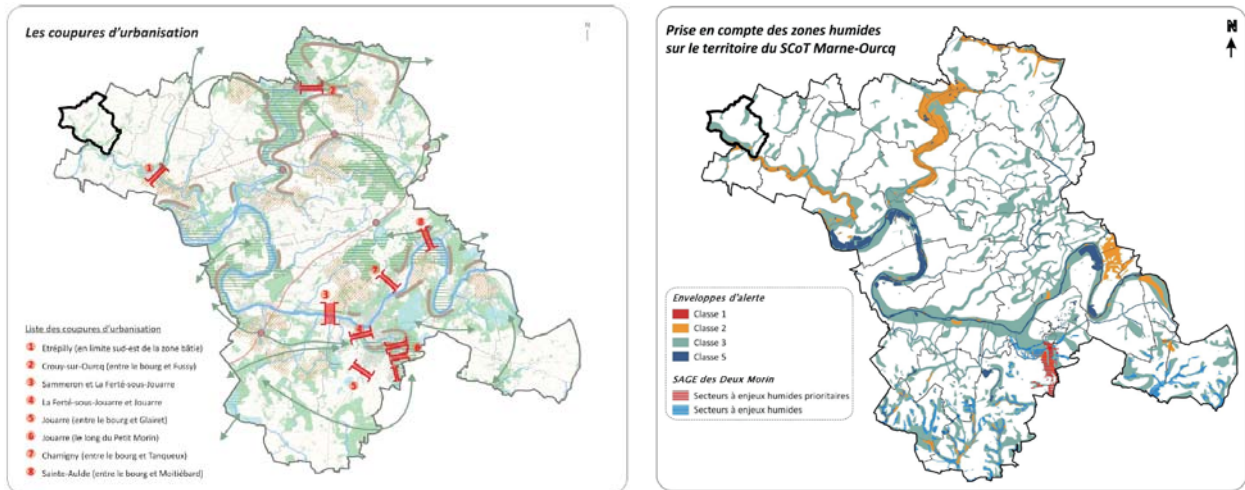
Le territoire de DOUY-LA-RAMEE est concerné par des orientations pour la préservation de la trame écologique, définies au sein du SCoT de MARNE OURCO telles que :

- Prendre en compte les espaces boisés du territoire
- Préserver les fonctionnalités hydrauliques des cours d'eau et participer à la restauration de la biodiversité aquatique.



Le territoire de DOUY-LA-RAMEE n'est pas concerné par les coupures d'urbanisation du SCoT de MARNE OURCO.

Le territoire de DOUY-LA-RAMEE est concerné par la prise en compte de zones humides de classe 2 et 3 sur le territoire du SCoT de MARNE OURCO.



I.1.2 LA DEMONSTRATION DE LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCOT DE MARNE OURCQ

I.1.2.1 Organiser l'armature urbaine et la mobilité

Orientations prescriptives du SCoT pour le territoire de DOUY-LA-RAMEE	
[P3] Les bourgs et villages assurent le maintien de leur caractère rural notamment par une modération de la consommation foncière.	
Traduction dans le PADD	Traduction réglementaire
L'objectif du PADD est de préserver la morphologie urbaine des hameaux.	Le plan de zonage délimite des zones urbaines (UA et UB) sur le village de Douy, dans le respect du tissu urbain existant. Le plan de zonage n'ouvre pas de nouveau secteur d'urbanisation.
[P4] L'objectif de cette orientation est de prévoir à court, moyen et long terme l'évolution du territoire bâti de chaque commune en prenant en compte la présence des hameaux comme élément fort marquant le paysage. Pour cela, il s'agit dans les hameaux de : <ul style="list-style-type: none"> - privilégier la construction des « dents creuses » ; - prendre en compte l'identité architecturale du hameau lors de toutes nouvelles constructions. S'il existe un potentiel de développement sur la centralité urbaine de la commune, le SCoT n'autorise pas d'extension de l'enveloppe urbaine du hameau. En revanche, la densification est possible, dans le respect du caractère rural et patrimonial du lieu.	
Traduction dans le PADD	Traduction règlementaire
L'objectif du PADD est de préserver la morphologie urbaine des hameaux.	Les hameaux étant situés dans des espaces naturels sensibles de vallées humides, le règlement met l'accent sur la densification des dents creuses, dans le village de Douy. L'OAP et le règlement permet la mutation de l'ancienne ferme de NONGLOIRE dans le respect du caractère rural et patrimonial du site.
[P11] Dans les OAP, la qualité attendue est celle d'un projet répondant aux principes suivants : <ul style="list-style-type: none"> - La continuité et l'articulation du réseau routier avec l'existant. 	

