

Département de la Seine-et-Marne

*Communauté de Communes des 2 Morin*

Enquête publique préalable à la révision du

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**de la Commune de DOUE**

**RAPPORT**

*du Commissaire enquêteur*

*Enquête publique du 13 mars au 13 avril 2019*



# Sommaire

|          |  |                |
|----------|--|----------------|
| <b>1</b> | <b>ORGANISATION DE L'ENQUETE</b>         | <b>page 4</b>  |
| 1-1      | GENERALITES                              | page4          |
| 1-2      | OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE              | page4          |
| 1-3      | CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE             | page5          |
| 1-4      | DECISIONS COMMUNAUTAIRES                 | page5          |
| 1-5      | DECISIONS MUNICIPALES                    | page5          |
| 1-6      | NOMINATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR      | page5          |
| 1-7      | MODALITES DE L'ENQUETE                   | page 6         |
| 1-8      | PUBLICITE COMMUNICATION                  | page7          |
| 1-8-1    | AFFICHAGE ADMINISTRATIF                  | page7          |
| 1-8-2    | PRESSE                                   | page8          |
| 1-8-3    | AUTRES COMMUNICATIONS                    | page8          |
| 1-9      | DOCUMENTS MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC | page8          |
| <b>2</b> | <b>DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b>          | <b>page9</b>   |
| 2-1      | RENCONTRE AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE       | page9          |
| 2-2      | REUNION PUBLIQUE                         | page9          |
| 2-3      | PERMANENCES                              | page9          |
| 2-4      | RECUEIL DES DOCUMENTS                    | page9          |
| <b>3</b> | <b>OBSERVATIONS DU PUBLIC</b>            | <b>page9</b>   |
| <b>4</b> | <b>EXAMEN DE LA PROCEDURE</b>            | <b>page10</b>  |
| <b>5</b> | <b>EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE</b>       | <b>page10</b>  |
| 5-1      | CONTENU DU DOSSIER DE PROJET DE PLU      | page11         |
| 5-2      | COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR    | page27         |
| <b>6</b> | <b>ANALYSE DES OBSERVATIONS</b>          | <b>page27</b>  |
| 6-1      | ANALYSE DES OBSERVATION DU PUBLIC        | page28         |
| 6-2      | REMARQUES FORMULEES PAR LES PPA          | page 36        |
| 6-3      | CONCLUSION DE L'ANALYSE DES OBSERVATIONS | page47         |
| <b>7</b> | <b>CONCLUSION GENERALE</b>               | <b>page 47</b> |

## ANNEXES

1. Procès-verbal de synthèse des observations du public
2. Mémoire en réponse du maître d'ouvrage au PV de synthèse
3. Certificat d'affichage
4. Tableau récapitulatif des Personnes Publiques Associées (PPA)

# **1- ORGANISATION DE L'ENQUETE**

## **1-1 GENERALITES**

La commune de Doue est située au Nord-Est du département de la Seine-et-Marne, à 30 km au Sud-Est de Meaux et à 75 km à l'Est de Paris. C'est une petite commune de 994 habitants d'après le recensement de 2014. Sa superficie représente 2005 ha, elle est deux fois et demie plus grande que la moyenne des communes du département de la Seine-et-Marne. Elle se situe à une altitude maximale de 182m, c'est la hauteur de la Butte de Doue. Elle est dotée d'une église du 13<sup>e</sup> siècle classée monument historique par arrêté du 5 septembre 1992 édifée sur la Butte.

C'est une commune rurale, l'activité agricole occupe plus de 80% du territoire communal et 17 sièges d'exploitation agricole étaient recensés en 2010.

La commune de Doue appartient au canton de Coulommiers et fait partie de la Communauté de Communes des 2 Morin (CC2M) depuis sa création en 2017 qui compte 31 communes. La CC2M exerce diverses compétences dont l'urbanisme. La commune de Doue adhère également à 6 syndicats intercommunaux.

## **1-2 OBJET DE L'ENQUETE**

La commune de Doue et la CC2M ont exprimé leur volonté de réviser le Plan Local d'Urbanisme (PLU). A cet effet commune et la CC2M ont décidé de procéder à l'enquête publique préalable à la révision du PLU. Le projet d'élaboration du PLU vise à préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain du territoire communal.

**Le dossier de projet du PLU porte sur plusieurs objectifs essentiels contenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD):**

➤ *Il définit les orientations générales des politiques en matière*

- d'aménagement
- d'équipement
- d'urbanisme
- de paysage
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

➤ *Arrête les orientations concernant*

- l'habitat
- les transports et les déplacements
- les réseaux d'énergie
- le développement des communications numériques
- l'équipement commercial et le développement économique
- les loisirs

L'objectif démographique à l'horizon 2025 se situe autour de 1141 habitants, ce qui représente la réalisation de 120 logements.

(cf. étude du dossier d'enquête)

*1-3 CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE*

L'enquête se situe dans le cadre de tous les textes intéressant les enquêtes publiques, mais aussi plus particulièrement :

- Dans le cadre des articles L 123-13 et suivants du code de l'urbanisme qui permet la modification des documents d'urbanisme.
- Dans le cadre de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme qui impose de définir un Projet d'Aménagement et de Développement durables (PADD) qui détermine les orientations générales d'aménagement et d'urbanisation de la commune.
- Dans le cadre des articles L123-1 et suivants du code de l'environnement.
- Dans le cadre du décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.
- Dans le cadre du décret du 27 décembre 2013 approuvant le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France.

*1-4 DECISIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE*

Le Conseil Communautaire a acté par délibération du 23 mars 2017 la décision de poursuivre la révision du PLU de la commune de Doue et le 28 juin 2018 il a délibéré pour arrêter le projet de révision du PLU.

Le président de la CC2M a pris également un arrêté en date du 21 février 2019 prescrivant l'enquête.

### 1-5 DECISIONS MUNICIPALES

La commune de Doue dispose d'un PLU approuvé le 22 décembre 2011. Il a été mis à jour le 9 novembre 2015 pour tenir compte de la servitude de l'Arc de Dierrey.

La demande de reprise de la procédure engagée de la révision du PLU par la Communauté de Communes a été adoptée par le conseil municipal le 6 mars 2017.

### 1-6 NOMINATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le Président de la CC2M a prescrit une enquête publique afin de procéder à la révision du PLU de la commune de Doue. Monsieur le 1<sup>o</sup> vice-Président du Tribunal Administratif de Melun a nommé par décision du 28 janvier 2019 un commissaire enquêteur, en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet « le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Doue ».

Par décision n° E19000006/77 Monsieur le 1<sup>o</sup> vice-président du Tribunal Administratif de Melun a désignée Madame Elyane Torrent commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la révision du PLU de la commune de Doue.

### 1-7 MODALITES DE L'ENQUETE

L'arrêté de Monsieur le Président de la CC2M en date 21 février 2019 établi en concertation avec le commissaire enquêteur, précise les modalités pratiques de l'enquête :

- *Siège de l'enquête publique : CC2M, consultation des documents du dossier par le public au siège 1 rue Robert Legraverend à La Ferté-Gaucher*

- Durée 32 jours consécutifs du : **mercredi 13 mars au samedi 13 avril 2019 aux jours et heures habituels d'ouverture du siège de la CC2M :**

du lundi au vendredi : de 9h à 12h et de 14h à 17h.

- **Consultation des documents du dossier par le public à la Mairie de Doue aux jours et heures habituels d'ouverture :**
- le lundi et le vendredi de 14h15 à 17h15, le jeudi et le samedi de 9h15 à 12h15

Permanences du commissaire enquêteur à la CC2M siège de l'enquête publique et à la mairie de Doue

- Mercredi 13 mars et vendredi 5 avril de 9h à 12h siège de la CC2M
- Lundi 13 mars de 14h15 à 17h15 mairie de Doue
- Samedi 23 mars de 9h15 à 12h15 mairie de Doue
- Vendredi 5 avril de 14h15 à 17h15 mairie de Doue

-Durant la durée de l'enquête, un dossier d'enquête publique et des registres à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur ont été mis à la disposition du public à la CC2M et à la mairie de Doue.

-Durant toute la durée d'enquête publique le dossier d'enquête ainsi que les informations relatives à son organisation ont pu être consultés sur le site internet de la CC2M.

-Durant la durée de l'enquête publique les observations et contre-propositions ont pu être adressées soit par correspondance au commissaire enquêteur à la CC2M et à la mairie de Doue, et par courrier électronique à l'adresse internet dédiée à l'enquête publique à la CC2M.

- La publicité par affichage administratif est conforme.

- La publicité a été effectuée dans la presse : 15 jours avant le début de l'enquête, rappel 8 jours après le début de l'enquête (deux journaux)

- Les modalités habituelles concernant le rapport du commissaire enquêteur, les délais, la consultation du rapport sont respectées dans le contenu de l'arrêté de Monsieur le Président de la CC2M.

## 1-8 PUBLICITE ET COMMUNICATION

### 1-8-1 Affichage administratif

Il a été certifié par Monsieur le Président de la CC2M le 15 avril 2019 que l'avis d'enquête publique relative à l'élaboration du PLU de la commune de Doue avait été affiché pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de Doue. L'affichage administratif est conforme aux dimensions légales, en format A2 en caractères noirs sur fond jaune.

(cf. annexe 3)

### 1-8-2 Presse

Les annonces ont eu lieu :

- Dans « Le Parisien »
  - 26 février 2019
  - 19 mars 2019
  
- Dans « Le Pays Briard »
  - 26 février 2019
  - 19 mars 2019

### 1- 8-3 Autres communications

L'avis d'enquête publique a été publié sur le site internet de la CC2M.

## 1-9 DOCUMENTS MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC

Les documents relatifs à l'enquête publique ont été tenus à la disposition du public à la CC2M, siège de l'enquête publique, et à la mairie de Doue pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture au public des deux sites. Les documents ont également été mis à disposition du public sur le site internet de la CC2M.

Ils comportaient :

- Des registres d'enquête publique ainsi qu'un site internet permettant d'adresser des observations et des contre-propositions au commissaire enquêteur.



- L'arrêté de Monsieur le Président de la CC2M prescrivant l'enquête.
- Le dossier d'enquête publique (décrit ultérieurement)
- Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)
- Le bilan de la concertation publique

## **2- DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **2-1 RENCONTRE AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE**

Le commissaire enquêteur a rencontré Monsieur le Maire de la commune de Doue en présence Monsieur Gaudry, responsable de l'urbanisme à la CC2M. A cette occasion les grandes lignes, les enjeux et les objectifs du projet de PLU ont été développés et les modalités de l'enquête publique ont été décidées en concertation avec le commissaire enquêteur qui a également paraphé les registres d'enquête.

Une visite de la commune et des sites concernés par le projet de révision du PLU de la commune de Doue a été organisée à la demande du commissaire enquêteur.

### **2-2 REUNION PUBLIQUE**

Le commissaire enquêteur n'a pas jugé utile d'organiser de réunion publique, et n'a pas reçu de demande à cet effet.

