

Département du Loiret

# Commune de DOUCHY

## PLAN LOCAL D'URBANISME



## 2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

<b>Cabinet RAGEY</b>	<b>GEOMETRE EXPERT URBANISTE</b>
	69 ch. de la Fontaine <b>45500 GIEN</b> Tél : 02 38 27 07 07 Fax : 02 38 27 07 08

2007-087/6349

### PROCEDURE

**PLU approuvé le 16 juillet 2010**

Révision simplifiée : 2 février 2002

Modifié le 26 mai 1999

Modifié le 2 juin 1992

POS approuvé le 19 juin 1986

## Le cadre juridique

---

L'élaboration du PLU entreprise en décembre 2006 suit la procédure de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, et des décrets 2004-531 du 9 juin 2004 et 2005-613 du 27 mai 2005.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), projet politique de la commune, constitue une pièce importante, dont le contenu doit permettre d'apprécier l'impact dans le temps, son incidence sur l'environnement et les éventuelles mesures prises pour en atténuer les effets.

Le développement durable introduit le principe d'une gestion globale des ressources rares ou non renouvelables pour en optimiser aujourd'hui les usages, sans pour autant compromettre les possibilités de développement pour les générations futures.

### Les enjeux :

- Maîtriser l'étalement urbain
- Atténuer la fracture sociale entre les quartiers dégradés et les « îlots protégés »
- Freiner la surconsommation des espaces naturels et ruraux, la dégradation des paysages et le gaspillage des ressources naturelles

En conséquence, le projet définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire communal. Il résulte d'une réflexion complète, ce qui autorisera l'engagement de politiques immédiates sans craindre d'hypothéquer l'avenir.

## Les enjeux stratégiques

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune s'appuie sur les caractéristiques majeures du territoire mises en évidence lors des réunions thématiques et la prise en compte des contraintes d'aménagement présentées dans le rapport de présentation de ce PLU.

La synthèse du diagnostic a fait ressortir plusieurs objectifs. Les principaux objectifs retenus par les élus municipaux forment le parti d'aménagement de la commune pour la trentaine d'années à venir.

Il s'agit donc de donner du sens au développement de DOUCHY afin d'assurer à la fois un développement urbain diffus mais maîtrisé, un développement économique multipolaire et raisonné ainsi que la protection et la préservation de l'environnement et du patrimoine communal quelle que soit sa nature (agricole, naturelle, architecturale, économique) tout en assurant un développement modéré de la population. Cette évolution des modes de pensées et d'actions antérieurs constitue un objectif du présent Projet d'Aménagement et de Développement Durable, véritable projet politique territorial.

# Objectif 1 : Développer

---

Par la mise en place du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, la commune souhaite de manière synchronique développer et protéger les caractéristiques communales. Le développement s'effectuera donc avec l'objectif de ne pas compromettre les atouts environnementaux et paysagers.

Ainsi, afin d'assurer une cohérence dans le développement urbain, cette orientation majeure passe par la nécessité de promouvoir :

- **Un développement urbain pour stopper la pénurie foncière**
- **L'harmonie et la fonctionnalité du territoire**
- **La diversité de la commune**
- **Le développement raisonné et raisonnable des activités économiques**

Il est donc nécessaire de permettre :

## **A. Un développement communal maîtrisé**

Jusqu'à présent le développement de la commune s'est effectué par des phases d'urbanisation successives et pas toujours cohérentes entre elles. La maîtrise du développement de la commune est donc primordiale, tant en cohérence dans l'espace, qu'en phasage dans le temps.

Pour y parvenir, la commune de DOUCHY doit :

- **Ouvrir à l'urbanisation des espaces nouveaux** afin de stopper la pénurie foncière actuelle,
- Localiser les extensions et accompagner ce développement par **la création de liens nouveaux**,
- **Renforcer les liaisons douces (piétons, cycles)** entre les secteurs d'habitat et les équipements publics.
- **Gérer les équipements publics** en fonction des attentes et des besoins.

## **B. Un développement urbain harmonieux**

L'objectif pour le développement à venir est de profiter des extensions pour renforcer les pôles existants, diversifier l'offre de logements et créer des liens inter quartiers pour favoriser un développement harmonieux de la commune sur les 15 à 20 prochaines années.

