

**Département de la Seine-et -Marne**

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DES 2 MORIN**

**COMMUNE DE DOUE**

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION DU  
PLAN LOCAL D'UBANISME**

# **CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES**

*Enquête publique du 13 mars au 13 avril 2019*

# AVIS

Du commissaire enquêteur sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Doue.

Cette enquête publique qui s'est déroulée sur 32 jours consécutifs, avait pour objectif le projet de révision du PLU de la commune.

## 1- Contexte de l'enquête publique

La Communauté de Communes des deux Morin (CC2M) créée en 2017, comprend 31 communes, et exerce en lieu et place des communes membres les compétences en matière d'urbanisme. Le Conseil Municipal de la commune de Doue a prescrit la révision de son PLU en 2015. Le Conseil Communautaire a accepté par délibération du 23 mars 2017 de poursuivre la procédure de révision du PLU de Doue.

## 2- Déroulement de l'enquête

Le dossier présenté permettait de prendre connaissance du projet. Il comprenait tous les documents nécessaires à la constitution du dossier en conformité avec les prescriptions de la législation et de la réglementation.

Il était conforme aux dispositions liées au code de l'urbanisme et au code de l'environnement. L'enquête a été prescrite par l'arrêté du Président de la CC2M du 21 février 2019.

Cet arrêté respecte la réglementation ainsi que les mesures de publicité légales, parution dans la presse et affichage. Le certificat d'affichage et les parutions dans la presse sont conformes à la législation en vigueur et la population a été correctement informée.

Les registres, et le dossier soumis à enquête publique qui ont été mis à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête au siège de la CC2M, siège de l'enquête publique, et à la mairie de Doue. Le dossier était également consultable sur le site internet de la CC2M. Un site internet a été dédié à l'envoi de courriels au commissaire enquêteur à la CC2M.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public lors des 5 permanences prévues dans l'arrêté du Président de la CC2M, au siège de l'enquête à la CC2M, et à la mairie de Doue.

Les permanences ont été organisées à des jours et horaires différents incluant un samedi matin.

Les documents du dossier mis à la disposition du public sont conformes à la législation.

La procédure d'enquête est conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur ainsi que le déroulement de l'enquête.

### **3-Expression du public**

Il est à noter la participation soutenue du public particulièrement lors des permanences du commissaire enquêteur. Les conditions de consultation du dossier à la mairie de Doue ne semblent pas avoir eu d'incidence sur l'expression du public. Les registres mis à la disposition du public au siège de la CC2M et à la mairie de Doue, comprennent 32 observations dont 11 courriers et 3 courriels soit 91 pages. Tous les documents ont été annexés dans les registres mis à la disposition à la CC2M et à la mairie de Doue. Quelques habitants, environ 7 ont participé aux permanences pour obtenir des informations sur le projet de révision du PLU sans s'exprimer.

Les observations portent essentiellement sur le plan de zonage et la constructibilité des parcelles, la hauteur au faîtage des bâtiments agricoles, sur la protection de la perspective de la Butte de Doue et sur la densification urbaine de la zone AU.

### **4- Présentation et pertinence du projet**

#### **➤ Présentation du projet**

Le projet de révision du PLU de la commune prend en compte les spécificités identifiées sur le territoire, la présence d'une église classée monument historique sur la Butte de Doue elle-même inscrite et en cours de classement.

Le territoire se qualifie par des zones urbanisées, des zones humides, des espaces naturels et boisés protégés, des zones agricoles.

Le projet de révision du PLU vise à prendre en compte à la fois la densification urbaine, l'extension urbaine et la préservation des zones naturelles et agricoles par une consommation économe des espaces urbanisables.

Le projet de révision du PLU de Doue précise dans son PADD les orientations d'urbanisme et d'aménagement en préservant le cadre de vie, les sites et les paysages, et en favorisant le développement et l'attractivité locale.

Les objectifs de développement de la commune de Doue se traduisent par une densification des zones bâties du bourg et des hameaux. La seule extension de zone urbaine réalisée dans le cadre du projet de révision du PLU se situe sur le bourg de Doue et permet de répondre à un objectif de diversification de l'offre de logements. Des mesures sont déclinées afin de densifier prioritairement les espaces encore disponibles au sein des zones déjà urbanisées et de prévoir une extension à l'entrée du bourg en mobilisant une zone AU dont la structure foncière est en grande partie communale. Les capacités de densification associées au projet de développement sur le bourg, permettent de répondre aux objectifs de développements communaux et de limiter ainsi la consommation d'espaces agricoles et naturels.

La surface de la zone AU s'étend sur 2,05 ha.

Le projet d'aménagement envisage la programmation suivante :

- L'accueil d'une population à l'horizon 2025 de 1141 habitants soit 147 habitants supplémentaires
- La réalisation de 120 logements pour à la fois stabiliser la population actuelle à 994 habitants et un développement démographique de 147 habitants supplémentaires
- Une densité de 20 à 25 logements/ha de la zone AU contre 16 logements/ha sur les zones urbaines

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère de la zone AU doit être respectée compte tenu du périmètre inscrit de la Butte de Doue.

#### ➤ Pertinence du projet

Le projet de révision du PLU de Doue précise dans son PADD les orientations d'urbanisme et d'aménagement en préservant les sites et les paysages, en favorisant le développement économique local.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère de la zone AU sera respectée compte tenu du périmètre inscrit de la Butte et sous réserve de prescriptions spéciales car toute construction nécessite l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Les angles de vue sur la Butte doivent être respectés.