### **2-3 PERMANENCES**

Les cinq permanences prévues par l'arrêté de Monsieur le Président de la CC2M se sont tenues aux jours et heures prévus, et se sont déroulées sans incident, la participation du public a été soutenue à chaque permanence.

### **2-4 RECUEIL DES DOCUMENTS**

Les registres ont été adressés au commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête.

### **3- OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Les registres d'enquête publique mis à la disposition du public dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de révision du PLU de la commune de Doue, pendant toute la durée de l'enquête, contiennent 32 observations dont 11 courriers et 3 courriels annexés aux registres (soit 91 pages). Le commissaire enquêteur a reçu également des personnes qui souhaitaient des informations sur le projet de PLU mais qui ne se sont pas exprimées.

### **4-EXAMEN DE LA PROCEDURE**

Il n'appartient qu'au tribunal administratif de se prononcer sur la légalité de la procédure, et il n'est nullement du domaine du commissaire enquêteur de porter une appréciation sur ce sujet.

Cependant, il peut préciser si il lui semble que la procédure de l'enquête est légale et qu'elle a été respectée.

Aussi, en fonction des éléments dont il a disposé, il lui paraît effectivement que le projet de révision du PLU de Doue a été de manière générale correctement élaboré tant du point de vue technique que de la législation en vigueur.

### **5-EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE**

Le dossier d'enquête était composé des documents suivants :

- L'arrêté de Monsieur le Président de la CC2M prescrivant l'enquête publique
- Le rapport de présentation du projet de révision du PLU qui comprend les choix pour établir les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), la justification du zonage et du règlement, ainsi que l'analyse des incidences prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- La description du contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Le règlement, les dispositions générales et les dispositions spécifiques à chaque zone

- Les documents graphiques et plans de zonage
- Les servitudes d'utilité publique et annexes sanitaires : liste, fiches et plan
- Les informations diverses
- Le bilan de la concertation préalable à l'enquête publique
- Les avis des PPA suite au dossier de projet d'élaboration du PLU que leur a adressé Monsieur le Président de la CC2M les conviant à formuler leur avis sur le projet de révision du PLU de la commune de Doue.

## *5-1 CONTENU DU DOSSIER DE PROJET DE PLU*

L'ensemble des documents représente environ 577 pages. Il comporte la délibération adoptée par le Conseil Communautaire, les documents graphiques qui conceptualisent les choix de planification et de développement du territoire et les orientations retenues dans le projet de révision du PLU de la commune de Doue. Les avis des PPA sont joints au dossier mis à enquête publique.

## **A LE RAPPORT DE PRESENTATION**

Ce document de 234 pages est la composante majeure du projet d'élaboration du PLU car il situe les principales caractéristiques du projet. Il retrace le contexte général de la commune de Doue, sa situation géographique et son évolution. Il met en exergue les spécificités environnementales du territoire communal. Il traite sur le fond les orientations, les choix et justifications essentielles du projet de révision du PLU. Il comprend de nombreux schémas qui illustrent le projet.

### **Introduction**

En introduction sont rappelés les objectifs du PLU, sa définition, son contenu les modalités d'évaluation environnementale et de concertation.

### **1-Diagnostic communal**

Cette partie présente la commune de Doue dans son contexte territorial et sa situation dans le département.

#### **1°Approche globale du territoire**

La situation administrative et géographique de la commune de Doue dans le département de la Seine-et-Marne et son appartenance à la CC2M et à différentes structures intercommunales sont précisées.

L'histoire locale liée à la Butte de Doue et au classement monument historique de l'église du 13<sup>ème</sup> siècle, édifiée sur la Butte est rappelée.

## 2° Les composantes de la commune

Différentes composantes de la commune sont rappelées.

En matière démographique la commune connaît une diminution du nombre d'habitants entre 1999 et 2014, moins 3,52%, et qui a touché particulièrement les moins de 45 ans, alors que la représentativité s'est améliorée pour les 45/59 ans et les plus de 60 ans.

Le parc de logements a augmenté de 56% entre 1968 et 2014, les résidences principales représentent l'essentiel du parc communal, 87,5% des occupants sont propriétaires de leur logement. Le parc est relativement ancien 54% a été construit avant 46 et entre 1991 et 2010 48 logements ont été réalisés.

En terme socioéconomique 85% des actifs ont un emploi salarié, le taux de chômage est de 10,9%, inférieur à la moyenne départementale, mais touche plus particulièrement les moins de 25 ans.

L'activité locale relève principalement du commerce et service ce qui représentait en 2014 111 emplois sur le territoire.

On recense différents équipements communaux sur le territoire dont l'école primaire, la commune fonctionne en regroupement pédagogique.

L'activité agricole occupe une grande partie du territoire, plus de 80%, les terres agricoles servent essentiellement pour la production de grandes cultures.

L'extension des zones d'habitation est conditionnée par la desserte et le niveau du réseau d'eau potable.

La commune de Doue dispose d'une connexion internet grâce au nœud de raccordement, un projet départemental est en cours.

## 3° Compatibilité et articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes

Le classement aux monuments historiques de l'église Saint-Martin génère une servitude publique car tout projet émanant à moins de 500m de l'édifice, est soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France. Le site de la « Butte de Doue » a été inscrit en 1971 à la protection des sites et monuments naturels et comprend l'ensemble de la Butte et son paysage immédiat. Toute réalisation de travaux nécessite d'aviser les services de l'Inspection des Sites.

Une canalisation de gaz traverse le territoire c'est l'Arc de Dierrey, il convient de consulter les services de GRT pour tout projet de construction à proximité de l'ouvrage.

Le PLU doit être compatible avec les préconisations du SDRIF (Schéma Directeur de la Région Île de France). La commune de Doue fait partie des

« bourgs, villages et hameaux ». A ce titre les espaces urbanisés à optimiser à l'horizon 2025 doivent permettre une augmentation de 10% de la densité moyenne des espaces d'habitats, une extension de l'urbanisation de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal.

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général.

La commune de Doue est concernée par le Parc Naturel de la Brie et des deux Morin en cours d'élaboration.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique met en avant les trames vertes et bleues du territoire qui ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques.

#### 4° Contraintes territoriales et informations particulières

La commune de Doue est concernée par une installation classée et élevage à la limite de Saint-Cyr-sur-Morin au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et par le périmètre d'exploitation d'hydrocarbures ou gazeux dont la surface a été réduite de moitié, le territoire communal se situe en limite Sud de la partie Ouest de ce nouveau périmètre.

Un décret établit la liste des communes concernées par des zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières. Il existe deux forages sur la commune de Doue dont l'un est aujourd'hui fermé et l'autre est en cours d'arrêt

## **2- Etat initial de l'environnement**

### 1° Milieu physique

De nombreux puits et lavoirs sont présents sur la commune de Doue et son territoire est concerné par trois types de classement en zones humides, les surfaces en eau des rus, les zones avec forte probabilité de zone humide à proximité des rus et des zones humides certaines en bord des rus.

Selon la modélisation effectuée chaque année par AIRPARIF les habitants ne sont pas particulièrement exposés aux polluants atmosphériques.

### 2° Morphologie et paysage

Le territoire de la commune de Doue s'inscrit dans la Brie des étangs cependant les paysages de terres et imperméables du plateau, ponctués de mares et d'étangs ont aujourd'hui pratiquement disparus.

Les modes d'occupation des sols permettent de distinguer cinq types de paysages sur le territoire de Doue :

- Le paysage urbain du bourg et de nombreux hameaux dispersés sur le territoire

- La Butte de Doue dont l'ensemble formé avec l'église située en son sommet constitue un élément remarquable du fait des vues panoramiques qui s'offrent sur l'ensemble du paysage environnant
- La vallée humide du ru du Fosse-Rognon
- Les massifs boisés dont la forêt de Choqueuse classée Espace Naturel Sensible par le département de la Seine-et-Marne
- Le plateau agricole qui couvre la majorité du territoire constitué de terres fertiles pour la culture céréalière et maraichère

Le territoire communal est concerné par la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), une ZNIEFF de type 1 pour la Butte de Doue et le bois de Saint-Cyr, le bois de Chavigny et le bois du Charny, une ZNIEFF de type 2 pour la « Vallée du Petit Morin de Verdelot à la Ferté-sous-Jouarre ».

Plusieurs corridors écologiques sont identifiés sur le territoire communal ainsi que deux sites naturels sensibles qui représentent la Butte de Doue et le bois de Doue

La commune de Doue est touchée par le phénomène de retraits et gonflements d'argile et par une sensibilité faible de remontées de nappes phréatiques.

### 2° Patrimoine bâti

La commune de Doue présente une configuration des zones bâties parsemées sur tout le territoire et elle n'a pas connue de grandes opérations d'aménagement. Les nouvelles constructions sont implantées généralement à la sortie du bourg.

Le territoire est traversé par quatre routes départementales. Le transport individuel est le plus utilisé mais la commune bénéficie d'une desserte de transport en commun à la demande mis en place par la CC2M et d'un transport scolaire. Cependant les capacités en stationnement sont insuffisantes et la commune n'abrite actuellement aucun stationnement vélo ni aménagement pour personnes à mobilité réduite. Elle dispose d'un plan de circulation des engins agricoles réalisé par la chambre d'agriculture.

Elle bénéficie d'un chemin de grande randonnée ainsi que de plusieurs chemins inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées, elle est traversée par une piste cyclable dans l'axe Nord-Sud

## **3-Synthèse du diagnostic et justification du Projet d'Aménagement de Développement Durables (PADD)**

### 1° Synthèse des éléments du diagnostic et explications des enjeux définis dans le PADD

Le document reprend les différentes composantes communales développées dans les deux premières parties dont les principaux points du diagnostic et donne les éléments de prise en compte dans le projet du PLU qui porte sur le diagnostic environnemental, l'eau l'assainissement et les déchets, le diagnostic paysager et patrimonial ainsi qu'en matière d'habitat, d'activités économiques et des déplacements.

### 2° Analyse de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers et objectifs de modération de consommation des espaces

La commune de Doue abrite de nombreux terrains libres desservis par les réseaux qui peuvent accueillir de nouvelles constructions. Les objectifs de développement de la commune se traduisent par une densification des zones bâties du bourg et des hameaux afin de limiter la consommation d'espaces agricoles ou naturels.

Une zone d'extension AU est prévue et s'étend sur 2,05ha accompagnée d'un effet de modération qui sera de l'ordre de 20 à 25 logements à l'hectare, contre 11 pour les constructions réalisées ces dernières années. L'objectif est de doubler la densité pour éviter la consommation d'espaces nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants.

### 3° Traduction et justification des orientations du PADD dans les documents graphiques

Le PADD est le fondement des choix et orientations en matière d'aménagement de la totalité du territoire communal, mais en tenant compte des besoins du bassin de vie.

#### ❖ Orientations concernant l'habitat

La croissance démographique définie devait permettre d'atteindre environ 1150 habitants sur la commune à l'horizon 2025 ce qui signifie la réalisation de 120 logements supplémentaires. La mise en valeur des équipements publics et leur développement ainsi que le développement des transports en commun sont destinés à attirer de jeunes actifs.