Les actions à mener sont ainsi :

- **Insérer physiquement** les extensions urbaines par des orientations d'aménagement,
- **Insérer humainement** les extensions par la mise en place d'un phasage adapté, permettant notamment de gérer les besoins en équipements publics,
- Favoriser une **diversité de l'offre de logements** pour répondre aux besoins variés des jeunes couples avec enfants, familles monoparentales, personnes âgées....
- Développer des **formes bâties variées**, notamment avec la création d'un éco-hameaux,
- Profiter de l'aménagement des extensions pour créer des **liaisons piétonnes** entre les quartiers, vers les équipements et conforter les trames existantes,
- Aménager des **espaces paysagers** dans les zones d'extensions.

Pour permettre l'urbanisation, il est nécessaire préalablement de penser à la localisation et au phasage des extensions urbaines et prendre en compte les risques naturels soit :

- **l'intégration de la gestion des eaux pluviales au sein des opérations d'amont,**
- **le respect de la non-constructibilité des vallées inondables.**

Compte-tenu de ces spécificités, le présent PADD définit environ 13,2 hectares d'extension de l'habitat à court terme.

Ces extensions sont situées à la périphérie immédiate du bourg ou en continuité des extensions existantes. L'objectif est de former un ensemble cohérent ; aux communications internes facilités.

Le plan du PADD indique les différents secteurs d'extension :

- ❖ les Hénaults, située au nord du bourg et représentant environ 4 hectares,
- ❖ les terrains localisés au sud et à l'est des Dongeons dont la superficie est de 6 hectares approximativement,
- ❖ les parcelles à l'Est des Presles.

Le nombre de constructions nouvelles est en moyenne de 3 à 4 par an, en se basant sur les dernières années.

En fonction des voiries nouvelles et de la diversité de la demande, on estime la consommation d'espace à 1 ha par an. On retiendra 15 ha environ à 15 ans, période de réflexion du PLU.

D'autres espaces comme cela figure sur les cartes jointes relèvent du plus long terme en supposant que la demande reste au niveau actuel.

Le contrôle dans le temps du développement à nécessiter la définition de deux types de zones :

- ❖ 13 ha en zone AU aménageables immédiatement comprenant la réalisation d'un éco-hameau sur 3.5 hectares,
- ❖ Le reste en zone AU dite stricte, de 14 hectares, dont l'ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification ou une révision du PLU.

## **C. Un développement économique raisonné et raisonnable**

La commune de DOUCHY rassemble 33 entreprises et artisans divers. Ce chiffre témoigne du rôle économique local joué par la commune.

Ces activités sont réparties principalement entre deux pôles :

- le centre-bourg,
- la zone d'activités au nord du bourg.

Compte-tenu du contexte intercommunal visant à poursuivre le développement de zones d'activités sur la commune de DOUCHY, la commune prévoit notamment de développer la zone artisanale du Moque Bouteille au nord du bourg et de permettre l'installation d'activités économiques sur un espace de dimension mesurée à l'entrée Est du bourg.

Le projet vise donc à favoriser un développement économique raisonné et raisonnable en cohérence avec le développement économique et les besoins des territoires voisins.

Les moyens pour parvenir au développement des secteurs économiques tout en promouvant la protection des spécificités communales sont les suivants :

- Pour l'existant: gestion par la **réglementation**
- Pour les activités futures: **localisation** des futurs secteurs économiques
- **Reconquête** si possible des anciens espaces économiques définis

- Prise en compte des **politiques économiques locales**

L'ensemble de ces actions décrites précédemment seront entreprises dans la perspective d'une cohérence d'un développement urbain maîtrisé, sans gaspillage de l'espace (« mitage »), fiable, durable et respectueux de l'environnement (naturel et humain).