<ul style="list-style-type: none"> - L'implantation du bâti en harmonie avec les implantations originelles (ex : en limite, parcellaire en bande...). - Un aménagement qualitatif des espaces publics, intégrant des liaisons douces à l'intérieur de l'opération, connectées avec les liaisons extérieures existantes, en projet ou possibles. - Une gestion des eaux à l'échelle de l'opération, au travers d'espaces fonctionnels et paysagers. 	
Traduction dans le PADD	Traduction réglementaire
L'objectif du PADD est de maîtriser le devenir de l'ancienne ferme de « NONGLOIRE ».	L'OAP couvrant l'ancienne ferme de NONGLOIRE et le secteur Af, conditionne la mutation du bâti, dans la volumétrie existante. La qualité architecturale de la maison de Maître identifiée est préservée au sein du règlement. Ce dernier impose également que les constructions et/ou aménagements nouveaux devront mettre en œuvre des techniques de rétention et d'infiltration des eaux pluviales. Lorsque le réseau existe et que ses capacités sont suffisantes, le rejet des eaux pluviales est limité à un débit inférieur ou égal au débit spécifique avant construction et/ou aménagement.
[P13] Le photovoltaïque et le solaire thermique sont autorisés sur le bâti excepté, le cas échéant, dans des sites qui nécessitent une protection particulière du paysage. L'implantation des constructions nouvelles sur une seule limite séparative ne peut être interdite en secteur pavillonnaire afin de limiter les déperditions énergétiques des constructions individuelles.	
Traduction dans le PADD	Traduction réglementaire
-	Le règlement autorise en zone urbaine, les toitures terrasses végétalisées et/ou aménagées de panneaux photovoltaïques. Dans la zone UA, la plus ancienne et la plus dense du village, le règlement permet l'implantation des constructions sur les deux limites séparatives ou sur une seule.

I.1.2.2 Favoriser l'attractivité et le développement du territoire

Orientations prescriptives du SCoT pour le territoire de DOUY-LA-RAMEE
<p>[P17] La pérennité de l'activité agricole est souhaitée sur l'ensemble du territoire du SCoT.</p> <p>Pour y parvenir, les exploitants agricoles de la commune sont consultés aux phases d'élaboration ou de modification/révision des documents d'urbanisme locaux afin d'intégrer un volet agricole et un plan de circulation des engins agricoles au projet d'urbanisme.</p> <p>Les espaces de prairies et les haies bocagères sont pris en compte dans les documents d'urbanisme locaux. Les communes devront définir à l'occasion de modifications, révisions des documents d'urbanisme locaux les sites stratégiques à préserver parmi cet ensemble de prairies et de haies bocagères.</p>

Le mitage en milieu agricole est interdit :

Aucune construction, installations, ouvrages et travaux non liée à une activité agricole ou ne bénéficiant à l'activité agricole n'est autorisée dans les espaces agricoles, sauf en cas de restructuration de l'existant ou de l'implantation d'un équipement de service public ou d'intérêt collectif de niveau intercommunal lié notamment à la production d'énergie ou au traitement des déchets (solides ou liquides) qui peuvent être exceptionnellement implantés dans les espaces agricoles, sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole ou de remettre en cause sa pérennité.

Traduction dans le PADD	Traduction règlementaire
Les objectifs du PADD sont de permettre la cohabitation de l'activité agricole existante à proximité des habitations et des équipements communaux et préserver les terres agricoles.	Le plan de zonage classe la ferme en activité en zone agricole ainsi que la majorité du plateau cultivé. En zone agricole, le règlement n'autorise que les activités agricoles et les habitations qui peuvent y être liées, sous conditions. Si les équipements d'intérêt collectif et service public sont autorisés, ils doivent être à destination de locaux techniques et industriels publics et lié à un équipement d'intérêt général et collectif.

[P18] Il s'agit de maintenir une agriculture durable dans le temps et dans ses pratiques, par la préservation stricte de l'outil agricole.

La création de locaux de vente de produits liés à des activités agricoles en général, mais également pour la vente de produits liés à l'activité de l'agriculteur en question, est autorisée en zone agricole pour faciliter la mise en place de circuits de proximité.

Traduction dans le PADD	Traduction règlementaire
L'objectif du PADD est de pérenniser et développer les activités agricoles.	En zone agricole, si le règlement autorise l'hébergement et le commerce de détail, ces derniers sont limités en Superficie de Plancher et à condition de s'inscrire dans la volumétrie des bâtiments existants.

[P32] Cette programmation de nouveaux logements respecte l'orientation relative à l'organisation du territoire autour de l'armature urbaine existante (privilégier les polarités urbaines en matière de développement de l'offre de logements).

villages : 1 070 logements (53,5 logements par an (soit 25 % des logements)).

	Construction de nouveaux logements sur 20 ans		Part des logements construits entre 1999 et 2010
	Nombre	En % du total	%
Pôles urbains (2)	1 800 (90/an)	43 %	27 %
Pôles de proximité (9)	1 330 (66,5/an)	32 %	34 %
Villages (30)	1 070 (53,5/an)	25 %	39 %
Total SCoT	4 200 (210/an)	100%	100 %

Traduction dans le PADD	Traduction règlementaire
L'objectif du PADD est de ne pas consommer de nouveaux espaces naturels et agricoles pour l'urbanisation.	En 2013, l'ouverture à l'urbanisation du lotissement LA COUTURE, en zone NA de l'ancien POS, a permis l'accueil de 19

	logements dans le Village de DOUY, sur une superficie de 1.1 hectare.
--	---

I.1.2.3 Optimiser les enveloppes urbaines existantes (habitat et économie)