Le PLU identifie trois zones urbaines afin que les parcelles libres soient desservies par les réseaux. La zone UA correspond au bâti ancien du bourg, la zone UB qui se caractérise par des constructions au coup par coup et la zone UC a été définie autour des dix hameaux répartis sur le territoire.

Les parcelles libres ne permettent pas de répondre à la totalité des besoins en matière de logements ni de diversifier l'offre, aussi les élus ont souhaité ouvrir à l'urbanisation une zone classée AU. Cette zone est identifiée à l'entrée Ouest du bourg.

Cette localisation prend en compte la création d'une entrée de ville, la présence de co-visibilité sur la Butte site inscrit et en cours de classement et le maintien des jardins en fond de parcelle dans le bourg.

Actuellement cette zone est occupée par un espace herbé et son emplacement a justifié la mise en place d'une OAP d'aménagement sans dispositions réglementaires spécifiques.

#### ❖ Orientations concernant les transports et les déplacements

Le projet de PLU prévoit un emplacement réservé le long de la rue des écoles de 2025m<sup>2</sup> afin de faciliter l'accès aux équipements publics.

Il est prévu un plan de circulation dans le bourg afin de sécuriser les accès à l'école et d'améliorer la circulation. Une étude est en cours dans le cadre d'un projet d'élargissement et de végétalisation des trottoirs. Des travaux de réduction de voirie devraient sécuriser le hameau de Mauroy. En fonction de la densification de la zone UB et UC une voirie nouvelle pourra être créée.

Les accès à la zone AU seront intégrés au réseau existant et les voiries internes à la zone se rattacheront aux rues existantes.

L'OAP prévoit la création d'espaces dédiés aux déplacements doux qui compléteront les sentes existantes sur le territoire de la commune.

L'utilisation des énergies renouvelables est fortement favorisée et le règlement impose pour l'ensemble des zones de prendre en compte le développement durable.

#### ❖ Orientations concernant l'équipement commercial et le développement économique

L'activité agricole est fortement présente sur le territoire en particulier dans les hameaux et des dispositions du projet PLU permettent de veiller à son maintien et son développement. Les espaces agricoles sont préservés par un zonage et un règlement adaptés et une consommation de terres agricoles maîtrisée dédiée au développement d'un projet d'aménagement sur le bourg. La classification en zone naturelle de certaines terres cultivées a été retenue du fait des impératifs liés à la protection des paysages, en particulier autour de la Butte.

Les élus souhaitent préserver l'activité commerciale du bourg et le règlement de la zone UA laisse la possibilité de l'installation de nouvelles activités et favorise la reprise d'anciens locaux.

#### ❖ Orientations concernant les loisirs et les équipements publics

Le projet de PLU identifie dans le diagnostic les chemins de randonnées existants. Un secteur Ns est identifié sur le plan de zonage pour la réalisation



d'un terrain multisports. La défense incendie fait l'objet de quatre emplacements réservés.

#### ❖ Orientations concernant les paysages et le cadre de vie

Le projet de PLU a prévu plusieurs mesures pour préserver la qualité paysagère de la commune. Les éléments remarquables du patrimoine sont identifiés au plan de zonage. Le règlement a pour objectif de préserver les caractéristiques architecturales du bâti en préservant une cohérence dans les futures constructions. L'intégration de la zone AU a fait l'objet d'une attention toute particulière à l'aide de photomontages afin d'analyser l'impact visuel sur les perspectives vers la Butte de Doue y compris par le CAUE 77 (Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement) et l'Architecte des Bâtiments de France. Dans ce cadre la zone agricole protégée a été identifiée par une zone Ap qui est inconstructible y compris pour l'activité agricole.

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

Les ZNIEEF sont classées en zone naturelle ce qui permet d'assurer la protection des continuités écologiques dans le respect des trames vertes et bleues. Dans cette zone les possibilités de construction sont fortement limitées. Les espaces boisés des sites naturels font l'objet d'un classement en EBC (Espaces Boisés Classés) assurant ainsi leur protection.

Les zones humides sont reportées sur le plan de zonage au titre de secteur à protéger pour des motifs écologiques et bénéficient d'un règlement approprié.

D'autres mesures de protection des continuités écologiques sont prévues dans le projet de PLU en particulier un secteur indicé Nj au plan de zonage.

#### 4° Superficie et capacité d'accueil des zones du PLU

Les capacités foncières des zones urbaines en densification sont estimées à 4,12ha compte tenu des terrains encore disponibles soit 52 logements. Les capacités dans le parc de logements existants permettent une projection de 10 logements, le changement de destination autorisé en zone agricole est estimé à 5 logements. Les capacités dans la zone à urbaniser d'une surface de 21500m<sup>2</sup>, dont l'objectif de densification est de 20 à 25 logements à l'hectare permettent d'envisager 43 à 53 logements.

Le total général des constructions nouvelles possibles est de 120 logements, 55 pour stabiliser la population à 994 habitants et 65 logements pour une population de 1141 habitants à l'horizon de 2025.

#### 5° Traduction des orientations dans les OAP

## ❖ L'OAP des secteurs d'aménagement de la zone Au

Compte tenu du site d'implantation de la zone AU, en entrée de bourg et en partie dans le périmètre de la Butte, il a été décidé de réaliser une OAP de secteur d'aménagement sans dispositions réglementaires spécifiques. Ce choix délibéré a été pris en concertation avec le CAUE et l'Inspectrice des Sites afin de faciliter la mise en œuvre d'un projet architectural adapté aux enjeux du site. Une grande partie de la zone étant propriété communale permet de garantir la mise en œuvre de qualité de l'aménagement qui devra être validée par les Bâtiments de France et l'Inspectrice des Sites.

Les dispositions définies dans l'OAP doivent répondre aux objectifs du PADD. Des orientations ont été retenues dans l'OAP en matière d'habitat afin de répondre aux besoins de la population et de diversifier l'offre, d'intégration des constructions dans le paysage urbain, de stationnement, de circulation et de préservation d'un paysage ouvert et aéré. Afin de favoriser la mixité fonctionnelle de la zone des activités commerciales sont autorisées en rez-de-chaussée sur le secteur.

## ❖ Les OAP concernant la préservation des paysages et la trame verte et bleue

Des orientations ont été définies sur la commune afin de garantir la préservation des paysages et la mise en valeur du patrimoine naturel accompagnées d'éléments réglementaires. Ces dispositions participent à la mise en œuvre du PADD par la prise en compte des enjeux environnementaux.

### 6° Traduction de ces orientations dans le règlement

## ❖ Dispositions applicables aux zones urbaines à vocation principale d'habitat

Les orientations d'aménagement définies dans le PADD et la réglementation du projet de PLU de la commune de Doue s'attache à prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain existant, ses adaptations indispensables à l'évolution du bâti existant afin de permettre l'insertion harmonieuse des constructions nouvelles dans le paysage urbain et naturel.

Les dispositions applicables aux zones urbaines concernent les zones UA, UB et UC en matière d'affectation des sols, de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Des dispositions concernant le stationnement, les équipements et réseaux sont également réglementées.

### ❖ Dispositions applicables aux zones agricoles

Les dispositions applicables aux zones agricoles participent à la protection des terres agricoles en limitant les constructions, en privilégiant les bâtiments à destination agricole et en préservant les zones humides et la zone Ap. Le règlement de la zone décline toutes les prescriptions applicables à la zone.

### ❖ Dispositions applicables aux zones naturelles

La réglementation des zones naturelles est stricte afin de maintenir le caractère naturel de la zone et en limitant les occupations du sol.

## 7° Compatibilité avec les autres plans et programmes

### ❖ Compatibilité avec le SDRIF

Le SDRIF préconise la densification des zones bâties pour limiter la consommation des espaces agricoles et naturels. A cet effet le projet de PLU prévoit une densité humaine estimée à 19,6% d'habitants à l'hectare, contre 17,2 en 2014, soit une progression de 13,95% de densité humaine, ce qui correspond aux objectifs de densité du SDRIF.

La commune de Doue est définie comme « bourgs, villages et hameaux » et à ce titre une extension de l'urbanisation de 5% de la superficie de l'espace urbanisé est possible. La commune de Doue peut donc bénéficier d'un espace à urbaniser de 3,2ha en extension. Les capacités d'accueil au sein de l'espace urbanisé est insuffisant pour atteindre les objectifs de développement une nouvelle zone à l'urbanisation est ouverte pour une consommation de 2,05ha. Les limites de capacités d'extensions du SDRIF sont donc respectées.

### ❖ Le SDAGE et le SAGE

La commune de Doue est concernée par certains défis du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) en particulier la protection des zones humides et l'obligation d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Le projet de PLU prend en compte les dispositions du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) dont la protection des berges des cours d'eau ainsi que les protections déjà prévues par le SDAGE.

## 4° Analyse des incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

### 1° Impact socio-économique

L'impact du projet de PLU sur le développement économique est lié à l'augmentation de la population avec la possibilité d'implanter de nouvelles activités.

#### ❖ Consommation d'espaces agricoles

Les impacts sur la consommation d'espaces agricoles sont liés particulièrement à la mutation de terres agricoles en zone d'urbanisation à vocation d'habitat en zone urbaine ou à urbaniser. D'autres projets, emplacements réservés, un terrain en zone UB du bourg et certains terrains répartis dans les zones urbaines et les hameaux impliquent la consommation d'espaces agricoles, soit au total 25630m<sup>2</sup>.

#### ❖ Prise en compte des activités agricoles

La réalisation de bâtiments agricoles est interdite dans les zones UA et UB mais autorisée en zone UC, cependant les bâtiments d'exploitation agricole sont majoritairement en zone A. Le règlement de la zone A permet la création, l'aménagement et l'extension nécessaires à l'exploitation agricole.

### 2° Impact sur le paysage

#### ❖ Le paysage naturel

Le projet de PLU comporte les mesures destinées à protéger les composantes du paysage les plus intéressantes. Cependant une consommation d'espaces naturels concerne une partie de la zone AU qui s'étend sur 5950m<sup>2</sup> de prairies et l'emplacement réservé n°2 sur 535m<sup>2</sup>.

#### ❖ Le paysage urbain

Les éléments les plus caractéristiques du paysage urbain sont protégés dans le projet de PLU et les spécificités architecturales du patrimoine bâti par un règlement approprié. La protection des vues vers et sur la Butte ont été au cœur de l'élaboration du document.

### 3° Impact sur le milieu naturel

Les secteurs à enjeux humides identifiés par le SDAGE et de classe 1 et 2 ont été protégés dans le projet de PLU.

Le projet de PLU ne porte pas atteinte en matière hydraulique, de la gestion des déchets, de la qualité de l'air. Le projet de PLU n'aura aucun impact

sur le site Natura 2000 d'autant que la commune de Doue n'accueille pas de site Natura 2000.

#### 4° Impact sur la santé publique, l'eau et les déchets

##### ❖ Santé humaine

L'augmentation de la population peut générer une augmentation des particules nocives émises par les transports et les moyens de chauffage. La concentration restera modeste à l'échelon du bourg. Les activités pouvant occasionner des nuisances sont interdites dans le projet de PLU.