## Objectif 2 : Protéger

---

Le présent PADD s'appuie sur une préservation des patrimoines naturels et bâti communaux afin de :

- **maintenir l'identité rurale et historique de la commune,**
- **préserver son cadre de vie, ainsi que son environnement.**

Cela nécessite donc de :

### **A. Protéger les espaces naturels et agricoles**

Pour y parvenir, DOUCHY désire :

- **Maîtriser l'urbanisation** et conforter les effets de seuils afin de ne pas porter atteinte aux espaces naturels et agricoles communaux,
- **Préserver les vallées,**
- **Protéger les vues sur les espaces ouverts,**
- **Maintenir la vocation agricole des étendues de plus grandes cultures,**
- **Protéger les réserves floristiques, faunistiques et les potentiels touristiques** de la commune, mises en évidence par diverses mesures de protection.
- **Promouvoir une urbanisation respectueuse de l'environnement notamment avec la réalisation d'un éco-quartier et l'aménagement de liaisons douces.**

### **B. Protéger le patrimoine bâti**

DOUCHY recèle de nombreux écarts qui présentent un fort intérêt patrimonial sur le plan architectural et historique. Ce bâti est disséminé sur le territoire communal qui présente un paysage rural où se côtoient des vallées, des massifs boisés et de vastes espaces agricoles qui offrent des vues imprenables sur les alentours.

Il s'agit de préserver les particularités architecturales du patrimoine de la commune de DOUCHY. Cela demande nécessairement de :

- **Mettre en valeur le bâti ancien du bourg** et respecter les caractéristiques architecturales traditionnelles.
- **Préserver la qualité architecturale et paysagère des écarts** qui sont des unités marquantes du paysage communal.
- **Préserver le paysage rural** (haies, bosquets épars, bandes boisées, alignements d'arbres) **et l'environnement du village.**

L'ensemble de ces actions sont entreprises dans le but de préserver le caractère rural, architectural et patrimonial de DOUCHY.

Certains éléments de ce bâti (fermes, bâtiments anciens, petit patrimoine rural) présentent un grand intérêt et doivent être préservés pour leurs qualités historiques, architecturales et paysagères. Les bâtiments ou monument concernés sont classés en « élément de paysage à conserver » au sens de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme. Ils sont en outre inscrits en tant que tel sur le plan de zonage et le règlement impose leur conservation.

## **Prendre en compte les risques naturels**

L'eau est un élément important du paysage de DOUCHY. Il s'agit à la fois d'un élément paysager fondamental pour la commune qui peut être également un facteur de risques naturels.

La vallée de l'Ouane représente l'entité dominante du site où converge l'ensemble du réseau hydrographique de secteur. Elle est complétée et rejointe par de multiples rus pérennes ou intermittents :

- ru de la fontaine des Pauls,
- ru de la fontaine de Montcorbon,
- ru du Chêne Arnoult.

Cette prise en compte des risques naturels passe donc par :

- l'intégration de la gestion des eaux pluviales au sein des opérations d'aménagements,
- le respect de la non-constructibilité du fond des vallées.

## Objectif 3 : Evoluer

---

Deux objectifs, aménager et protéger, ceux-ci supposent une volonté politique forte pour oser aménager sans perdre un objectif de protection. Aménager tout en protégeant suppose la mise en œuvre de politiques déterminées appliquées avec une certaine vigueur, qui ne seront pas toujours faciles à faire respecter et adopter.

Ce projet se veut donc ambitieux mais juste car DOUCHY va être amené en permanence à rechercher un équilibre entre la protection et le développement, ce qui va demander un travail quotidien.

Ce PADD ne cède pas à la facilité, qui viserait à protéger ou développer. Ici, les deux objectifs sont pris simultanément. Sa mise en œuvre conduira à une autre image de la commune et l'abandon du gel de territoires par la protection. Cette disposition ne représente pas toujours la meilleure méthode pour protéger un territoire au risque d'abandonner un coteau à la ronce ou à la friche par exemple.

Evoluer et protéger, deux cibles majeures dont la réussite passe par une évolution des raisonnements et des modes d'action. La mise en place de cette démarche vise à reconquérir une certaine liberté.

Ce véritable projet politique se veut novateur. Pour cela, la commune souhaite :

- faire évoluer les modes d'aménagements,
- agir sur le territoire tout en le protégeant,
- poursuivre l'ambition politique communale.