Orientations prescriptives du SCoT pour le territoire de DOUY-LA-RAMEE	
[P36] Lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme, les communes doivent en phase de diagnostic effectuer un inventaire des disponibilités et potentialités dans le tissu urbain existant (espaces non construits, de faible densité, appelant une requalification, bâtiments désaffectés, reconversion ou réhabilitation de bâtiments anciens, logements vacants, etc.) et préciser la faisabilité de leur réemploi.	
Traduction dans le PADD	Traduction réglementaire
L'objectif du PADD est de maîtriser le devenir de l'ancienne ferme de «NONGLOIRE».	Le plan de zonage délimite un secteur Af couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, permettant la mutation de l'ancienne ferme de NONGLOIRE. Le règlement permet de multiples reconversion, à condition de s'inscrire dans la volumétrie du bâti existant et de respecter les Superficie de Plancher définies. Ainsi la requalification de cette ancienne ferme permettra l'accueil de logement, d'hébergement, d'artisanat, d'entrepôt et de bureau, sans consommer de nouveaux espaces agricoles.

I.1.2.4 Organiser un développement résidentiel plus économe en foncier

Orientations prescriptives du SCoT pour le territoire de DOUY-LA-RAMEE																		
[P40] Les besoins en foncier pour l'accueil de nouveaux logements en extension de l'urbanisation (de l'ordre de 2 100 logements) sont de 111 hectares sur 20 ans.																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">Programmation foncière pour les logements en extension du tissu urbain</th> </tr> <tr> <th>Nombre d'hectares sur 10 ans</th> <th>Nombre d'hectares sur 20 ans</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Pôles urbains (2)</td> <td>12,8</td> <td>25,7</td> </tr> <tr> <td>Pôles de proximité (9)</td> <td>20,1</td> <td>40,2</td> </tr> <tr> <td>Villages (30)</td> <td>22,6</td> <td>45,2</td> </tr> <tr> <td>Total SCoT</td> <td>55,5</td> <td>111,1</td> </tr> </tbody> </table>			Programmation foncière pour les logements en extension du tissu urbain		Nombre d'hectares sur 10 ans	Nombre d'hectares sur 20 ans	Pôles urbains (2)	12,8	25,7	Pôles de proximité (9)	20,1	40,2	Villages (30)	22,6	45,2	Total SCoT	55,5	111,1
	Programmation foncière pour les logements en extension du tissu urbain																	
	Nombre d'hectares sur 10 ans	Nombre d'hectares sur 20 ans																
Pôles urbains (2)	12,8	25,7																
Pôles de proximité (9)	20,1	40,2																
Villages (30)	22,6	45,2																
Total SCoT	55,5	111,1																
Traduction dans le PADD	Traduction réglementaire																	
L'objectif du PADD est maîtriser « Permettre une densification modérée des logements dans le tissu urbain existant, pour l'accueil de 35 logements environ, de 2013 à 2030 », sans créer de nouveau secteur d'extension.	Avec un potentiel d'extension de 45.2 hectares pour l'ensemble des 30 villages, c'est en fait 1.1 hectare d'extension qui est permis sur le territoire de DOUY-LA-RAMEE. Le lotissement (LA COUTURE), ouvert à l'urbanisation en 2013 sur une superficie de 1.1 hectare correspond à une zone d'extension déjà réalisée.																	

L'objectif du PADD est maitriser le devenir de l'ancienne ferme de «NONGLOIRE ».

Le plan de zonage délimite un secteur Af couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, permettant la mutation de l'ancienne ferme de NONGLOIRE. Le règlement permet de multiples reconversion, à condition de s'inscrire dans la volumétrie du bâti existant et de respecter les Superficie de Plancher définies.

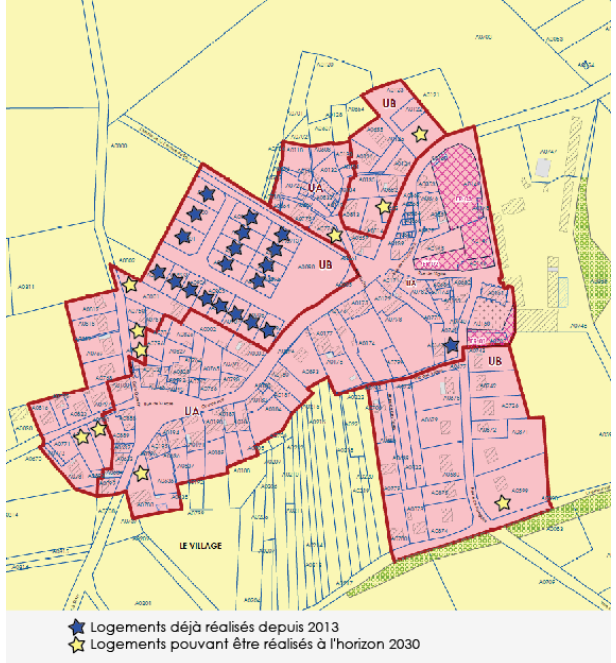
Ainsi la requalification de cette ancienne ferme permettra l'accueil de logement, d'hébergement, d'artisanat, d'entrepôt et de bureau, sans consommer de nouveaux espaces agricoles.

La superficie urbanisée de référence selon le SDRIF étant de 15.55 hectares à l'échelle de la commune, le potentiel d'extension de 5% correspondrait à 0.77 hectare.