##### ❖ Le bruit

L'augmentation de la population entraînera une augmentation de la circulation routière et donc du bruit associé mais qui restera faible.

##### ❖ Impact sur l'air

Une augmentation de la circulation automobile participe à la pollution de l'air, cependant la pérennisation des boisements et leur classement en EBC peuvent contribuer à réduire cet impact.

##### ❖ La gestion des déchets et l'alimentation en eau potable

Les filières actuelles de collecte et de traitement des déchets ménagers absorberont aisément cette augmentation de population et les besoins supplémentaires en eau potable sont garantis.

##### ❖ L'assainissement

La station d'épuration de Doue est suffisamment dimensionnée pour l'accueil de la population prévue dans le projet de PLU.

#### 5° Le trafic et la sécurité routière

Des dispositions sont prises dans le cadre de projet du PLU pour améliorer le trafic et la sécurité routière liées à l'augmentation de la population.

**Des indicateurs d'évaluation du PLU sont proposés.**

## **B PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES(PADD)**

Le PADD définit et exprime la politique arrêtée par l'assemblée délibérante en matière d'aménagement, d'équipement et d'urbanisation du territoire de la commune. C'est un document prospectif il définit les orientations générales du PLU, il fixe les objectifs et définit les orientations générales des politiques.

### **1-Orientations générales du PADD**

La commune de Doue et la CC2M ont décidé de réviser le document d'urbanisme de la commune de Doue et d'élaborer un PLU pour répondre aux nouveaux enjeux communaux. Le diagnostic de l'état initial de l'environnement a mis en évidence :

- Des enjeux concernant la spatialisation des besoins actuels et futurs du territoire communal dans les domaines de l'habitat et de l'activité économique
- Des enjeux paysagers et environnementaux forts
- Un monument classé aux Monuments historiques et un site inscrit.
- En cohérence avec le SDRIF, la commune de Doue et la CC2M souhaitent mettre en œuvre une politique harmonieuse et ambitieuse d'urbanisation et de gestion durable.

### **2-Orientations détaillées du PADD**

#### *A) Orientations concernant l'habitat*

L'objectif est de renforcer le dynamisme du territoire communal en organisant le développement urbain autour des équipements publics dans le respect du principe de gestion économe des espaces naturels et agricoles

Le projet vise l'accueil de nouveaux habitants permettant de répondre aux enjeux et orientations affichés par le SDRIF.

Cependant la réalisation des objectifs ne se fera pas au détriment de la qualité environnementale et paysagère du territoire. Les nouvelles possibilités d'urbanisation sont limitées aux besoins et capacités d'accueil de la commune notamment en matière de réseaux. Le besoin en nouveaux logements est estimé à 120 environ pour atteindre 1150 habitants à l'horizon de 2025.

La commune de Doue et ses hameaux disposent de dents creuses dans les zones urbaines. Des secteurs de développement d'urbanisation sont privilégiés dans la continuité des zones déjà bâties à la sortie de Doue à proximité des équipements publics.

L'objectif est de favoriser la mixité urbaine au sein des zones d'habitat et de permettre l'activité commerciale.

#### *B) Orientations concernant les déplacements et les transports*

Le centre bourg doit faire l'objet d'un projet d'aménagement urbain afin d'améliorer les conditions de circulation et de sécurité routière, en réalisant des places de stationnement supplémentaires.

Les modes de déplacements doux seront favorisés et les sentes piétonnes seront identifiées dans le PLU.

#### *C) Orientations concernant les réseaux d'énergie*

Le développement de la commune sera cohérent avec la capacité des réseaux, quelques dérogations seront possibles dans le cadre de projets respectueux de l'environnement.

#### *D) Orientations concernant le développement des activités économiques*

La commune de Doue accueille quelques entreprises artisanales. Le PLU actuel dispose d'une zone UX liée à l'existence d'une ancienne laiterie, il apparaît nécessaire de simplifier le plan de zonage sans reporter la zone UX qui n'a plus aujourd'hui de vocation industrielle.

L'objectif de maintenir et de développer l'activité commerciale et de service se traduit par la mise en place d'un règlement adapté.

La commune abrite plusieurs sièges agricoles, le PLU prend en compte les besoins et les contraintes de développement de ces exploitations par le maintien du potentiel agricole afin de pérenniser l'activité.

#### *F) Orientations concernant les équipements publics et les loisirs*

Le PLU prévoit de développer les équipements publics afin de les adapter aux objectifs démographiques.

Le PLU de Doue identifie les chemins inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées et les chemins créés par la CC2M seront également identifiés ainsi que ceux de la découverte du patrimoine vernaculaire propre à la commune.

Dans le cadre de la valorisation des espaces naturels les élus souhaitent améliorer l'accès au site de la Butte de Doue en créant un chemin piétonnier autour de l'église classée et en limitant le stationnement au sommet de la butte.

#### *G) Orientations concernant les paysages et le cadre de vie*

Le PLU de Doue a pour objectif de préserver les éléments identitaires de la commune et d'assurer l'intégration urbaine et paysagère des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation et d'assurer les franges des espaces naturels et des limites entre les espaces urbanisés et agricoles.

#### *H) Orientations concernant la protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques*

Le territoire bénéficie d'un environnement naturel intéressant qu'il convient de protéger. Ainsi plusieurs enjeux environnementaux sont identifiés. Les ZNIEEF de type 1 et 2 sont préservés de toute urbanisation et les espaces boisés qui constituent des zones de refuge pour la faune et la flore. Le PLU assurera la protection des continuités écologiques ainsi que des cours d'eau, des zones humides et des mares.

### **3-Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

Les objectifs de développement du territoire de la commune au travers du PLU est de limiter les impacts sur la consommation de terres agricoles et des milieux naturels en favorisant la densification de la zone urbaine actuelle, en urbanisant les dents creuses et en développant un secteur en extension de l'urbanisation, conformément aux objectifs du SDRIF. A l'horizon 2025 la consommation de terres agricoles ne dépassera pas 3ha soit 0,2% de la surface agricole.

## **C- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

Le projet de PLU de la commune de Doue prévoit deux OAP sur le territoire. D'une part l'aménagement de la zone AU et d'autre part la préservation et la mise en valeur des paysages et de la trame verte et bleue sur le territoire communal.

### 1°OAP de la zone AU

Cette zone occupe l'intégralité d'une parcelle communale ainsi qu'une partie d'une parcelle privative déjà classée en zone 1AU au PLU en vigueur. Elle se situe pour partie dans le site inscrit de la Butte de Doue. D'une surface de 21500m<sup>2</sup> la zone s'étend sur plusieurs parcelles occupées par des prés fauchés. Aussi les orientations portent essentiellement sur la qualité et l'insertion architecturale urbaine et paysagère, la mixité fonctionnelle et sociale



et les besoins en matière de desserte, stationnement, transport en commun et réseaux.

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

Le respect des angles de vue sur la Butte de Doue doit préserver la visibilité sur le site inscrit et toute construction nécessite l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Les mesures à respecter sont décrites et plusieurs schémas présentent l'aménagement global de la zone AU.

### 2° Les orientations d'aménagement et de programmation sur la préservation des paysages et de la trame verte et bleue

Plusieurs orientations favorables à la biodiversité, au développement de la trame verte et bleue et au maintien des caractéristiques paysagères sont intégrées au projet de développement communal dans un souci de préservation des espaces naturels et agricoles. Les différentes préservations sont précisées et à cet effet, un schéma présente la trame verte et un autre la protection des mares existantes.

## **D- Règlement**

Ce document précise les dispositions et les règles opposables à chaque zone selon ses spécificités en matière d'occupation et d'emprise des sols, de conditions de construction, d'accès et de stationnement, d'alignement et d'extensions, de constructions annexes de hauteur et limite séparative.

Le règlement doit être compatible avec le PADD, préserver et protéger les zones agricoles, naturelles et les EBC ainsi que l'environnement et la biodiversité. Les spécificités du territoire de la commune de Doue sont prises en compte dans le règlement.

## **E- DOCUMENTS GRAPHIQUES**

Les trois documents graphiques présentent le plan de zonage de l'ensemble du territoire de la commune, la zone bâtie du bourg ainsi que les zones bâties des hameaux. Les périmètres des OAP, les emplacements réservés, les zones naturelles et agricoles et les zones humides sont identifiés.

Il s'agit de plans polychromes à l'échelle de 1/6000<sup>ème</sup> et 1/200<sup>ème</sup>.

## **F- SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET ANNEXES SANITAIRES**

Ce document concerne la protection des monuments historiques, les sites et monuments naturels, la conservation des eaux, la servitude relative à l'alignement des voies nationales et communales, la canalisation de distribution et transport de gaz et l'électricité et l'établissement des canalisations électriques. Le chapitre des servitudes d'utilité publique reprend les dispositions opposables au PLU. Il s'accompagne d'un plan.

Les annexes sanitaires comprennent la notice sanitaire concernant l'alimentation en eau potable, la défense incendie, l'assainissement, les ordures ménagères, le périmètre minier ainsi que les risques liés au retrait-gonflement d'argiles et les remontées de nappe phréatique. Elles s'accompagnent d'un document graphique des annexes sanitaires et d'un plan des réseaux d'assainissement.

## **G- AUTRES DOCUMENTS**

Le projet de PLU de la commune de Doue comprend un document « porté à connaissance » établi par la DDT sur les principaux éléments à retenir dans le cadre de l'élaboration d'un PLU.

Ce document propose à la connaissance du public les principaux textes réglementaires relatifs à l'élaboration d'un PLU.

Les différentes délibérations du conseil municipal de la commune de Doue et du conseil communautaire de la CC2M sont annexées au dossier de projet de PLU. Le dossier d'enquête publique comprend le bilan de la concertation de la population ainsi que les comptes rendus de réunions.

## **H- AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES(PPA)**

Le Président de la CC2M a adressé un exemplaire de dossier de projet de révision du PLU de la commune de Doue aux PPA conformément au code de l'urbanisme. Un tableau récapitulatif des PPA qui ont été consultés est présenté dans les annexes. Le dossier a été communiqué à 49 institutionnels dont 15 ont formulé un avis.

Le projet de PLU de la commune de Doue a suscité de nombreuses remarques de la part des PPA.

(cf. *annexe n° 4*)

### *5-2 COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR*

Le dossier de projet de PLU soumis à enquête publique est correctement présenté dans l'ensemble, le rapport de présentation est précis et détaillé, il prend en compte les différentes thématiques environnementales liées aux spécificités du territoire de la commune. Le développement urbain est mesuré et

maîtrisé afin de préserver les zones agricoles et naturelles, les caractéristiques paysagères de la Butte et le cadre de vie, la trame verte et bleue et la biodiversité.

Il est à noter des erreurs matérielles dans le dossier de projet du PLU dont certaines ont été pointées par des PPA en particulier les services de l'Etat.

## **6-ANALYSE DES OBSERVATIONS**

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de révision du PLU, présenté par la commune de Doue et la CC2M qui s'est déroulée du 13 mars au 13 avril 2017, les registres d'enquête mis à la disposition du public à la CC2M, siège de l'enquête publique, et à la mairie de Doue, comprennent 32 observations dont 11 courriers et 3 courriels annexés aux registres soit 91 pages. L'essentiel des observations portent sur le plan de zonage et la constructibilité des parcelles, l'extension de la zone AU, les zones agricoles et les emplacements réservés.

