

Département de l'Eure, commune de

Douains



Plan local d'urbanisme

Pos prescrit le 5 mai 1989 et approuvé le 9 novembre 1990.
Révision du Pos prescrite le 28 mars 1991, arrêtée le 9 mars 2001
1re modification approuvée le 14 mai 1993
2e modification approuvée le 6 septembre 2002

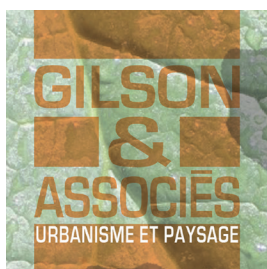
Plu arrêté le 17 juillet 2009, approuvé le 9 juillet 2010, supprimé le 28 mai 2013

Plu prescrit le 28 février 2014
Plu approuvé le 1er septembre 2022

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal du 1er sep-
tembre 2022 approuvant
le plan local d'urbanisme
de la commune de
Douains

Le maire,
Vincent Leroy

Rapport de présentation



Date :

1^{er} août 2022

Phase :

Approbation

Pièce n° :

1

Mairie de Douains - 7, rue du Village (27120) Tel. : 02 32 52 73 40
courriel : mairie.douains@wanadoo.fr

agence **Gilson & associés Sas**, urbanisme et paysage
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com

PREMIÈRE PARTIE - Généralités	5
1.1 - Le plan local d'urbanisme	6
1.1.1 - Présentation du plan local d'urbanisme : objet et cadre juridique	
1.1.2 - Contenu	
1.1.3 - Processus d'élaboration, historique de la procédure	
1.1.4 - Motifs de la révision	
1.2 - Présentation générale de la commune	9
1.2.1 - Situation géographique	
1.2.2 - Contexte intercommunal et articulation du Plu avec les autres documents, plans et programmes	
DEUXIÈME PARTIE - Diagnostic socio-économique	21
2.1 – La population	23
2.1.1 – Évolution de la population	
2.1.2 – Répartition de la population par tranches d'âges	
2.1.3 – Évolution de la taille des ménages	
2.2 – Le logement	27
2.2.1 – État du parc existant	
96% des duniens possèdent une voiture et parmi eux, 62% en possèdent au moins deux. Le nombre d'emplacements privés réservés au stationnement est en légère baisse et est en sous-nombre puisque seul 84% des ménage en disposent.	
2.2.2 - Dynamique de la construction	
2.3 – Foncier et consommation d'espace	31
2.3.1 - Foncier et parcellaire	
2.3.2 - Foncier disponible, potentialités résiduelles du tissu bâti, «dents creuses»	
2.3.3- Évolution urbaine et consommation d'espace	
2.4 – Les activités, l'emploi	37
2.4.1 – Population active	
2.4.2 – Emploi, activités	
2.4.3 – Activités commerciales, artisanales et industrielles	
2.4.4 – Services et équipements	
2.4.5 – Le tourisme	
2.4.6 – Structure et dynamisme de l'activité agricole	
2.5 – Les réseaux techniques	50
2.5.1 - Circulation / transport / stationnement	
2.5.2 - Alimentation en eau potable	
2.5.3 - Assainissement	
2.5.4 - Collecte et traitement des déchets solides	
2.5.5 - Énergie et énergies renouvelables	
2.5.6 - Les réseaux numériques	
TROISIÈME PARTIE - Diagnostic environnemental et paysager	53
3.1 – Données naturelles du site	55
3.1.1 – Climat	
3.1.2 – Relief et géologie	
3.1.3 – Hydrographie et zones humides	
3.1.4 – Végétation	
3.1.5 – Ressources naturelles	
3.2 – Paysage rural et urbain	64
3.2.1 – Les unités paysagères	
3.2.2 – Paysage urbain	
3.3 – Risques et nuisances	76