Cependant, dans le cadre de la mutualisation des espaces d'extension et de la répartition par pôles urbains, pôles de proximité et villages, le SCOT de MARNE OURCO a défini un potentiel de 45.2 hectares à répartir en 30 villages.

C'est pourquoi, le potentiel d'extension pour le territoire de DOUY-LA-RAMEE (classé en village) a été établi à 1.5 hectare. Ce potentiel a été en grande partie consommé dès 2013. La commune n'affiche aucune extension supplémentaire dans le présent PLU.

Orientations prescriptives du SCoT pour le territoire de DOUY-LA-RAMEE	
<p>[P42] Afin de respecter le cadrage foncier défini par le SCoT, les densités urbaines sont plus importantes dans les opérations d'aménagement, dans le respect de l'identité patrimoniale et de la qualité du cadre de vie.</p> <p>A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 % :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de la densité humaine ; - de la densité moyenne des espaces d'habitat.» 	
Traduction dans le PADD	Traduction règlementaire
<p>L'objectif du PADD est de permettre une densification modérée des logements dans le tissu urbain existant, pour l'accueil de 35 logements environ, de 2013 à 2030.</p>	<p>Le règlement du PLU permet une densification de 10 logements environ dans les zones UA et UB du village. L'OAP du hameau de NONGLOIRE prévoit également l'aménagement de 4 logements environ dans les volumes bâtis existants.</p>  <p> ★ Logements déjà réalisés depuis 2013 ★ Logements pouvant être réalisés à l'horizon 2030 </p>
	<p>En prenant en compte la présence de 312 habitants sur le territoire de DOUY-LA-RAMEE au recensement de 2012, ainsi que 29 emplois, sur une superficie urbanisée de référence de 15.55 hectares, la densité humaine de référence en 2012 est de 22 personnes par hectare.</p> <p><i>(312 habitants + 29 emplois) / 15.55 hectares = 22 personnes par hectare.</i></p> <p>L'augmentation de la densité humaine de 10% correspondrait donc à une densité de 24.4 personnes par hectare. L'augmentation de 2.4 personnes par hectare sur 15.55 ha correspondrait à 38 habitants ou emplois au minimum à accueillir sur le territoire de DOUY-LA-RAMEE à l'horizon 2030.</p>

	<p>A raison de 2.8 habitants par logement en 2012, l'accueil de 38 habitants supplémentaires, nécessiterait la création de 14 nouveaux logements environ, à l'horizon 2030.</p> <p>Avec un potentiel de 10 dents creuses dans le village de DOUY et de 4 logements en réhabilitation dans le hameau de NONGLOIRE, le PLU de DOUY-LA-RAMEE permet de répondre aux objectifs de densification de 10% de la densité humaine, imposée par le SCoT.</p>
--	--

I.1.2.5 Préserver les richesses écologiques en assurant le maintien et la restauration des trames verte et bleue du territoire

Orientations prescriptives du SCoT pour le territoire de DOUY-LA-RAMEE	
<p>[P51] Les communes devront identifier au sein de leur document d'urbanisme, les éléments constitutifs de la trame verte et bleue en se basant sur la cartographie présentée ci-dessous et en l'affinant à l'échelle du territoire.</p> <p>Cette trame est notamment constituée des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les espaces naturels reconnus au titre de Natura 2000, d'un classement en Espace naturel sensible ou de Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I. - Les massifs boisés et autres boisements épars présentant un intérêt écologique sur le territoire. - Les couloirs hydrographiques (cours d'eau et leur ripisylve) - Les zones humides identifiées sur le territoire (enveloppes d'alerte de la DRIEE et les secteurs à enjeux humides identifiées par le SAGE). - Les espaces verts majeurs présents au sein des zones urbaines (parcs, jardins familiaux...) <p>Les éléments de la trame verte et bleue devront faire l'objet d'un classement spécifique dans les documents d'urbanisme qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Garantisse leur maintien ; - Assure la pérennité de leur fonctionnalité écologique à l'échelle du territoire communal et extra-communal ; - Limite leur constructibilité (prise en compte de l'urbanisation existante, des constructions nécessaires à l'agriculture, à l'exploitation des ressources naturelles, aux équipements d'intérêts publics). <p>L'identification des éléments constitutifs de la trame peut se traduire par un classement en zone agricole ou naturelle (ou en sous-secteur spécifique) en fonction des usages respectifs de ces espaces.</p>	
Traduction dans le PADD	Traduction réglementaire
<p>L'objectif du PADD est de valoriser le territoire naturel en préservant les continuités écologiques constituées du talweg boisé et des vallées humides.</p>	<p>Le plan de zonage définit une zone naturelle couvrant les principaux ensembles boisés du territoire, le talweg naturel et les vallées humides.</p> <p>Afin de maintenir les continuités écologiques de la trame verte, le règlement interdit les nouvelles constructions dans le village de LA RAMEE</p>