### **A. Faire évoluer les modes d'aménagement**

Ce projet se traduit donc par une politique : la mise en œuvre d'un nouveau mode d'aménagement.

C'est notamment élargir la gamme des modes d'habitat sur son territoire, par exemple en réalisant un éco-quartier sur le Champ des Aulnes.

Les exemples d'éco-quartiers développés dans d'autres pays européens et leurs succès ont conforté la commune de sa démarche.

Cette réalisation permettra d'accueillir une nouvelle population communale, de dynamiser l'activité économique de la commune tout en minimisant l'empreinte écologique de la société.

Ce projet répondra donc aux objectifs du PADD à savoir protéger et développer.

Il ne s'agira pas de dupliquer un éco-quartier déjà existant mais de réaliser un programme répondant aux besoins et aux usages des futurs habitants de DOUCHY.

La concrétisation de ce projet devra au préalable passer par des réflexions sur :

- ✓ la gestion de l'espace,
- ✓ la qualité des infrastructures,
- ✓ la rationalisation des déplacements,
- ✓ le traitement des déchets,
- ✓ la préservation des ressources en eau,
- ✓ l'utilisation d'énergies renouvelables,
- ✓ la restauration des écosystèmes...

Tous ses questionnements permettront à terme d'aboutir à la réalisation d'un programme urbain réaliste issu d'une véritable volonté territoriale.



## **B. Agir sur le territoire tout en le protégeant**

Les deux premiers objectifs développés dans ce PADD permettant d'affirmer que la commune ne souhaite pas rester passive face à son devenir.

Divers outils permettront d'aider la commune à concrétiser cette intention et notamment les suivants :

- l'instauration d'un **règlement adapté**, qui permettra de notamment de préserver le patrimoine bâti dans les écarts ou encore l'activité agricole,
- la mise en place **d'orientations d'aménagement**, qui valorise l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine et assurer le développement de la commune.

La mise en place de documents d'orientations et de réglementations permettra à la commune de rester dans les objectifs qu'elle s'est fixée, alliant développement et protection du territoire.

## **C. Poursuivre l'ambition politique communale**

Via la réalisation de ce PADD, la commune s'engage à permettre un développement durable du territoire et ainsi améliorer la qualité de vie de ses citoyens.

La commune souhaite ainsi décider du devenir de sa commune et respecter les objectifs fixés.
















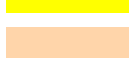

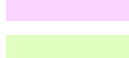
Pour cela, elle doit poursuivre sa réflexion, continuer à proposer des alternatives et permettre la réalisation de ses ambitions.