La zone AU ouverte à l'urbanisation à vocation mixte d'habitat résidentiel, de bureaux et d'activités commerciales, est implantée sur un terrain situé dans la continuité du centre-bourg. La zone AU fait l'objet d'une OAP sans disposition réglementaire spécifique mais cependant en l'absence de règlement elle s'accompagne de conditions répondant aux orientations du PADD.

Ces mesures sont conformes aux dispositions du projet démographique communal en organisant le développement urbain autour des équipements publics dans le respect du principe de consommation économe des espaces agricoles et naturels.

Le plan de zonage et le règlement sont conformes aux orientations du PADD.

#### Mise en compatibilité avec Schéma Directeur de la Région Ile de Franc (SDRIF)

Le projet de révision du PLU dans son Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est compatible avec les objectifs développés dans le SDRIF qui prévoit à l'horizon 2025 à l'échelle communale une augmentation minimale de 10% de densification humaine, et de la densité moyenne des espaces d'habitat de 10%. La commune de Doue est définie comme « bourg, village et hameau » et à ce titre l'extension à l'urbanisation possible est de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisée. Ainsi la commune de Doue dispose d'une capacité maximale d'urbanisation de 3,2 ha et mobilise pour la zone AU une consommation de 2,5 ha sur la zone AU.

## **4-Analyse bilancielle : Avantages-Inconvénients**

## A- Avantages

Le projet de révision du PLU de Doue prévoit le développement de l'habitat sur le territoire communal à l'intérieur du tissu urbain existant mais aussi par l'extension d'une zone urbanisable AU qui fait l'objet d'une OAP.

Au travers du projet de révision du PLU la commune de Doue et la CC2M ont manifestés une réelle volonté de préservation des milieux naturels remarquables, des corridors écologiques et des milieux humides ainsi que des terres agricoles. Ainsi le projet de PLU est doté d'une OAP sur la préservation des paysages et de la trame verte et bleue qui prend en compte la protection des milieux naturels, du patrimoine bâti et la mise en valeur de nouveaux itinéraires pédestres. Les réponses formulées par le maître d'ouvrage dans le mémoire en réponse sont pertinentes et prennent en compte les observations des habitants lorsqu'elles étaient justifiées et recevables. Les remarques des PPA ont fait l'objet ont de nombreuses rectifications.

## B-Inconvénients

L'OAP relative à l'ouverture d'une zone à l'urbanisation AU, donne principalement des informations générales sur son aménagement en l'absence de règlement de la zone. La préservation de la perspective depuis et vers la Butte est au centre du projet d'aménagement de la zone cependant les préconisations manquent de précisions. Les schémas d'organisation proposés dans l'OAP et les flèches de vues qui y sont dessinées sont très approximatifs. Les esquisses d'aménagement de la zone AU évoquées dans le rapport de présentation gagneraient à y être exposées à titre indicatif pour mieux comprendre l'organisation urbaine de la future zone.

L'identification des zones humides sur la plan de zonage est incomplète, elle s'appuie que sur les secteurs de classe 3 en omettant les zones humides de classe 1 et 2. Dans le cadre de la protection des cours d'eau il convient de porter à 6m la distance minimale d'interdiction de toute construction des berges comme le demande le SAGE.

Le règlement devra être complété en matière de stationnement des véhicules motorisés et des vélos selon les prescriptions du PDUIF.

Certains chiffres manquent de cohérence notamment en matière de consommation d'espace car les détails de calcul diffèrent entre le rapport de présentation et le PADD. Ces documents doivent être rectifiés pour une mise en cohérence.

## **6- Conclusions et avis motivés**

Le projet de révision du PLU de la commune de Doue est complet et participe à une information correcte du public dans l'ensemble. Les enjeux du projet de révision du PLU répondent aux objectifs du SDRIF en matière de densification de la population. La préservation des espaces naturels, boisés, des zones humides et agricoles est prise en compte.

Les objectifs de la commune sont de densifier prioritairement dans les enveloppes bâties actuelles et d'une extension urbaine de 5% des espaces urbanisés conformément aux orientations du SDRIF. Les réponses émises par le maître d'ouvrage suite à la rédaction du procès-verbal de synthèse remis par le commissaire enquêteur sont de nature à apporter des réponses pertinentes, concises et précises aux observations de la population et prend en compte de nombreuses remarques des PPA.

### **Recommandations :**

Je recommande une grande vigilance dans l'aménagement de la zone à urbaniser AU pour que le projet n'interfère pas dans la co-visibilité avec la butte afin de ne pas impacter l'unique point de vue sur l'église classée. La Butte de Doue fait l'objet d'une démarche de classement et une étude de pré classement a été réalisée. Il s'agit d'un projet sensible et il est important que des cônes de vues fassent l'objet d'une protection des futures constructions.

Des mesures de préservation paysagère autour de la Butte de Doue doivent être prises dans le cadre de l'aménagement urbain de la zone mais aussi dans les zones agricoles et naturelles environnantes.

**Aussi je considère que :**

Les objectifs poursuivis dans le cadre du projet de révision du PLU de Doue sont recevables car ils correspondent aux orientations du PADD qui prévoit une densification prioritairement dans les enveloppes bâties actuelles et une extension d'une zone AU, urbanisable afin de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles.

La procédure d'enquête et son déroulement sont conformes aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur.

Les observations de la population ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de révision du PLU de Doue.

Les remarques des PPA ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de révision du PLU de Doue d'autant que de nombreuses remarques pertinentes ont été prises en compte.

**J'émet un avis favorable au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Doue assorti d'aucune réserve.**

A Fontenay sous Bois  
Le 12/05/2019

Le commissaire enquêteur  
Elyane TORRENT