QUATRIÈME PARTIE - Hypothèses et objectifs d'aménagement	84
4.1 – Le projet de la commune	86
4.1.1 – Explication des choix retenus par le projet d'aménagement et de développement durables	
4.1.2 – Les perspectives démographiques et foncières	
4.1.3 – Les perspectives économiques	
4.1.5 – La politique d'équipements	
4.1.6 – Justifications des orientations d'aménagement et de programmation	
4.2 – Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols	97
4.2.1 – Découpage du territoire	
4.2.2 – La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers	
4.2.3 – Motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols	
CINQUIÈME PARTIE - Les incidences des orientations du document d'urbanisme sur l'environnement et les mesures compensatoires	113
5.1 - Examen préliminaire	114
5.2. – Prise en compte de l'environnement et mesures en faveur de la limitation des impacts	115
SIXIÈME PARTIE - Indicateur de suivi de la mise en œuvre du Plu	121
6.1 – Indicateurs de suivi de la mise en œuvre du Plu	122
6.1.1- Suivi de l'équilibre général entre :	
6.1.2 - La diversité des fonctions urbaines et rurales	
6.1.3 - La sécurité et la salubrité publiques	
6.1.4 - La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature	
6.1.5 - La protection des milieux naturels et des paysages,	
6.1.6 - La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement	
6.1.7 - Suivi de la réalisation des projets municipaux	
SEPTIÈME PARTIE - Résumé non technique	132
5.4.1- Résumé non-technique	
Bibliographie	139

PREMIÈRE PARTIE

Généralités

1.1 - Le plan local d'urbanisme

1.1.1 - Présentation du plan local d'urbanisme : objet et cadre juridique

Avec 110 habitants au km², la France est deux à trois fois moins dense que la Grande-Bretagne, l'Allemagne et l'Italie. Depuis les années soixante-dix, nous avons privilégié un modèle de développement urbain basé sur le modèle pavillonnaire : une maison isolée au milieu de son terrain. La conséquence est que chaque année, plus de 600 km² du territoire français sont urbanisés, soit six fois la superficie de Paris. En vingt ans, les surfaces urbanisées se sont accrues de 40 % tandis que la population n'augmentait que de 10 % ! Entre 1990 et 1999, la population française a augmenté de 3 %, les surfaces consacrées à l'habitat individuel de 20 %, celles consacrées aux jardins et pelouses de 18 %. (Source : *La fin des paysages*, Livre blanc de la Fnsafer, 2004).

Mais au fait, **qu'est-ce qu'un plan local d'urbanisme ?**

Le plan local d'urbanisme est un document de planification urbaine, c'est-à-dire d'organisation du territoire communal. Il régit notamment l'obtention des permis de construire.

Le plan local d'urbanisme a deux grands objectifs :

- présenter le projet d'aménagement et de développement durables de la commune, en cherchant en particulier à lutter contre l'étalement urbain (ne pas gaspiller de terrain), trouver un bon équilibre entre le bourg et la campagne, diversifier les fonctions dans les différents quartiers (mélanger habitat, travail, loisirs), préserver la biodiversité, assurer les conditions d'une bonne mixité sociale, prendre en compte les risques. Le projet d'aménagement et de développement durables peut aussi proposer des actions visant à la préservation de l'environnement : protection de la faune et de la flore, gestion efficace des déchets (collecte, tri et recyclage), lutte contre les pollutions de l'air, du sol et de l'eau, utilisation de transports non polluants etc.

- présenter le projet urbain de la commune. Cela peut passer par l'aménagement de l'espace public, la mise en place de nouvelles zones constructibles, la réhabilitation du bâti, l'amélioration des entrées de ville ou de bourg, la protection et la mise en valeur du paysage, l'amélioration du cadre de vie etc. Le Plu définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain : il permet de dire ce que l'on peut construire, aménager, mettre en valeur et protéger, à quel endroit et comment.

1.1.2 – Contenu

Pour atteindre ces objectifs, le plan local d'urbanisme est composé de plusieurs pièces :

- un rapport de présentation ;
- un projet d'aménagement et de développement durables ;
- des orientations d'aménagement et de programmation ;
- un règlement, texte et document graphique ;

Il est accompagné d'annexes telles que les servitudes d'utilité publique et les contraintes.