	et les hameaux de LA MARE et de FONTAINE LES NONNES, situés dans la vallée humide et boisée au Sud du territoire.
<p>[P52] Les collectivités compétentes s'engagent à identifier les réservoirs de biodiversité présents sur leur territoire et à mettre en œuvre des mesures de protection adaptées à ces milieux, en prenant en compte les éventuelles activités présentes sur ces sites.</p> <p>Les collectivités s'engagent également à préserver les espaces boisés et naturels identifiés sur la carte de destination générale du SDRIF, mais également à identifier les espaces naturels et boisés à protéger dans leur document d'urbanisme. Certains aménagements et installations peuvent toutefois y être autorisés à condition de justifier de leur infaisabilité en d'autres secteurs et de mettre en place des mesures compensatoires adaptées (infrastructures de transport, carrières, autres projets à titre exceptionnel).</p>	
Traduction dans le PADD	Traduction réglementaire
L'objectif du PADD est de valoriser le territoire naturel en préservant le talweg boisé et les vallées humides.	Le plan de zonage identifie des espaces boisés classés sur la base de l'ortho photo plan de 2013. Le règlement soumet ces derniers à autorisation pour les coupes et abattages des EBC. Le règlement de la zone N préserve la mare identifiée en interdisant sa destruction. Il préserve également les zones humides avérées, en interdisant leur destruction.
<p>[P53] Les abords des cours d'eau doivent être préservés de l'urbanisation afin de garantir le libre écoulement des eaux et de restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau.</p> <p>Les communes doivent afficher sur leur document d'urbanisme une bande d'inconstructibilité d'une largeur minimum de 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.</p> <p>Conformément au SDRIF, si la construction ou l'imperméabilisation des berges ne peut être évitée pour assurer des fonctions en lien avec la voie d'eau (port, zone de logistique multimodale...), la continuité de la trame bleue et de la trame verte et l'accessibilité du public au cours d'eau doivent être respectées.</p>	
Traduction dans le PADD	Traduction réglementaire
L'objectif du PADD est de valoriser le territoire naturel en préservant le talweg boisé et les vallées humides.	Le règlement de la zone N interdit toutes implantations des constructions autorisées (extension de logement, annexes, locaux techniques d'intérêt collectif) à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau.
<p>[P55] La préservation des continuités écologiques se traduit également par le maintien d'espaces ouverts entre les zones urbanisées ou entre les espaces naturels qui jouent un rôle de relais pour les espèces faunistiques. La préservation des continuités écologiques se traduit également par le maintien d'espaces ouverts entre les zones urbanisées ou entre les espaces naturels qui jouent un rôle de relais pour les espèces faunistiques.</p>	
Traduction dans le PADD	Traduction réglementaire
L'objectif du PADD est de préserver la morphologie urbaine des hameaux.	Le plan de zonage s'attache à délimiter la zone urbaine sur le tissu urbain existant, sans extension de la morphologie urbaine du territoire.

[P56] Afin de préserver les terres agricoles et d'éviter tout phénomène de mitage, les constructions à usage d'habitation sont interdites en zone agricole en dehors de celles strictement nécessaires à l'activité. En dehors des zones bâties (qui correspondent aux zones urbaines des documents d'urbanisme) ces constructions sont limitées à une habitation par siège d'exploitation.	
Traduction dans le PADD	Traduction réglementaire
L'objectif du PADD est de préserver les terres agricoles.	Le règlement de la zone A autorise les nouveaux logements uniquement si ils sont liées et/ou nécessaires à une destination d'exploitation agricole ou forestière et dans la limite de 150 m ² de Superficie de Plancher par unité foncière.

I.1.2.6 Encourager la production d'énergie renouvelable et inciter aux économies d'énergies

Orientations prescriptives du SCoT pour le territoire de DOUY-LA-RAMEE	
[P64] En dehors des secteurs à forte valeur patrimoniale et paysagère (centres anciens, secteurs autour d'un bâtiment classé ou inscrit...), les collectivités locales ne pourront pas instaurer des règles interdisant la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable ni l'utilisation « d'éco-matériaux » dans le règlement de leur document d'urbanisme. Ces interdictions s'appliquent uniquement aux dispositifs de production d'énergie renouvelable mis en place par des particuliers.	
Traduction dans le PADD	Traduction réglementaire
-	Le règlement de la zone A et du secteur Ac n'interdit pas l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable ni l'utilisation « d'éco-matériaux ».

I.1.2.7 Concilier l'exploitation des ressources naturelles avec la mise en valeur du territoire

Orientations prescriptives du SCoT pour le territoire de DOUY-LA-RAMEE	
[P66] Les carrières situées sur les secteurs de plateaux, au sein de l'espace agricole, devront, en fin d'exploitation, restituer le site en terres agricoles, afin de limiter la destruction du terroir.	
Traduction dans le PADD	Traduction réglementaire
L'objectif du PADD est de valoriser le sous-sol et permettre l'extraction de sablon.	Si le règlement du secteur Ac autorise les installations classées pour la protection de l'environnement à destination de carrière à ciel ouvert pour l'extraction de sablon, elles sont conditionnées au reboisement des terrains déboisés après exploitation.

I.2 LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCHEMA DE MISE EN VALEUR DE LA MER

Le territoire de DOUY-LA-RAMEE n'est pas concerné par un Schéma de mise en valeur de la mer approuvé.

I.3 LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS

La présente démonstration permet de décrire la compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de DOUY-LA-RAMEE avec le Plan de Déplacement Urbain D'ILE DE FRANCE (PDUIF), approuvé par arrêté inter préfectoral du 19 juin 2014, au regard des quatre actions ayant un caractère prescriptif au sein des documents d'urbanisme telles que :

- donner la priorité aux transports en commun,
- réserver de l'espace pour le stationnement du vélo sur l'espace public,
- prévoir un espace dédié au stationnement dans les constructions nouvelles,
- limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux.