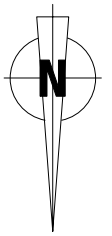
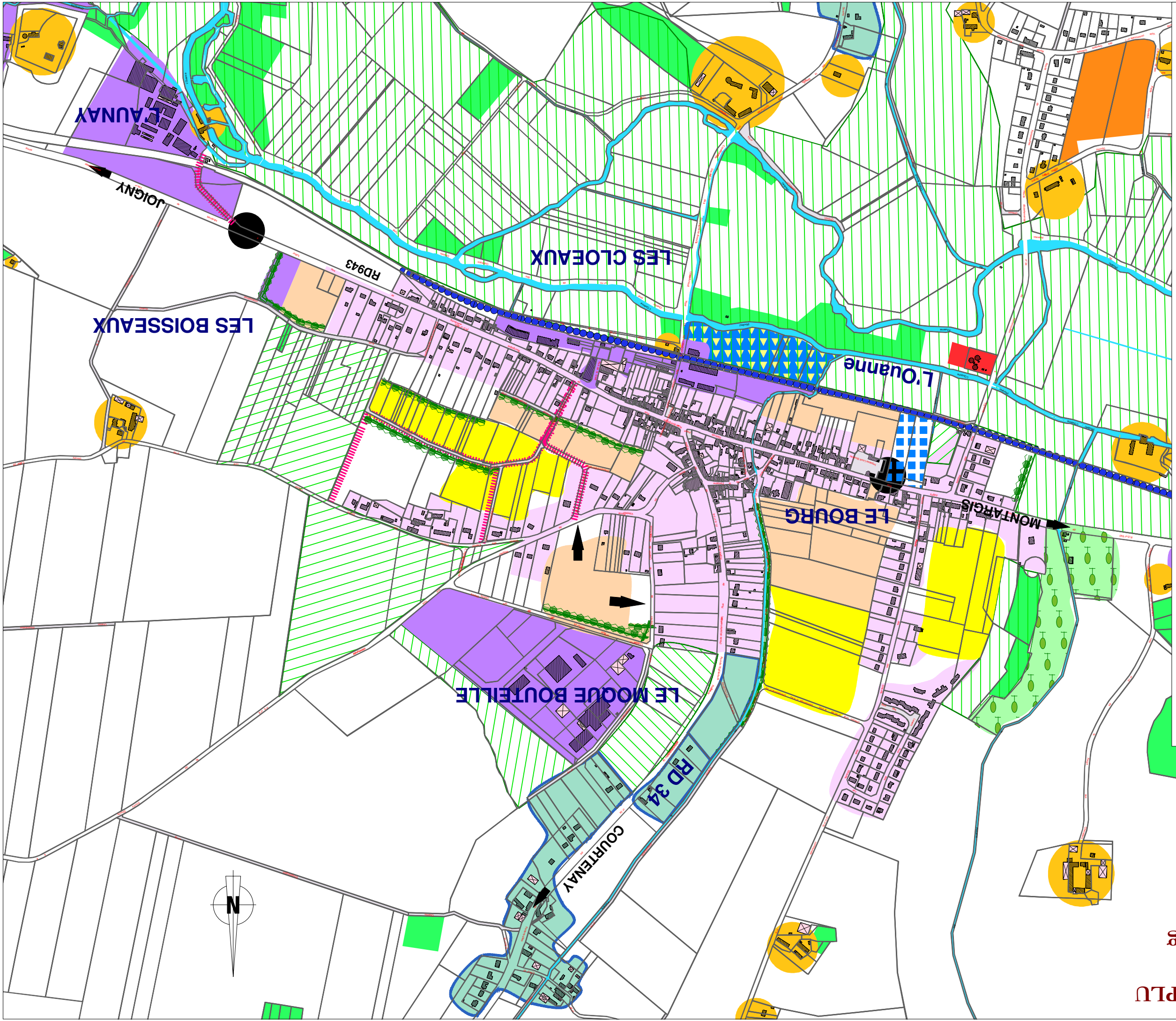
Ce programme est novateur, fondé sur la conviction que la Commune a un rôle important à jouer et que ses activités doivent encore mieux correspondre aux besoins de la population et à la protection de son environnement.