Lorsqu'une commune décide de se doter d'un plan local d'urbanisme, la loi précise que la concertation avec les habitants est obligatoire. Cette concertation, encadrée par l'article L300-2 du code de l'urbanisme, consiste à informer et à faire participer les habitants par les moyens choisis par le conseil municipal : cela peut être l'organisation d'une réunion publique d'information, la mise à disposition du public de documents tout au long de l'élaboration du projet et d'un cahier d'observations où chacun puisse exprimer son avis et formuler des observations.

Article L300-2 du code de l'urbanisme

1 - Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, avant :

a) Toute élaboration ou révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;

b) Toute création, à son initiative, d'une zone d'aménagement concerté ;

c) Toute opération d'aménagement réalisée par la commune ou pour son compte lorsque, par son importance ou sa nature, cette opération modifie de façon substantielle le cadre de vie ou l'activité économique de la commune et qu'elle n'est pas située dans un secteur qui a déjà fait l'objet de cette délibération au titre du a) ou du b) ci-dessus. Un décret en Conseil d'État détermine les caractéristiques des opérations d'aménagement soumises aux obligations du présent alinéa.

Les documents d'urbanisme et les opérations mentionnées aux a, b et c ne sont pas illégaux du seul fait des vices susceptibles d'entacher la concertation, dès lors que les modalités définies par la délibération prévue au premier alinéa ont été respectées. Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol ne sont pas illégales du seul fait des vices susceptibles d'entacher cette délibération ou les modalités de son exécution.

A l'issue de cette concertation, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère.

Le dossier définitif du projet est alors arrêté par le conseil municipal et tenu à la disposition du public. [...]

1.1.3 - Processus d'élaboration, historique de la procédure

18.01.1984 Délibération du conseil municipal décidant de supprimer la Z.E.P. et de la remplacer par un plan d'occupation des sols.

Élaboration du POS

16.03.1984 Arrêté préfectoral prescrivant l'élaboration d'un POS à Douains.
27.06.1984 Arrêté relatif à l'association et à la consultation des personnes publiques.
07.01.1986 Délibération arrêtant le projet de POS.
11.07.1986 Délibération du conseil municipal décidant de publier le POS et de le soumettre à l'enquête publique.
19.09.1986 Arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture d'une enquête publique sur le POS.
24.02.1987 Approbation du POS.

Première révision (sans suite)

18.12.1990 Révision du POS sur une partie du territoire seulement. Cette révision n'a pas été poursuivie jusqu'au terme de la procédure. La commune désire uniquement procéder à une modification portant sur trois points :
- modification de l'article NAa 2 ;
- extension urbaine d'une superficie de 0,8 hectare ;
- extension de la zone NAa.
06.05.1996 La commune renonce à la révision du POS engagée le 18.12.1990.

Première modification

22.05.1996 Prescription de l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n° 1 du POS.
10.09.1996 Approbation de la modification du POS n° 1.

Deuxième révision

24.11.1998 Inscription au budget 1999 d'un programme de modification et révision du POS en vue d'urbaniser le secteur Est du bourg.
07.01.1999 Création d'une commission pour la modification et la révision du POS.
07.01.1999 Choix du bureau d'études et autorisation au maire pour signature de la convention d'étude et toutes pièces s'y rapportant.
23.02.1999 Prescription d'une révision du POS sur l'ensemble du territoire communal.
22.06.1999 Arrêté mettant en œuvre la procédure de révision du POS et la commune de Douains.
22.10.1999 Arrêté rectificatif (erreurs dans la liste des personnes associées et consultées).
16.01.2001 Délibération du conseil municipal arrêtant le projet de révision du POS.
24.07.2001 Délibération du conseil municipal modifiant le projet de révision du POS.

La deuxième modification du plan d'occupation des sols a été approuvée le 6 septembre 2002.
Un deuxième arrêt du plan local d'urbanisme a été voté le 17 juillet 2009 ; le plan local d'urbanisme a été approuvé le 9 juillet 2010.
Par décision du tribunal administratif ce plan local d'urbanisme a été annulé le 28 mai 2013 remettant en vigueur le plan d'occupation des sols de septembre 2002.

