

Département du Loiret

Commune de DOUCHY

PLAN LOCAL D'URBANISME



Cabinet RAGEY	GEOMETRE EXPERT URBANISTE
	69 ch. de la Fontaine 45500 GIEN
	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

Préambule

La révision du PLU suit la procédure résultant des lois : Solidarité et Renouveau Urbain du 13 décembre 2000 et Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, et du décret 2004-531 du 9 juin 2004.

Dans ce cadre, les orientations d'aménagement permettent à la commune de DOUCHY de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs d'extension de l'urbanisation. Les opérations de construction ou d'aménagement qui s'inscriront dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, sans toutefois les suivre strictement.

Afin de déterminer de façon opportune les secteurs à urbaniser, il a d'abord été procédé à des reconnaissances approfondies du terrain et des simulations de plan de masse. Ces derniers ne figurent pas dans le présent PLU, afin de ne pas entraver les futurs aménagements des zones AU.

On a choisi de faire figurer dans les orientations d'aménagement les éléments essentiels qui doivent présider à l'aménagement des zones à urbaniser.

Secteur des "Briquemonts"

C'est un secteur important en superficie, à proximité immédiate du centre bourg, mais qui offre malheureusement peu d'échange avec le centre et n'assure pas forcément la liaison entre le centre bourg et les extensions récentes.

Ce secteur présente une pente orientée ouest – est, vers le ru de la Fontaine. Il est limité au sud par les constructions longeant la route départementale 943. A l'ouest, il s'arrête sur l'urbanisation linéaire qui s'est développée route des Giraults, situé pratiquement en crête. Pour l'instant, les terres sont en culture.

La situation de ces espaces, la topographie, les urbanisations anciennes et récentes qui l'encadrent, en font un site exposé et en même temps porteur d'enjeux pour le développement communal.



Vues vers l'église et le centre bourg
L'édifice est omniprésent à partir de ces espaces.

La vue ci-contre permet du versant opposé de la vallée une découverte totale des terrains dont l'urbanisation est prévue
A noter l'impact de l'urbanisation linéaire, de surcroît en crête...

Dans ces conditions, les orientations d'aménagement doivent permettre des opérations mixtes habitat/services/équipements collectifs.

Les principes d'aménagement retenus pour la dominante habitat/services sont les suivants :

- ✓ Une voie principale dans la perspective de l'église
- ✓ Desserte à partir de la voie principale, orientée sensiblement selon les courbes de niveau et composée en principe de deux voies

- ✓ Cheminements piétons et cycles traversant toute l'opération, dans le sens est – ouest, et revenant sur la route départementale 943, en bordure du ru de la Fontaine
- ✓ Mise en valeur des abords du ru.

Ces principes d'aménagement se traduisent de la façon suivante :

- ✓ Création d'une voie principale ouest – est, accompagnée d'une trame complémentaire constituée par deux voies suivant sensiblement les courbes de niveau, revenant vers la route départementale 943 et permettant par la suite la desserte d'autres extensions.
- ✓ Création d'une place et d'un espace planté au carrefour le plus haut des terrains, entre la voie principale et le réseau de desserte.
- ✓ Plantations d'alignement le long des voies qui suivent les courbes de niveau et indication des orientations des façades principaux.
- ✓ Les secteurs les plus proches du bourg seront aménagés en respectant une densité de 15 logements à l'hectare environ.

Prise en compte du schéma : la voie principale, les cheminements piétons et liaisons douces doivent être respectés dans leur situation de principe indiquée au schéma. Tous les autres éléments sont donnés à titre indicatif.

En cas de réalisation d'équipements collectifs représentant une surface significative (environ 2 ha et plus) :

Les orientations d'aménagements définies ci-dessus ne s'appliquent que partiellement. On maintiendra les éléments suivants :

- ✓ La voie principale, avec un tracé adapté au projet
- ✓ Les débouchés sur voie
- ✓ Des voies de desserte, si nécessaire
- ✓ L'aire de stationnement
- ✓ Les plantations d'alignement le long des voies qui suivent les courbes de niveau et indication des orientations des façades principaux
- ✓ Espace paysager et mise en valeur du ru.

Secteur des "Dongesons"

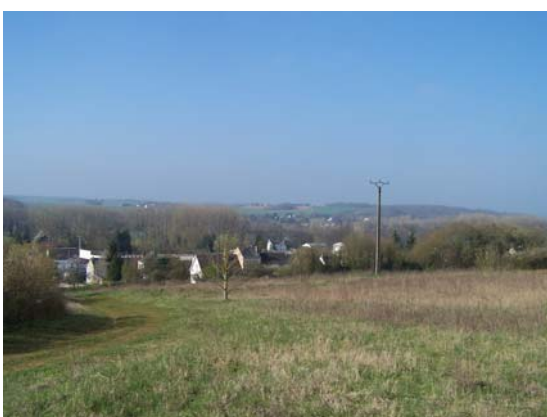
Le secteur à aménager est accroché à mi-pente du versant orienté nord – sud, vers la vallée de l'Ouanne.

Ce secteur constitue le premier rideau après les constructions bordant la rue de Bourgogne.

Il est limité au nord par des talus plantés à conserver.

La desserte se fera en partie basse par une voie nouvelle terminée par une placette.

La densité de construction tiendra compte des contraintes liées à la pente et aux inévitables terrassements que l'insertion dans le site va générer.



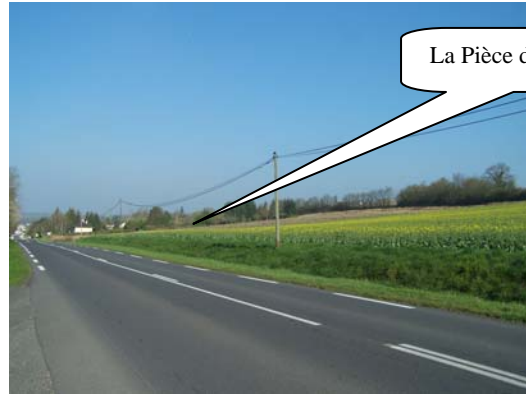
Vues prises sur le site, montrant les constructions du premier rideau de la RD 943
A noter une pente moyenne, une végétation arbustive sur les limites parcellaires, et la vue vers l'église.

Les vues ci-dessous sont « opposées » d'un versant de la vallée à l'autre



Le "Moulin de l'Aunay"

Situé en entrée est de la commune, par la route départementale 943, le site se découvre juste après virage. C'est un terrain en pente vers la route, pour l'instant cultivé.



A cet endroit on est pratiquement sur le futur carrefour qui donnera accès au site industriel existant (Moulin de l'Aunay), dont l'urbanisation est soumise à une modification ou une révision du PLU.

Les orientations d'aménagement du secteur AUIs situé entre la voie ferrée et la route départementale, pourront être arrêtées au moment de l'ouverture à l'urbanisme. Pour autant la haie existante en limite de la RD devra dans tous les cas être conservée, voire remplacée.

La "Pièce de l'Aunay"

Tout à fait en entrée de bourg, immédiatement attenante à l'urbanisation existante, ce secteur d'environ 2 ha, comporte une partie à dominante habitat, et une autre (environ 1/3) pouvant recevoir des activités.

Les principes suivant doivent présider à l'aménagement de ce secteur :

- En partie haute des terrains et en limite est, création d'une trame verte,
- Dans toute la mesure du possible regroupement des accès au moins par 2
- Orientation du faitage principal des constructions de la zone 1AU, parallèlement à la RD
- On laissera une bande plantée (haie, végétation arbustive), entre la RD et les clôtures.