Le PLU de DOUY-LA-RAMEE respecte bien les grands objectifs du PDUIF et affiche :

- au sein de son PADD, la volonté d'améliorer les déplacements et l'offre en stationnement avec les objectifs suivants :
 - Créer une aire de stationnement
 - Aménager des trottoirs et des stationnements le long de la Grande Rue de l'école primaire à la sortie Sud du village,
 - Aménager une aire de stationnement en face de l'église,
 - Aménager des trottoirs le long des voies de « LA RAMEE »
 - Planter un nouvel abri bus à « LA RAMEE ».
- Au sein de son plan de zonage, des emplacements réservés pour :
 - La réalisation de place de stationnement (ER03),
 - La réalisation de parking (ER02)
- Au sein de son règlement la volonté d'imposer aux constructions nouvelles, l'aménagement de places de stationnement au sein des unités foncières, en fonction de la nature des destinations.
- Afin d'inciter les déplacements en cycles au sein des zones urbaines, le règlement impose la réalisation de places de stationnement pour les cycles pour l'artisanat, le commerce de détail, la restauration, les activités de services, le bureau.

I.4 LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le territoire de DOUY-LA-RAMEE n'est pas concerné par un Programme Local de l'Habitat approuvé.

Le tableau ci-dessous démontre de quelle manière le PLU de DOUY-LA-RAMEE respecte bien les principaux défis du SDAGE suivants :

DÉFI 1 : DIMINUER LES POLLUTIONS PONCTUELLES DES MILIEUX PAR LES POLLUANTS CLASSIQUES	Objectifs du PLU
D 0.2 : Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain.	Le règlement de toutes les zones précise que les constructions et/ou aménagements nouveaux devront mettre en œuvre des techniques de rétention et d'infiltration des eaux pluviales. Lorsque le réseau existe et que ses capacités sont suffisantes, le rejet des eaux pluviales est limité à un débit inférieur ou égal au débit spécifique avant construction et/ou aménagement (Chap3)
DÉFI 2 : DIMINUER LES POLLUTIONS DIFFUSES DES MILIEUX AQUATIQUES	Objectifs du PLU
D 0.4 : Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques	La commune de DOUY-LA-RAMEE est couverte par un zonage d'assainissement des eaux usées, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en décembre 2014, qui définit : <ul style="list-style-type: none"> ■ des zones d'assainissement collectif (91 abonnés), ■ des zones d'assainissement non collectif (22 abonnés). Le PLU permet la densification des constructions principalement dans le village de Douy. Une vaste zone naturelle couvrant les vallées humides préserve de toute construction nouvelle les milieux aquatiques. La destruction des mares à préserver et des zones humides avérées y est interdite. Le règlement de la zone N interdit toute nouvelle construction et occupation du sol à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau. (Chap 2)
DÉFI 6 : PROTÉGER ET RESTAURER LES MILIEUX AQUATIQUES ET HUMIDES	Objectifs du PLU
D 0.19 : Assurer la continuité écologique pour atteindre les objectifs environnementaux des masses d'eau.	Le plan de zonage délimite une vaste zone naturelle qui couvre les vallées, les vallées humides de manière à les protéger des occupations humaines qui seraient de nature à entraver les continuités écologiques.
D 0.22 : Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et	Le règlement de la zone N interdit toute destruction de zones humides avérées

préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité.	(Chap2).
D 0.23 : Lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes.	Le règlement de la zone N interdit toute espèce végétale cataloguée invasive listées en annexe du règlement (Chap2).

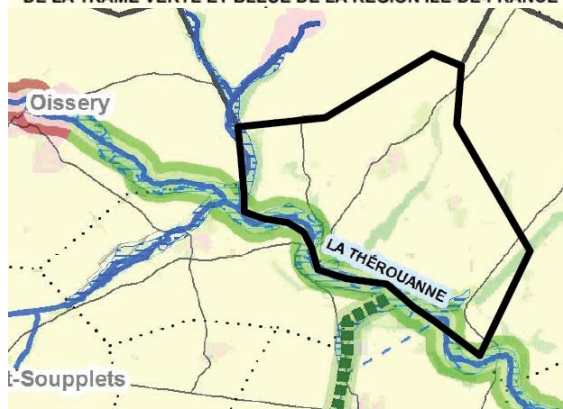
II. LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)

Le territoire de DOUY-LA-RAMEE est concerné par le **Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)** adopté par le Préfet de Région le 21 octobre 2013.


Sur le territoire de DOUY-LA-RAMEE la carte du SRCE définit un **corridor à préserver** le long de LA THEROUANNE.

Le présent PLU devra définir les conditions permettant la préservation des ressources naturelles, la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts et le bon état des continuités écologiques, dans les corridors définis sur la carte ci-jointe.

CARTE DES OBJECTIFS DE PRÉSERVATION ET DE RESTAURATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE



Principaux corridors à préserver

 Le long des fleuves et rivières

Source : Extrait carte du SRCE-Planche 04

III. LE SCHEMA REGIONAL DU CLIMAT, DE L'AIR ET DE L'ENERGIE (SRCAE)

Le territoire de DOUY-LA-RAMEE est concerné par le **Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE)** approuvé par le conseil régional le 23 novembre 2012.