Le 28 février 2014, la commune de Douains a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme.

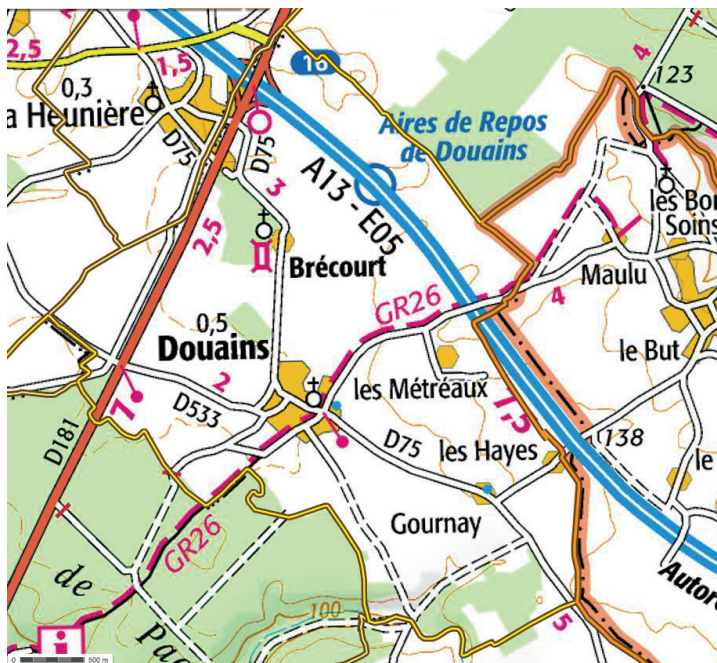
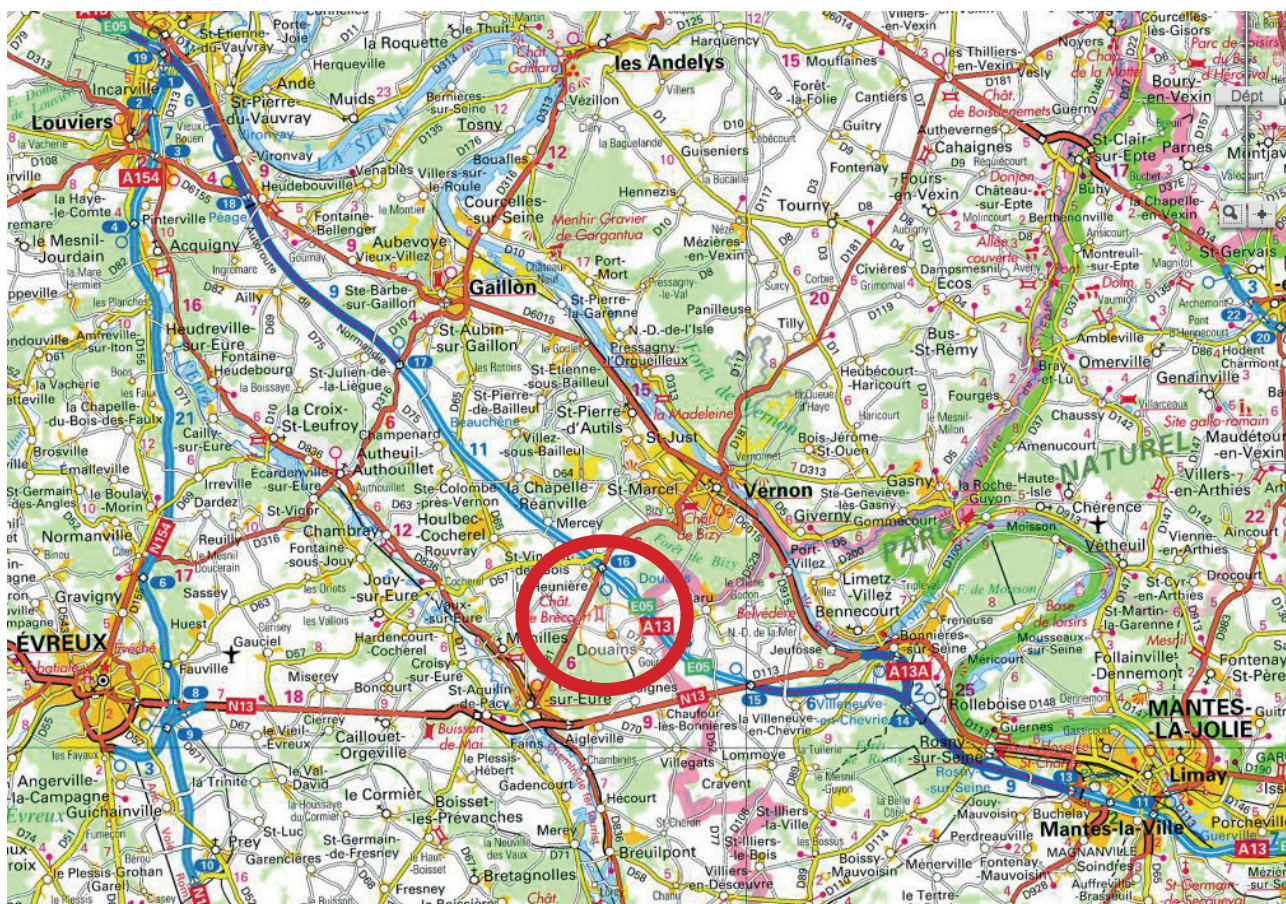
1.1.4 - Motifs de la révision