Le commissaire enquêteur a conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement présenté au maître d'ouvrage son procès-verbal de synthèse des observations le 23 avril 2019 qui a été signé conjointement par Monsieur le Président de la CC2M aussi Maire de Doue et le commissaire enquêteur.

*(cf. annexe 1)*

Le Président de la CC2M a transmis au commissaire enquêteur un mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations le 6 mai 2019. Ce document a été établi suite à un travail en commun entre la commune de Doue et la CC2M.

*(cf. annexe 2)*

### *6-1ANALYSE DES OBSERVATION DU PUBLIC PAR THEMATIQUE*

## **Thématiques abordées**

### **1- Plan de zonage**

#### **OBSERVATION N°1**

Monsieur Lantenois demande que ses parcelles cadastrées F884 et F885 souhaitent qu'elles restent constructibles dans le futur PLU et au sujet de la parcelle cadastrée F 303 il souhaite une augmentation de la profondeur constructible.

Dispositions du dossier d'enquête

Ces parcelles sont identifiées au plan de zonage en espaces agricoles.

Analyse du commissaire enquêteur

Les parcelles F884 et 885 sont situées en zone A aussi cette demande n'est pas recevable par contre celle concernant la parcelle F303 paraît justifiée.

Réponse du maître d'ouvrage

Ces parcelles sont actuellement cultivées (maraichage) et en raison de la préservation de l'activité agricole leur classement en zone U ne semble pas adapté. Cependant la zone UB peut être alignée au droit de la parcelle 825.

**OBSERVATION N°7 ET 33**

Madame Boulade précise qu'elle est propriétaire de 2 parcelles cadastrées n° 45 et 46 et situées en zone UB. Elle donne toutes les explications concernant la parcellisation de sa propriété initiale. Actuellement la parcelle n° 46 est construite et la parcelle n°45 était constructible. Son projet est de bâtir un bien sur cette parcelle. Elle demande que cette parcelle classée en zone A dans le projet de PLU conserve son classement en zone UB.

Dispositions du dossier

Une partie de la parcelle 45 apparaît au plan de zonage en espace agricole.

Analyse du commissaire enquêteur

La demande est justifiée compte tenu que la parcelle est constructible dans le cadre du PLU en vigueur.

Réponse du maître d'ouvrage

Il précise que la parcelle est déjà constructible et densifiable.

**OBSERVATION N°10**

Madame Mercier-Kalayan demande que sa parcelle cadastrée n°101 située au hameau les Chaises devienne constructible car ses 2 parcelles cadastrées n° 42 et 43 situées de chaque côté de la parcelle 101 sont constructibles.

Dispositions du dossier

La parcelle n°101 n'est pas située en zone urbaine, par contre les parcelles n° 42 et 43 sont situées en zone UB.

Analyse du commissaire enquêteur

La constructibilité de cette parcelle ne paraît pas recevable en regard de sa situation hors de la zone UB.

Réponse du maître d'ouvrage

L'extension des hameaux n'est pas autorisée par le SDRIF du fait de l'absence d'assainissement et de la faiblesse des réseaux.

**OBSERVATION N°11**

Monsieur et Madame Piot souhaite que leur parcelle située au hameau du Grand Saussoy, cadastrée VC n°3, section ZD 37 reste constructible.

Dispositions du dossier

La parcelle est située en zone agricole

Analyse du commissaire enquêteur

La constructibilité de la parcelle ne paraît pas recevable en regard de sa situation hors de la zone UC.

Réponse du maître d'ouvrage

L'extension des hameaux n'est pas autorisée par le SDRIF et la parcelle est située à proximité immédiate d'une ferme.

**OBSERVATION N°12**

Mesdames Plonquet notent que leurs deux parcelles sont situées en zone UB vers la rue du Pont de Pierre, une OAP et des voiries internes à l'aménagement de la zone doivent être créés.

Analyse du commissaire enquêteur

Cette observation n'appelle aucune remarque car ces personnes sont satisfaites que leurs parcelles soient constructibles.

**OBSERVATION N°14**

Madame Rondeau propriétaire des parcelles cadastrées n°559, 556 et 554 sont actuellement constructibles et sont classées en zone N dans le projet de PLU. Elle demande que ses parcelles restent constructibles dans le cadre de la révision du PLU.

Analyse du commissaire enquêteur

Cette demande paraît recevable du fait que les parcelles contigües sont construites.

Réponse du maître d'ouvrage

Les parcelles sont incluses dans le hameau, il ne s'agit pas d'une extension et les parcelles d'en face sont construites. Cependant il faudra vérifier la desserte et les réseaux.

**OBSERVATION N°16**

Monsieur Philippe souhaite pour les nouvelles constructions un retrait par rapport à la voirie d'au moins cinq mètres pour éviter les nuisances liées à la circulation.

Analyse du commissaire enquêteur

Cette disposition peut s'appliquer à certaines zones mais ne peut devenir la règle générale notamment dans les zones urbaines afin de permettre la densification.

Réponse du maître d'ouvrage

Le PLU permet l'implantation à l'alignement ou en retrait maximum de 5m, ces règles s'appliquent en fonction des cas.

**OBSEVATION N°17**

Madame Henrick demande que sa parcelle cadastrée F812 soit située en zone UB et qu'elle soit raccordée au réseau public des eaux usées.

Dispositions du dossier

Cette parcelle est située en zone agricole.

Analyse du commissaire enquêteur

La parcelle n'est pas située en zone urbaine ou à urbaniser, elle se trouve hors de la zone UB et n'est pas raccordée au réseau public des eaux usées.

Réponse du maître d'ouvrage

Pas d'extension dans les hameaux et grande proximité des zones humides.

**OBSERVATION N°20**

Monsieur et Madame Vizard souhaitent que leur parcelle cadastrée ZH n°56 reste en partie constructible car dans le projet de PLU la parcelle se situe en zone A. Ils demandent le déplacement des 2 ER n° 2 et 6 qui représentent une gêne pour leur exploitation agricole. Ils proposent de prévoir ces ER sur un terrain non exploité entre le ru et le chemin de Melarchez à Baillard.

Analyse du commissaire enquêteur

La parcelle n'est pas située en zone urbaine ou à urbaniser, elle se trouve hors de la zone UC. Concernant le déplacement des ER une solution est à envisager car ces dispositions sont pénalisantes.

Réponse du maître d'ouvrage

L'inscription de la parcelle en UC serait considérée comme de l'extension. Le hameau est peu desservi, absence d'assainissement, et présence d'une ferme à proximité. Le déplacement des ER peut être envisagé uniquement si la nouvelle localisation permet de maintenir la défense incendie, l'ER n° 2 peut être supprimée car plus lieu d'être.

**OBSERVATION N°21**

Monsieur et Madame Lantenois souhaitent construire des annexes sur leur propriété cadastrée ZA n°33 en utilisant une petite partie de zone A. Un plan cadastral assorti d'un croquis représentant l'emprise est joint.

Analyse du commissaire enquêteur

La demande paraît recevable compte tenu qu'il s'agit d'annexes à proximité de leur habitation et que l'emprise au sol est raisonnable.

Réponse du maître d'ouvrage

Si les annexes sont liées à une habitation existante sur la même unité foncière elles seront réalisables en zone A.

**OBSERVATION N°23**

Monsieur Bataille fait part d'une acquisition récente d'une parcelle cadastrée ZC n° 135 qui ne serait plus constructible et sa parcelle ZC n° 130 ne serait plus constructible dans sa totalité dans le projet de PLU. Il demande un alignement

selon le tracé qu'il présente sur l'extrait cadastral joint avec les parcelles n° 49 et 112.

Analyse du commissaire enquêteur

Il s'agit d'une acquisition récente dans le cadre d'un projet précis, la demande est justifiée et recevable.

Réponse du maître d'ouvrage

Les parcelles 135 et 130 sont des bandes de terrain longeant la RD 37 à intégrer dans la zone UC qui peut également être alignée au droit de la 112.

**OBSERVATION N°26**

Monsieur Vizard Thierry dit que sa propriété ne figure pas au PLU en vigueur car elle est en zone A. Dans le projet de PLU sa parcelle est située en zone AP. Il demande son classement en zone UC car cette zone est très proche de sa parcelle. Il a joint un relevé cadastral à ce courrier car il a un projet d'extension de sa propriété bâtie.

Analyse du commissaire enquêteur

La situation de la parcelle de ce propriétaire est pénalisante en zone Ap. Il souhaite une extension du bâti raisonnable qui est justifiée.

Réponse du maître d'ouvrage

Sa parcelle se situe en plein dans la zone Ap sans intégration possible en zone UC mais proposition d'assouplissement du règlement afin de permettre une extension de son habitation.

**OBSERVATION N°28**

Madame Philippe dont la parcelle cadastrée F n° 405 est classée en zone UA donc constructible dans le PLU en vigueur serait classée en zone A dans le projet de révision du PLU. Elle demande que cette disposition soit revue.

Analyse du commissaire enquêteur

La parcelle est située en zone urbaine dans le PLU en vigueur, son classement en zone A dans le projet de révision du PLU est pénalisant. La demande est justifiée et recevable.

Réponse du maître d'ouvrage

La parcelle pourrait être intégrée en zone UA

**OBSERVATION N°31**

Madame Ebelle est propriétaire d'une parcelle d'environ 5000m<sup>2</sup> cadastrée n° 354 dans le hameau du Petit Saussoy, actuellement non constructible. Le projet de PLU ne prévoit pas de la rendre en toute ou partie constructible ce qu'elle souhaite car elle a un projet d'aménagement de ce terrain inutilisé actuellement.

Analyse du commissaire enquêteur

La parcelle n'est pas constructible actuellement et est classée en zone A dans le projet de révision du PLU.

Réponse du maître d'ouvrage

L'extension des hameaux n'est pas autorisée par le SDRIF.

## **2-Agriculture - emplacements réservés (ER)**

### **OBSERVATION N°15**

Monsieur Philippe précise que le PLU en vigueur permet une hauteur au faitage des bâtiments agricoles de 15m au maximum. Le projet de PLU a déterminé une hauteur maximale de 10m ce qui représente un réel handicap pour les exploitants agricoles. Cette disposition va générer une emprise au sol plus importante des hangars afin de satisfaire aux besoins de stockage. Il demande qu'une hauteur raisonnable soit adoptée.

Analyse du commissaire enquêteur

Cette demande est totalement justifiée et recevable pour exercer l'activité d'exploitant agricole afin de réduire l'emprise au sol des bâtiments agricoles.

Réponse du maître d'ouvrage

Proposition d'augmenter la hauteur au faitage à 12m maximum.

### **OBSEVATION N°25**

Monsieur Vandierendonck demande le déplacement des deux ER destinés à la réserve incendie au hameau de la Loge. Il précise que le propriétaire de la parcelle cadastrée ZP n°25 accepte que les ER soient placés sur sa propriété. Il a remis à cet effet un plan cadastral qui situe sa proposition.