Il fixe pour l'ensemble du département, des objectifs qualitatifs et quantitatifs à l'horizon 2020 et 2050, pour la valorisation du potentiel énergétique terrestre, renouvelable et de récupération.

Un des objectifs du SRCAE est de développer le territoire francilien de manière économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air, en privilégiant :

- un développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air,
- le développement d'une agriculture durable.

SEPTIEME PARTIE : EVALUATION DES INCIDENCES POTENTIELLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Par décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) d'Ile de France, en date du 15/07/2016, le présent Plan Local d'Urbanisme de DOUY-LA-RAMEE est dispensé d'Evaluation Environnementale.

Le présent chapitre décrit cependant, les incidences (classées selon trois niveaux : **⊖Incidence négative** : faible, moyenne ou forte ; **⊕Sans incidence** ; **⊕Incidence positive** : faible, moyenne ou forte.) ainsi que les mesures et les préconisations que la municipalité a mis en œuvre, au sein de son PLU, pour supprimer, réduire ou compenser les effets potentiels du projet sur l'environnement.

Ces dernières sont répertoriées dans le tableau ci-dessous selon les thématiques environnementales globales au sein des espaces naturels et urbains.

Grandes thématiques	Sous thématiques	Incidences	Mesures
Milieux physiques & Ressources naturelles	Consommation d'espaces agricoles et naturels	⊕Incidence positive forte : Aucune consommation d'espace agricole et délaissé.	Priorité donnée à la construction en dents creuses dans le village de Douy.
	Qualités des sols, réseau hydrographique et zones humides	⊖Incidence négative faible : Faible augmentation des eaux usées liées à la faible augmentation de la population. ⊕Incidence positive forte : Préservation des zones humides et des mares.	Les eaux usées des nouveaux logements seront traitées. Les habitations reliées au réseau d'assainissement collectif pourront garantir un rejet d'eau de bonne qualité au milieu naturel. La nature des sols et leur aptitude à l'assainissement sont prises en compte pour le rejet et le traitement des eaux pluviales dans le milieu naturel. Délimitation d'une zone naturelle sur le plan de zonage, avec un classement spécifique en zone naturelle et un règlement adapté.
	Ressource en eau potable (quantité et qualité)	⊖Incidence négative faible : Faible augmentation de la consommation de l'eau potable liée à la faible augmentation de la population.	Le règlement impose le raccordement des constructions au réseau de distribution collectif.

	Entités naturelles et continuités écologiques	<p>☺Incidence positive forte : Classement en zone naturelle du village de LA RAMEE et des hameaux de LA MARE et de FONTAINES LES NONNES.</p>	Préservation par un classement en zone N de la majorité des boisements, des réservoirs de biodiversité, des corridors écologiques et des zones humides.
Cadre de vie, paysage et patrimoine	Paysage naturel	<p>☺Incidence positive forte : L'interdiction de toutes constructions nouvelles en zone naturelle.</p>	Préservation du talweg naturel et des vallées humides avec des éléments de végétation qui accompagnent le cours d'eau.
	Patrimoine urbain et historique	<p>☺Incidence positive forte : Classement de constructions en bâtiments remarquables dans les hameaux de NONGLOIRE, FONTAINE LES NONNES et la MARE. Valorisation du patrimoine bâti de l'ancienne ferme de NONGLOIRE.</p>	Délimitation de constructions spécifiques sur le plan zonage dans le hameau de FONTAINE LES NONNES, LA MARE et dans l'OAP sur le hameau de NONGLOIRE. Définition d'un programme de réhabilitation du bâti dans l'ancienne ferme de NONGLOIRE.
	Accès à la nature, espaces verts	<p>☺Incidence positive forte : Le plan de zonage préserve les espaces naturels d'intérêt riche de biodiversité aux abords du cours d'eau.</p>	Délimitation d'une zone naturelle où les constructions nouvelles sont extrêmement limitées afin de préserver les accès à la nature.
Risques, nuisances et pollutions	Risques naturels	<p>☺Sans incidence : La densification modérée du village de DOUY et l'OAP de NONGLOIRE ne sont pas localisées de manière à ce que les risques naturels soient évités.</p>	
	Risques technologiques	<p>☺Sans incidence : La densification modérée du village de DOUY et l'OAP de NONGLOIRE ne sont pas situées sur un site potentiellement pollué.</p>	