**DOUCHY / PLU**  
**PADD**  
**Plan du Bourg**

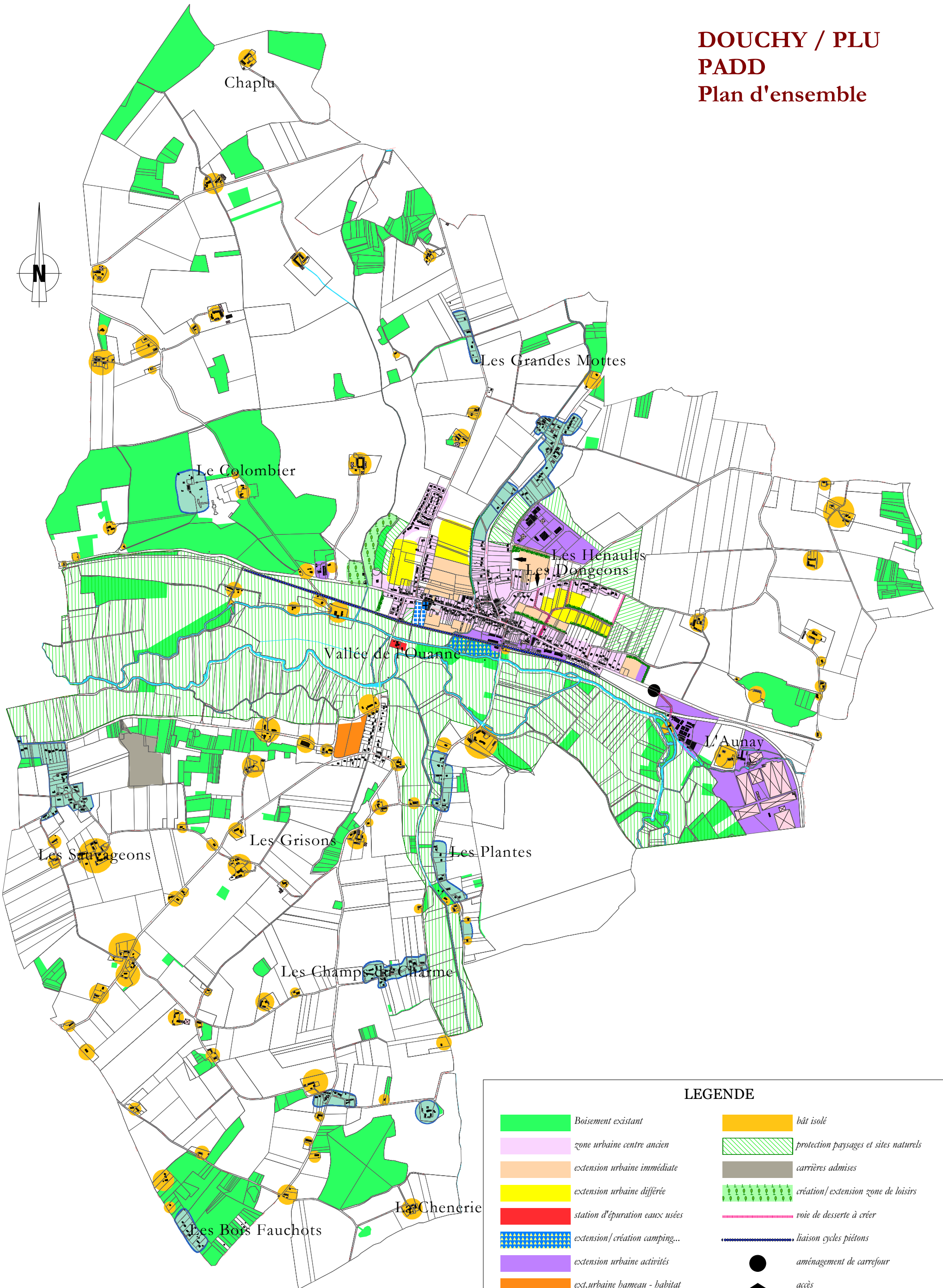
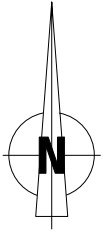
GEOMETRE EXPERT  
URBANISME  
ASSO QIEN  
RAGEY  
Cabinets  
09 44 94 00 00  
14, rue de l'Éclaircie  
54100 VILLERS-LEZ-ROCHES

**LEGENDE**




















-  trame verte à créer
-  accès
-  aménagement de carrefour
-  liaison cycles piétons
-  voie de desserte à créer
-  création / extension zone de loisirs
-  extension / création camping...
-  maison de retraite
-  extension urbaine activités
-  hameau
-  bât isolé
-  protection paysages et sites naturels
-  station d'épuration eaux usées
-  ext. urbaine hameau - habitat
-  extension urbaine diffuse
-  extension urbaine immédiate
-  zone urbaine centre ancien
-  Boisement existant



**DOUCHY / PLU  
PADD  
Plan d'ensemble**



**LEGENDE**

- |  |   |
|--|---|
|  Boisement existant             |  bât isolé                             |
|  zone urbaine centre ancien     |  protection paysages et sites naturels |
|  extension urbaine immédiate    |  carrières admises                     |
|  extension urbaine différée     |  création/extension zone de loisirs    |
|  station d'épuration eaux usées |  voie de desserte à créer              |
|  extension/ création camping... |  liaison cycles piétons                |
|  extension urbaine activités    |  aménagement de carrefour              |
|  ext.urbaine hameau - habitat   |  accès                                 |
|  maison de retraite             |  trame verte à créer                   |
|  hameau                         |   |