Il souhaite également que la hauteur au faitage des bâtiments agricoles retenue soit de 12m dans le futur PLU.

Analyse du commissaire enquêteur

Les demandes sont justifiées et recevables à condition de vérifier l'accès pour les services incendie. Même commentaire que pour l'observation n°15 relative à la hauteur des bâtiments agricoles.

Réponse du maître d'ouvrage

Le déplacement des ER peut être étudié si son accès reste possible pour les services de défense d'incendie. Hauteur réponse identique n° 15

### **OBSEVATION N°27**

Monsieur Vizard Pascal Loïc demande que la hauteur au faitage des bâtiments agricoles soit revue car une hauteur de 10m est nettement insuffisante.

Analyse du commissaire enquêteur

Commentaire identique aux observations n° 15 et 25

Réponse du maître d'ouvrage

Identique à n° 15 et 25



### **OBSEVATION N° 29 ET 30**

Monsieur Bertin Ludovic demande que la hauteur au faitage des bâtiments agricoles retenue dans le futur PLU soit de 12m.

Il avait demandé un changement de destination d'un bâtiment agricole. Cependant celui qui apparaît au le plan de zonage n'est pas celui pour lequel il a effectué une demande. Il a remis à ce effet un plan cadastral afin d'identifier le bâtiment et de rectifier le plan de zonage.

#### **Analyse du commissaire enquêteur**

Commentaire identique aux observations n° 15, 25 et 27. Une rectification du plan de zonage est nécessaire pour identifier les bâtiments correspondants au changement de destination.

#### **Réponse du maître d'ouvrage**

Le plan sera modifié pour identifier les bons bâtiments. Réponse identique aux n° 15-25-27

## **3-Protection du site de la Butte de Doue**

### **OBSERVATION N°2**

Monsieur Lepetit conteste l'extension urbaine de la zone AU prévue dans le projet de PLU en regard de la protection liée à la perspective de vue que représente cette butte de Doue. Il indique que la densification de la zone AU est en contradiction avec la protection des zones agricoles.

Il a joint au registre une note rédigée à la suite d'une réunion publique de concertation préalable au projet du PLU qui s'est tenue en 2017 en présence du bureau d'études chargé de l'élaboration du projet de PLU. Il précise que cette disposition est en contradiction avec les orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) au sujet de « l'orientation concernant les paysages et la cadre de vie ». A cette occasion il fait part de la position du CAUE (conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement) dont la volonté est de préserver les perspectives. Il indique également que d'autres sujets n'ont pas été évoqués : la station d'épuration, les corridors écologiques, les équipements publics les pesticides et la biodiversité.

Il a remis également un article du journal « L'actu du département » du 22 janvier 2019 dans lequel sont développés les arguments de Monsieur Lepetit au sujet de l'urbanisation de la zone Au car il « craint la destruction de la perspective entre le haut de la butte et le bas du village ». Monsieur le Maire de Doue s'est également exprimé dans cet article concernant l'urbanisation de cette zone. Une carte postale dont on ignore la date d'édition est jointe au registre.

#### **Dispositions du dossier**

L'urbanisation de la zone AU fait l'objet d'une OAP dans le cadre de l'extension de l'urbanisation conformément aux dispositions du SDRIF. Cette zone ne comporte pas de règlement spécifique en concertation avec le CAUE et l'Inspectrice des sites afin de faciliter la mise en œuvre d'un projet architectural adapté aux enjeux du site. L'aménagement devra être validé par l'Architecte des Bâtiments de France et l'Inspectrice des sites. Le respect des angles de vue sur la Butte de Doue doit préserver la visibilité sur le site inscrit.

#### Analyse du commissaire enquêteur

L'aménagement de la zone AU doit faire l'objet d'une attention toute particulière dans le respect de la préservation des cônes de vue depuis et vers la Butte de Doue, espace inscrit et en cours de classement au titre des monuments naturels. La concertation avec le CAUE et la consultation de l'Inspectrice des Sites sont de nature à présenter un gage de respect des caractéristiques paysagères du site et de son aménagement. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France nécessaire pour toute construction est une garantie de la prise en compte du site.

#### Réponse du maître d'ouvrage

La zone AU est intégrée dans l'enveloppe urbaine du bourg et à vocation à accueillir le développement urbain du bourg. Une OAP très détaillée a été réalisée afin de porter un projet qualitatif tenant compte de sa position en entrée de ville. Cette zone est identifiée par le SDRIF comme secteur de développement de la commune et à enjeu d'entrée de ville. Les vues sur la Butte sont relativement limitées à cet endroit par rapport à d'autres secteurs.

### **OBSERVATION N°3**

Monsieur Lepetit reprend les arguments déjà développés et fait part de sa volonté que la zone AU reste une zone A non constructible afin de protéger la perspective de vue depuis la butte.

Il fait part également de l'exiguïté de la salle mise à disposition du public souhaitant consulter le dossier d'enquête publique à la mairie de Doue. Aussi il se rend au siège de la CC2M pour consulter le dossier dans de meilleures conditions.

#### Analyse du commissaire enquêteur

La configuration et l'exiguïté des locaux ne sont pas de nature à permettre une bonne consultation du dossier en particulier des plans de zonage. Mettre le dossier et le registre à disposition dans la salle du conseil municipal n'était pas adapté du fait qu'il n'existe aucune communication entre les deux bâtiments, les accès sont indépendants. Cet inconvénient n'a pas occasionné de problème aux autres personnes pour accéder à la consultation du dossier d'enquête car elles se sont déplacées aux permanences qui se sont déroulées dans la salle du conseil. Aucune autre remarque n'a été formulée à ce sujet.

### **OBSERVATION N°4**

Monsieur Lepetit indique que le site exceptionnel de la butte « saute aux yeux » et que l'urbanisation va produire un « saccage ».

Il a rencontré Monsieur le Président de la CC2M en présence du responsable de l'urbanisme. Il a remis également 2 documents qui ont été annexés au registre. Il a joint un article d'une revue qui semble s'appeler « PAYSAGE et ENVIRONNEMENT ». Ce court article dont on ignore la date, émane du président d'ADEPAD (l'Association de défense de l'environnement et du patrimoine à Doue et sur les communes environnantes) et qui concerne la mobilisation au sujet de la construction d'un silo qui a permis de conserver le site de la butte. L'autre document est une annonce d'un journal qui semble-t-il s'intitule « le schéma directeur des deux Morin du béton et du goudron ».

#### Analyse du commissaire enquêteur

La démarche de Monsieur Lepetit démontre son intérêt pour la préservation du site de la Butte de Doue. Cependant le sujet actuel concerne la co-visibilité de la Butte dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU. Cette zone est déjà inscrite en AU au plan de zonage du PLU en vigueur.

#### Réponse du maître d'ouvrage

L'article cité date de 25 ans et n'a aucun rapport avec l'OAP.

### **OBSERVATION N°5**

Monsieur Lepetit conteste le temps de parole qui lui a été accordé lors d'une réunion dans le cadre de la consultation de la population préalable à l'enquête publique. Il indique qu'il a fait part au commissaire enquêteur des conditions de consultation du dossier de projet du PLU soumis à enquête publique à la mairie de Doue.

#### Analyse du commissaire enquêteur

Le bilan de la concertation préalable à l'enquête publique est joint au dossier de révision du PLU. Il démontre une concertation large de la population, de nombreux sujets ont été abordés lors des réunions et des comptes rendus ont été rédigés.

Je me suis déjà exprimée sur les conditions de consultation du dossier dans l'observation n° 3.

#### Réponse du maître d'ouvrage

Le temps de parole accordé a été identique pour chaque participant. Pour information Monsieur Lepetit été reçu en tant que président de l'ADEPAD par le maire et l'adjointe chargée de l'urbanisme en 2017, il n'a formulé aucune observation sur le registre après cette entrevue.

### **OBSERVATION N°6**

Monsieur Lepetit espère l'intervention de l'Etat et la décision du commissaire enquêteur afin d'empêcher l'urbanisation de la zone AU.

La commune a bénéficié d'un legs d'une partie de l'espace à urbaniser. Monsieur Lepetit conteste les dispositions testamentaires liées à ce legs. Il s'est

procuré une copie des dispositions testamentaires auprès de la direction des finances publiques jointe au registre.

Analyse du commissaire enquêteur

Les legs sont souvent assortis de dispositions testamentaires y compris pour les organismes publics.

Réponse du maître d'ouvrage

La délibération du CM accepte les conditions de ce legs, elle a été transmise au contrôle de légalité.

**OBSERVATIONS N°13- 18-19-22-24**

Monsieur Lepetit propose au commissaire enquêteur de lui faire visiter la commune.

Monsieur Lepetit précise que dans la révision du PLU prévoit un aménagement paysager à l'entrée du bourg et qu'il n'est pas fait mention d'un lotissement. Il se tient également à la disposition du commissaire enquêteur.

Il reprend différentes remarques déjà exprimées sur la préservation de la perspective de la butte de Doue.

Il a remis au commissaire enquêteur 13 pages relatives à ses remarques dans le cadre de la consultation préalable à l'enquête publique.

Analyse du commissaire enquêteur

J'ai accepté de rejoindre Monsieur Lepetit au sommet de la Butte afin qu'il puisse me démontrer le bienfondé de ses remarques au sujet de l'urbanisation de la zone AU, cependant la présence d'arbres ne m'a pas permis de visualiser correctement la zone AU depuis la Butte. J'ai par contre refusé de me rendre à la station d'épuration s'agissant d'une autre enquête publique déjà réalisée.

**OBSEVATION N°32**

Monsieur Lepetit a remis une copie d'un courrier adressé au 1° Vice-Président du Tribunal Administratif précisant que le Maire de Doue est également le Président de la CC2M et pose la question peut-on être juge et partie ?

Analyse du commissaire enquêteur

Cette observation n'appelle aucun commentaire.

Réponse du maître d'ouvrage

Il n'y a aucun problème de légalité à ce sujet.

**4- Autres observations**

**OBSERVATION N°9**

Monsieur Bontour 1° Vice-Président de la Communauté de Communes des 2 Morin s'est exprimé par l'intermédiaire du registre. Il confirme que l'aménagement du territoire des communes dont le PLU est en cours de révision

reste à la décision des Conseils Municipaux concernés. Cependant les orientations des PADD débattues en Conseil Communautaire sont en cohérence avec la politique environnementale de la CC2M.

La procédure de consultation obligatoire des différents organismes dont le CAUE et les architectes des bâtiments de France a été respectée.

Analyse du commissaire enquêteur

Cette observation n'appelle aucun commentaire

**OBSERVATION N°8**

Monsieur Duchauchoy, architecte à la Ferté-Gaucher a remis un courrier au commissaire enquêteur relatif à des préconisations à prendre en compte dans le PLU dans le cadre du PNR (Parc Naturel Régional) :

- Adhésion de la commune à la charte qualité village du CAUE afin que le PNR accompagne les opérations de protection et de réhabilitation du bâti
- Effectuer un inventaire du patrimoine agricole bâti
- Inciter la consultation du CAUE dans le cadre des projets d'urbanisme

Analyse du commissaire enquêteur

Le PLU devra se mettre en compatibilité avec les orientations de la charte PNR après adoption. Le PNR est en cours d'élaboration.