	Nuisances	<p>☹Sans incidence : La densification modérée du village de Douy et l'OAP de NONGLOIRE ne sont pas situées en zone de bruit.</p>	
Forme urbaine & Stratégie climatique	Forme urbaine	<p>☺Incidence positive forte : Pas de modification de la structure urbaine.</p>	Maintien des limites urbaines des villages et des hameaux.
	Bioclimatisme & performances énergétiques	<p>☺Incidence positive faible : Possibilité d'implanter des constructions bioclimatiques à énergies renouvelables.</p>	Le règlement du PLU permet les toits terrasses en zone urbaine, pour toutes les constructions nouvelles, à condition qu'ils soient végétalisés ou qu'ils servent à l'accueil de panneaux photovoltaïques.
	Développement des énergies renouvelables		
	Déplacements doux et qualité de l'air	<p>☹Incidence négative faible : Faible augmentation des émissions de gaz à effet de serre (GES) liée à la faible augmentation de la population.</p> <p>☺Incidence positive faible : Création de parking dans les espaces publiques pour faciliter les usages en transport en commun.</p>	Pas de nécessité d'étendre le réseau viaire.
Urbanisme, réseaux et équipement	Approvisionnement en eau potable	<p>☺Sans incidence : Réseau d'eau présent dans les zones à densifier.</p> <p>☹Incidence négative faible : Faible augmentation de la consommation de l'eau potable liée à la faible augmentation de la population.</p>	<p>Pas de nécessité d'étendre le réseau d'eau potable.</p> <p>Captage suffisant pour alimenter les habitants supplémentaires.</p>
	Collecte et traitement des eaux usées	<p>☹Incidence négative faible : Faible augmentation de la collecte et du traitement des eaux usées liés à la faible augmentation de la population.</p>	Station d'épuration de capacité suffisante pour traiter les eaux usées des habitants supplémentaires.
	Gestion des déchets	<p>☹Incidence négative faible : Faible augmentation de la collecte des déchets liés à la faible augmentation de la population.</p>	Syndicat intercommunal suffisant pour gérer les déchets des habitants supplémentaires.

HUITIEME PARTIE : INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

I. LES THEMATIQUES DE L'ANALYSE DES RESULTATS

Afin d'apprécier la bonne évolution du territoire, selon les objectifs du PADD, il convient de mettre en place un suivi du Plan Local d'Urbanisme dans un délai de 6 ans à compter de la délibération d'approbation du présent dossier. Ce suivi passe par la définition d'indicateurs de suivis, par exemple, suivi du contexte territorial (indicateur de contexte, pour une meilleure connaissance du territoire et de son évolution) et suivi stricto sensu des conséquences de la mise en œuvre du PLU (indicateurs de résultat).

En conséquence, dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de la commune de DOUY-LA-RAMEE, plusieurs indicateurs de suivi sont proposés afin de rendre compte des orientations et des objectifs fixés en matière de préservation de l'environnement et des effets de la mise en œuvre du projet.

Les indicateurs détaillés ci-après constituent des outils d'évaluation du Plan Local d'Urbanisme de DOUY-LA-RAMEE, au regard de l'état initial détaillé dans le rapport de présentation.

Le respect des objectifs fixés pourra être mis en évidence par les résultats des indicateurs de suivis et sera motifs à des ajustements éventuels afin de garantir une prise en compte optimale des composantes environnementales fondamentales du territoire.

Les thématiques de l'analyse s'appuient sur les thèmes propres de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Ces pistes de réflexions devront être enclenchées une fois le document d'urbanisme applicable de manière à ce qu'au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans, l'analyse des résultats de la mise en œuvre du PLU puisse être justifiée au regard des thématiques suivantes :

- Evolution de la densité urbaine
- Evolution des logements réalisés,
- Evolution des emplois et des activités,
- Consommation des zones d'extension,
- Préservation du patrimoine urbain,
- Préservation du patrimoine naturel.

II. LES INDICATEURS D'EVOLUTION DE LA DENSITE URBAINE

Indicateur de suivi	Nb	Bilan à échéance 6 ans depuis la mise en œuvre du PLU
Augmentation de la population à l'échelle du territoire		Habitants supplémentaires
Densification de l'habitat dans les zones urbaines (UA, UB)		Nouveaux logements
Densification de l'habitat dans l'OAP		Nouveaux logements

III. LES INDICATEURS D'EVOLUTION DES BATIMENTS EXISTANTS AYANT FAIT L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Indicateur de suivi	SP	Bilan à échéance 6 ans depuis la mise en œuvre du PLU
Nouveaux logements réalisés dans les bâtiments existants		Nouveaux logements
Nouveaux hébergements réalisés dans les bâtiments existants		Nouveaux hébergements
Nouveaux bureaux réalisés dans les bâtiments existants		Nouveaux bureaux
Nouvelles activités réalisées dans les bâtiments existants		Nouvelles activités
Nouveaux commerces réalisés dans les bâtiments existants		Nouveaux commerces

V. LES INDICATEURS D'EVOLUTION DES EMPLOIS ET DES ACTIVITES

Indicateur de suivi	Nb	Bilan à échéance 6 ans depuis la mise en œuvre du PLU
Total des emplois comptabilisés à l'échelle du territoire		Nouveaux emplois
Nouvelles activités réalisées dans l'ensemble des zones urbaines		Nouvelles activités
Nouveaux commerces réalisés dans l'ensemble des zones urbaines		Nouveaux établissements

VI LES INDICATEURS D'EVOLUTION DU PATRIMOINE URBAIN

Indicateur de suivi	Nb	Bilan à échéance 6 ans depuis la mise en œuvre du PLU
Demande de travaux de rénovation, d'aménagement ou d'extension des constructions.		Demandes

VII LES INDICATEURS D'EVOLUTION DU PATRIMOINE NATUREL

Indicateur de suivi	Nb	Bilan à échéance 6 ans depuis la mise en œuvre du PLU
Demandes d'autorisation d'abattage d'espaces boisés classés.		Demandes