Réponse du maître d'ouvrage

Les réponses sont intéressantes, le CAUE est partie prenante dans l'aménagement de la zone AU.

*6-2 Remarques formulées par les PPA*

**A) L'Etat- Direction Départementale des territoires**

La Sous-préfète de Provins précise que le projet de PLU de la commune de Doue appelle des compléments, des précisions ou des modifications.

La DDT a émis des remarques et relevé des erreurs dans le contenu du dossier de projet de PLU soumis à enquête publique.

II Le Schéma Directeur de la Région Île de France (SDRIF)

- Extension de l'urbanisation

La mobilisation foncière inscrite dans le projet de PLU semble compatible avec les capacités octroyées par le SDRIF, cependant la totalité de la consommation foncière doit être précisée soit 3,2 ha.

### III Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) des deux Morin

- Eaux pluviales

Certains points relatifs à la gestion des eaux pluviales sont à préciser dans le règlement pour toutes les zones car l'infiltration ou le stockage à la parcelle doivent être la première solution recherchée. Le plan du réseau d'assainissement ne comporte pas de légende.

- Cours d'eau

La totalité des rus n'est pas représentée. La protection des cours d'eau doit prévoir une interdiction de construction à 6m qui est la distance minimale imposée par le SAGE des 2 Morin.

- Zones humides

Les zones humides sont identifiées et protégées dans le projet de PLU. Il serait utile de leur affecter un zonage AZh ou NZh assorti d'un règlement spécifique. L'identification des zones humides sur le plan de zonage est incomplète, seules les zones de classe 3 présentant de fortes probabilité de zones humides sont présentes. Les zones de classe 1 et 2 de l'étude de la DRIEE n'apparaissent pas au plan de zonage.

La zone AU et l'emplacement réservé n°8 sont concernés par une zone de classe 3. A cet effet une étude d'identification devra être réalisée préalablement à l'approbation du PLU.

### IV Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Il serait opportun d'étudier l'éventuel classement en espaces boisés à conserver de certains boisements situés le long des rus.

### VI LE Plan de Déplacement Urbain de la Région Île de France

La mesure du PDUIF relative aux normes de stationnement des véhicules pour les opérations de bureaux, et du stationnement des vélos devront être prises en compte dans le règlement.

### VII Le contenu réglementaire des pièces constituant le PLU

- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le PADD stipule que la ponction des terres agricoles ne dépassera pas 3ha alors que le rapport de présentation indique 2,4ha une correction doit être effectuée.

- L'Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP)

L'Etat précise que la partie Est de la future zone AU a été expertisée comme une prairie mésophile de fauche en bon état de conservation ce qui est rare à l'échelon régional. Aussi il suggère soit une réduction de la superficie de la

zone, soit le phasage d'une zone 2AU pour prendre en compte cette prairie lors de la mise en œuvre du projet.

- Le règlement

Le règlement du PLU modernisé ne doit pas comporter de chapeau de zone conformément au code de l'urbanisme. Pour chaque zone des précisions sont à apporter et de erreurs à corriger.

Les différents articles du règlement indiquent qu'il n'est pas fixé de règles pour les « constructions à destinations d'équipements collectifs et de services publics ». S'il est possible de ne pas réglementer ces aspects il convient de le justifier.

Le règlement doit être actualisé au sujet de l'obligation de réalisation d'aires de stationnement.

L'article A-2 manque de précision concernant les constructions liées aux activités agricoles et devra préciser le caractère de nécessité des centres équestres. A défaut un secteur de taille et de capacités limitées (STECAL) devra être mis en place.

#### VIII Démarche de classement de la butte de Doue

La butte de Doue fait l'objet d'une démarche de classement, a ce titre une étude paysagère de pré classement a été réalisée. Aussi il est nécessaire d'être vigilant au sujet de la zone à urbaniser à l'entrée du bourg en particulier la parcelle issue d'un legs à la commune. Ce projet pourrait interférer dans la perspective visuelle de la butte et impacter la vue sur l'église depuis la zone urbanisée. L'OAP ne permet pas de s'assurer de l'absence d'impact du projet sur la visibilité sur la butte. Les différents documents du projet de PLU ne présentent pas de cônes de vue qui doivent être protégés des aménagements futurs de la zone AU, dans les deux sens de vues.

L'Etat précise que la CC2M devra prendre en compte ces remarques et à cet effet modifier le rapport de présentation, l'OAP et les plans de zonage.

**En conclusion** la Sous-préfète émet un avis favorable au projet de PLU de la commune de Doue sous réserve « expresse » que soient apportées les modifications demandées et d'améliorer la préservation paysagère autour de la butte de Doue. Elle précise qu'il est nécessaire que les services de l'Etat soient associés aux modifications à apporter au PLU.

#### Réponse du maitre d'ouvrage et modifications à apporter au PLU

##### 1) SDRIF

- Les permis de la zone UB sont accordés et elle est en partie construite, ces surfaces ne sont plus agricoles et n'ont pas été comptabilisée
- Page 210 du RP les surfaces seront ajoutées à la consommation d'espaces

##### 2) SDAGE et SAGE

- Le plan des réseaux d'assainissement à vérifier et modification si le plan est fourni

### Cours d'eau

- Les rus seront complétés d'après la carte de l'IGN
- La protection de construction à 6m sur des cours d'eau- modification prise en compte

### Zones humides

- Maintien de la trame pas de zonage Azh et Nzh protection identique
- Les classes 1 et 2 sont rajoutées au plan dans la trame Zh protégées
- Un rappel réglementaire sera rajouté dans la 1<sup>o</sup> partie du règlement
- Une étude Zh a été réalisée sur la zone AU pas de zone humide. Sur l'ER8 les études seront réalisées lors de l'achat du terrain

### 3) SRCE

- Dans les OAP des plantations sont à créer le long des cours d'eau il n'est pas ajouté d'EBC le long des rus

### 4) PGRI

- Modification prise en compte

### 5) PDUIF

- Modification prise en compte

### 6) PADD

- Le PADD sera complété pour afficher le chiffre exact de la consommation d'espaces

### 7) OAP

- Avis favorable, la zone AU est proportionnée aux objectifs de développement e la commune, afin d'assurer un équilibre financier de l'opération et favoriser une mixité urbaine et sociale au sein du projet, pas de zone 2AU sur la zone

### 8) Règlement

- Chapeau zone retiré
- Dérogation des CINASPIC retirée
- Modification prise en compte concernant la réalisation d'aires de stationnement
- La phrase de l'article A2 sur les constructions liées à la diversification des activités agricoles est retirée
- Le règlement est complété pour ne faire apparaître que les centre équestres reconnus comme activité agricole

### 9) Classement de la Butte de Doue

- Pas d'ajout de cônes de vues au plan de zonage, c'est en contradiction avec l'avis de la région, du département et de l'ABF
- La carte de la p 117 du RP sera modifiée pour prendre en compte l'étude paysagère de pré classement fournie

## ***B) Le Département de Seine-et-Marne***



Le Département de la Seine-et-Marne émet un avis favorable sur le projet de PLU de la commune de Doue sous réserve de prendre en considération les observations techniques formulées.

Voies départementales

- Hiérarchisation du réseau viaire

Le projet de PLU mentionne les données sur le réseau viaire départemental il doit être complété par une carte de hiérarchisation du réseau viaire à l'échelon supra-communal et communal. Elle doit être établie selon la fonction des voies. Le dossier est à mettre à jour au sujet du carrefour RD 19/ RD 37.

- Servitudes d'alignements

La liste des servitudes d'utilité publique et le rapport de présentation doivent être modifiés pour prendre en compte l'alignement de la RD 37 au hameau de Mauroy.

- Emplacements réservés

Les emplacements réservés n°3 et 4 sont destinés à l'élargissement de la voirie impactent le réseau viaire départemental. Il convient de concerter le service concerné à cet effet.

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

- L' OAP de la zone AU

La future urbanisation impacte directement le réseau viaire départemental, il convient donc de tenir compte des prescriptions départementales dans l'OAP relatives a :

- La sécurisation des carrefours existants
- La requalification de la RD 19 en voirie urbaine
- Le positionnement des carrefours des voies de desserte des terrains à urbaniser
- La création possible de deux futurs arrêts de transport en commun le long de la RD 19 accompagnée de la sécurisation piétons et cyclistes
- La prise en compte de liaisons pour piétons et cyclistes axées Nord/Sud en complément des axes Est/Ouest prévus et un stationnement sécurisé des vélos
- La localisation d'un parking végétalisé à l'Est, plus éloigné de la RD. Il est suggéré que soit menée une réflexion architecturale et urbaine pour structurer l'angle du carrefour en lieu et place du parking végétalisé prévu.

Les esquisses d'aménagement de la zone AU gagneraient à être exposées au rapport de présentation afin de mieux comprendre l'organisation de la future zone.

Les constructions sont autorisées en zone UB et UC dans une profondeur de 30m ce qui peut avoir pour conséquence la création d'un deuxième front bâti. Aussi il est à craindre l'augmentation des accès sur les RD. Il conviendrait de n'autoriser les constructions de ces zones que dans une profondeur de 20m.

#### Espace naturel sensible (ENS)

Quelques corrections doivent être apportées dans le rapport de présentation au sujet des deux ENS recensé sur la commune.

#### Biodiversité

Quelques corrections sont à apporter au rapport de présentation.

Les réservoirs de biodiversité doivent être nommés ou identifiés sur une carte, celle identifiant la trame verte et bleue (TVB) pourrait être complétée à cet effet. Le département indique également que seules les zones humides identifiées par le SAGE sont représentées dans le document graphique.

#### Agriculture et forêt

Pas de remarque

#### Energie, climat, nuisances

Le département indique que le règlement qui s'applique à la zone AU a été intégré dans le document de l'OAP ce qui pose une ambiguïté au regard de la hiérarchie des normes. Aussi il conseille de réintégrer le règlement propre à cette zone dans le document dédié aux règles afin de sécuriser la portée juridique du PLU.

Les toitures et murs végétalisés doivent être autorisés pour toutes les constructions.

Le risque lié au gazoduc n'est pas traduit dans le règlement bien que le PADD contient une orientation visant à prendre en compte les risques.

#### Réponse du maître d'ouvrage et modifications à apporter au PLU

##### 1) réseau viaire

- Hiérarchisation prise en compte
- Carrefour RD19/37 modification prise en compte

##### 2) Servitudes d'alignement

- Modification liste des servitudes publiques alignement de la RD 37 hameau de Mauroy

##### 3) Emplacements réservés

- ER n° 3 et 4 inscrits en rives de la RD 37 consultation préalable service concerné

##### 4) OAP zone AU

- Sécurisation des carrefours existants RD 19/ rue de la Croisette et rue du Pont de Pierre éléments pris en compte
- Requalification de la RD 19 principes à définir éléments pris en compte

- Positionnement des carrefours voie de desserte des terrains à urbaniser éléments pris en compte
- Création possible de 2 futurs arrêts de transport en commun le long de la RD 19 éléments pris en compte
- Prise en compte liaisons piétons et cyclistes axées Nord/Sud
- Le fait de tenir le carrefour avec un espace fermé va à l'encontre de la préservation des vues sur la Butte
- Croix de carrefour du 19<sup>ème</sup> sera identifiée au PLU
- Avis défavorable inclure la RD 19 dans le périmètre de l'OAP avec aménagements à la charge de l'aménageur
- Avis défavorable construction autorisée dans profondeur de 20m en zone UB et UC afin de permettre la densification

#### 5) ENS

- La forêt de Choqueuse située sur la commune de Jouarre le bois de Doue est dissocié de la forêt de Choqueuse

#### 6) Biodiversité

- Approfondir les composantes TVB dans le RP modification prise en compte
- Zones humides au plan de zonage sont identifiées uniquement celles de SAGE modification prise en compte
- Inventaires des mares à compléter
- Les chemins de randonnées inscrits au PDIRF présentés dans les OAP mais pas dans le règlement qui sera modifié

#### 7) Eau

- Carte du réseau hydrographique est incomplète la modification est prise en compte

#### 8) Energie, climat, nuisances

- Intégrer un règlement propre à la zone AU- observation qui sera examinée en commission
- Prise en compte végétalisation autorisée sur toutes les constructions
- La prise en compte des risques n'est pas traduite dans le règlement-modification prise en compte.

### ***C) Schéma d'aménagement et de gestion des eaux-(SAGE des 2 Morin)***

Le SAGE des 2 Morin reprend des remarques déjà formulées par la DDT concernant l'identification des zones humides, leur classement en sous-zonage « Zh ». Il fait part également de la forte probabilité de présence d'une zone humide dans la zone AU et de l'obligation de vérification avant l'ouverture à

l'urbanisation afin de vérifier la faisabilité du projet. Si tel était le cas la démarche « éviter, réduire et compenser » doit être appliquée.

[Réponse du maître d'ouvrage et modifications à apporter au PLU](#)

Modifications prises en compte

### ***D) Seine-et-Marne Environnement***

Ce PPA reprend les mêmes observations que le SAGE des 2 Morin et les services de l'Etat au sujet des zones humides.

[Réponse du maître d'ouvrage et modifications apportées au PLU](#)

Modifications prises en compte

### ***E) Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)***

La MRAe dispense d'évaluation environnementale le PLU de la commune de Doue.

### ***F) Agence Régionale de Santé (ARS)***

La délégation départementale précise que les captages présents sur la commune doivent être protégés. Elle signale le risque lié au transport de matières dangereuses et la présence de la canalisation de gaz. Au regard de la présence de zones agricoles une pollution des sols aux engrais chimiques et aux produits sanitaires ne peut pas être exclue.

[Réponse du maître d'ouvrage et modifications à apporter au PLU](#)

- Compléter l'adduction d'eau potable- modification prise en compte
- S'Assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec les usages futurs- modification prise en compte
- Rappel réglementation en matière d'éloignement des habitations vis-à-vis des canalisations électriques- la commission en prendra note
- Rappel du caractère allergisant de certains végétaux- la commission en prendra note

### ***G) Service de l'agriculture et du développement rural***

Le CDPENAF émet un avis favorable sur le projet de PLU de la commune de Doue assorti de recommandations :

- Le reclassement des fonds de jardins en zone Nj plutôt qu'en A
- La vérification des conditions de circulation agricoles en concertation avec les exploitants
- La hauteur constructible des bâtiments agricoles portée à 12m

## Réponse du maître d'ouvrage et modifications à apporter au PLU

- Reclassement des jardins- modification non validée
- Circulations agricoles déjà prises en compte
- Hauteur des bâtiments agricoles- avis défavorable pour préserver les vues sur la Butte maintien limite à 10m

### ***H) Agricultures et territoires- Chambre d'Agriculture***

La chambre d'agriculture de la Région Île de France a émis plusieurs remarques sur le projet de PLU de la commune de Doue.

- La zone Ap

Dans la zone Ap, naturelle protégée à vocation unique agricole, ne sont autorisées que les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de l'eau potable et de l'assainissement ainsi que les équipements collectifs ou de services publics.

La chambre d'agriculture fait part de la nécessité de la proximité entre les parcelles exploitées et les bâtiments agricoles afin d'éviter la circulation d'engins agricoles sur de longues distances et des voies inadaptées. Aussi elle demande que les constructions agricoles soient autorisées en zone Ap avec éventuellement une intégration paysagère.

- Les circulations agricoles

Le rapport de présentation intègre le schéma de circulation réalisé par la chambre d'agriculture. Il est demandé que ce schéma fasse l'objet d'une prise en compte effective des aménagements urbains, notamment en ce qui concerne l'emplacement réservé n°4.

- La réglementation en zone A

La chambre d'agriculture souhaite que l'article A-2 soit modifié au sujet des constructions à destination de logement et que la mention « qu'elles soient intégrées au bâtiment nécessaire à l'activité agricole » soit supprimée.

Ce même article précise que les installations classées pour l'environnement (ICPE) nécessaires à l'activité agricole sont autorisées à condition que leur surface de plancher n'excède pas 500m<sup>2</sup>. Les bâtiments agricoles en particulier ceux destinés à l'élevage dépassent le plus souvent cette surface. Afin que cette norme n'obère pas de nouveaux projets d'exploitants agricoles la chambre d'agriculture demande la suppression de cette mention.

La chambre d'agriculture demande également que la hauteur des bâtiments agricoles à retenir soit de 12m au faitage et pas de 10m du fait de la hauteur des engins agricoles.

Le règlement précise que l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de l'unité foncière et donne également des précisions sur la nature des clôtures. La chambre d'agriculture indique qu'aucun élément ne justifie ces réglementations et demande qu'elles soient retirées.

- Les OAP sur la préservation des paysages et de la TVB

L'OAP identifie plusieurs haies ou bandes boisées à créer afin d'améliorer la gestion des eaux et permettre d'accompagner des chemins de promenade et de randonnées. La chambre d'agriculture fait part que ces dispositions constituent une importante contrainte pour les exploitants agricoles car ces plantations représentent une emprise sur leurs terres et peuvent également constituer un danger pour la circulation routière en obstruant la visibilité au niveau des sorties de champs.

Elle demande donc le retrait de l'identification de ces haies et bandes boisées non existantes actuellement.

- Les emplacements réservés n° 2 et n° 6

Il s'agit de deux emplacements réservés pour la défense incendie situés au hameau de Melarchez sont localisés sur de l'espace agricole pour une surface de 860m<sup>2</sup>. La chambre d'agriculture s'interroge sur la pertinence de ces emplacements et demande qu'ils soient revus en collaboration avec l'exploitant.

- Les constructions agricoles en zone UB

Le règlement de la zone UB précise que les activités agricoles ne sont pas autorisées, il semble que des exploitations sont classées en zone UB. La chambre d'agriculture demande que la zone soit constructible pour l'activité agricole afin de ne pas obérer le développement des exploitations existantes.

**En conclusion** la chambre d'agriculture émet un avis défavorable au projet de PLU de la commune de Doue.

### [Réponse du maître d'ouvrage et modifications à apporter au PLU](#)

#### 1) Zone Ap

- le règlement est modifié pour autoriser les extensions

#### 2) Circulations agricoles

- Circulation agricole un ER n°4 aménagement d'un carrefour- la commission prend bonne note

#### 3) Règlement de la zone A

- Règlement article A-2- avis défavorable
- Installations classées pour la protection de l'environnement, bâtiments d'élevage de plus de 500m<sup>2</sup>- modification prise en compte
- Hauteur des bâtiments agricoles à 12 m- avis défavorable
- Emprise au sol, erreur de rédaction, elle est limitée à 50% et 20% de l'unité foncière et doit être maintenue en zone non imperméabilisée
- Clôtures non justifiées- Règle mise en recommandation

#### 4) OAP sur la préservation des paysages

- Créations de haies- Ces OAP ne pourront pas se faire sans l'accord des exploitants propriétaires mais les orientations sont maintenues

#### 5) Emplacements réservés

- La commission prend bonne note de la gêne occasionnée par les ER

#### 6) Constructions agricoles en zone UB

- Avis défavorable, une seule construction à usage d'habitation est classée en UB

### ***1) DDT Service de l'agriculture et du développement rural Secrétariat de la commission départementale de la préservation des espaces naturels et forestiers (CDPNAF)***

La CDPNAF émet un avis favorable au projet de PLU de la commune de Doue mais demande que le zonage des fonds de jardin soit reclassés en Nj plutôt qu'en A, que soit vérifié les conditions des circulations agricoles en concertation avec les exploitants et souhaite également une hauteur de 12m au faitage des bâtiments agricoles.

### ***J) Chambre de commerce et de l'industrie- CCI***

La CCI recommande l'autorisation de constructions à usage d'entrepôt en complément d'activité autorisée dans la zone en fixant un plafond de plancher. Elle demande de ne pas imposer de réalisation d'aire de stationnement pour les activités commerciales et artisanales de moins de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Réponse du maître d'ouvrage et modifications apporter au PLU

- Observation non retenue pour construction à usage d'entrepôt
- Ne pas imposer d'aire de stationnement- modification prise en compte
- Le changement de destination possible après 5 ans de vacance

### ***Autres PPA***

#### ***Centre Régional de la propriété forestière- CRPF***

#### Réponse du maître d'ouvrage et modifications à apporter au PLU

- Le PLU n'a pas vocation à réglementer la gestion des espaces forestiers-retrait des PSG des EBC
- Contestation des interdictions listées concernant les zones humides qui doivent être avérées par une étude- avis défavorable

Certains PPA ont formulés des rappels à la réglementation, des préconisations et des recommandations qui les accompagnent, comme le Réseau de Transport d'Electricité et GRT gaz. D'autres n'ont pas effectué de remarques particulières sur le projet de PLU de la commune de Doue, il s'agit de règles générales applicables à tous les PLU.

Plusieurs PPA ont fait part de leur avis favorable sans aucune observation particulière.

### *6-3 Conclusions de l'analyse des observations et des remarques des PPA*

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage suite à la remise du procès-verbal de synthèse apporte des réponses appropriées aux observations du public. Les remarques des PPA ont permis d'apporter de nombreuses modifications pertinentes.

## **7 CONCLUSION GENERALE**

L'enquête publique relative au projet d'élaboration du PLU de la commune de Doue organisée du 13 mars au 13 avril 2019, s'est déroulée dans de bonnes conditions sans incident notable, conformément à la procédure en vigueur. Le public a pu formuler des observations et des demandes.

La participation a été soutenue à chaque permanence du commissaire enquêteur. L'expression porte essentiellement sur le plan de zonage et la constructibilité des parcelles, la protection et la conservation de la Butte de Doue et l'extension et l'urbanisation de la zone AU.

Le maître d'ouvrage a apporté des réponses aux observations du public et aux remarques des PPA.

A Fontenay-sous-Bois le 12/05/2019

Le commissaire enquêteur  
Elyane Torrent