La commune a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme pour les objectifs suivants :

- mettre en conformité un document d'urbanisme ancien avec le nouveau cadre réglementaire,
- prendre en compte les problématiques liées à l'environnement et au développement durable au regard des enjeux et perspectives des lois Grenelle I et II,
- élaborer un nouveau document d'urbanisme en compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale approuvé le 17 octobre 2011,
- maîtriser l'étalement urbain et organiser l'espace communal pour permettre un développement de la commune harmonieux en visant une plus grande compacité du tissu bâti au vu des objectifs du Scot,
- permettre une évolution mesurée et contrôlée de la population au vu des objectifs du Scot,
- protéger les espaces naturels et agricoles en limitant les zones à urbaniser,
- favoriser le développement de l'activité touristique, économique et artisanale, prendre en compte les risques naturels.

1.2 - Présentation générale de la commune

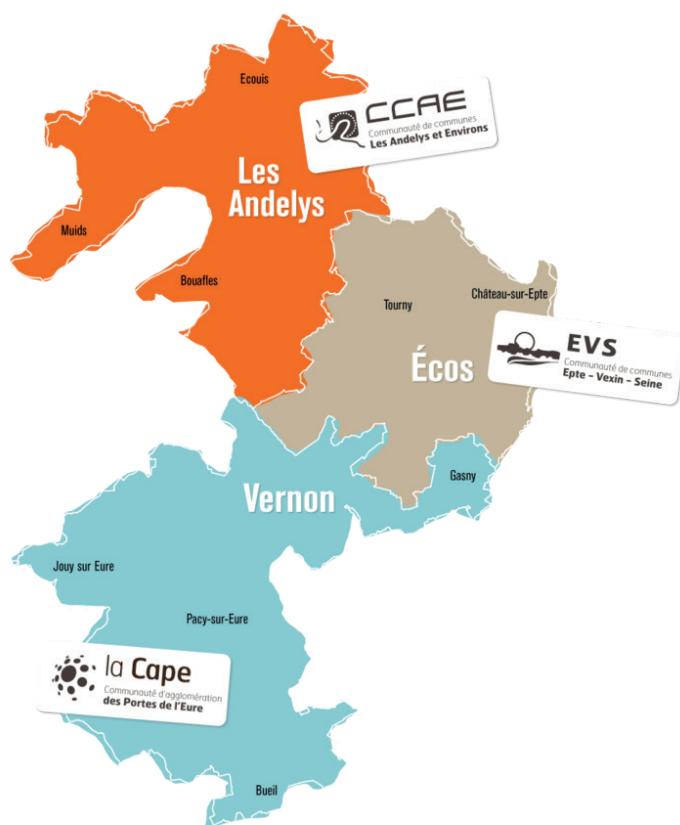
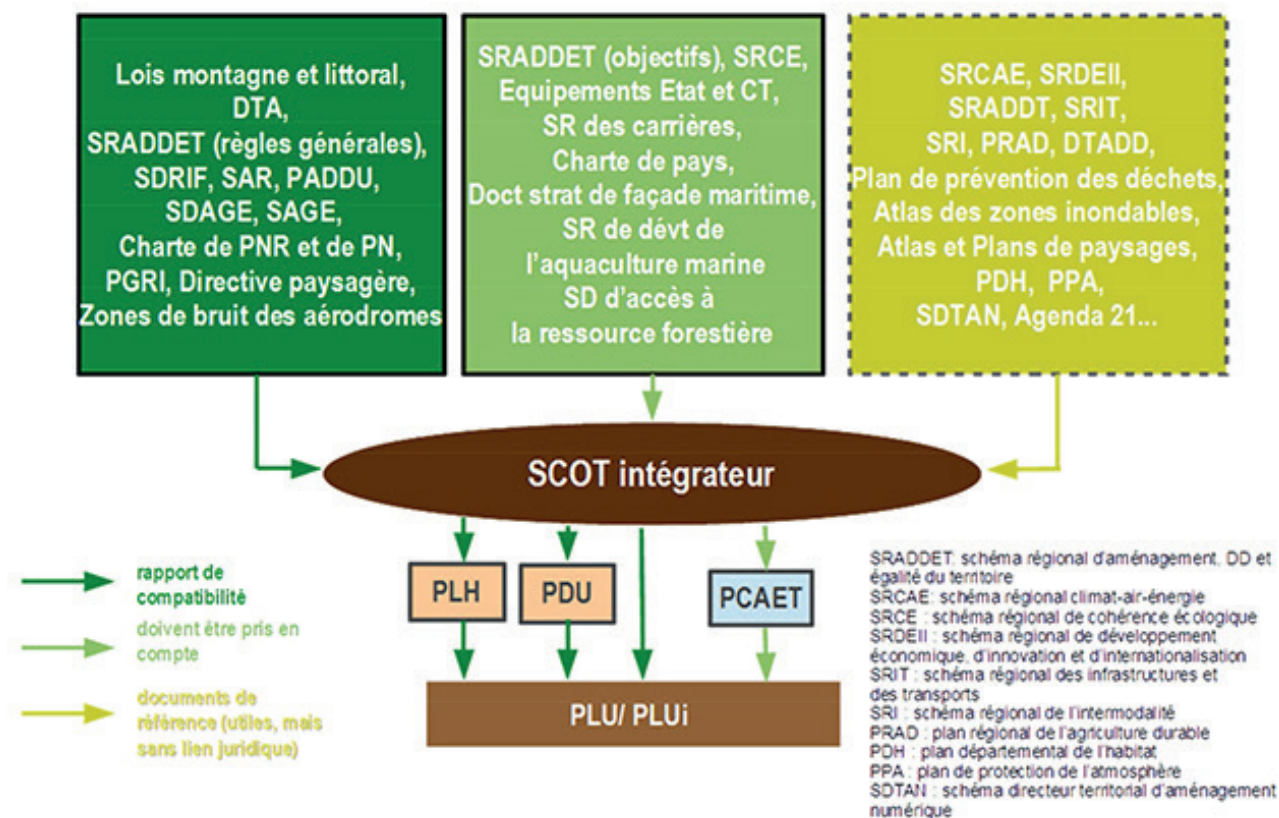
1.2.1 - Situation géographique



Commune d'une superficie de 1127 hectares, Douains bénéficie d'une situation routière idéale : la commune est desservie par un échangeur entre l'autoroute A 13 et une route à grande circulation, la Rd 181. L'accès à l'autoroute est facile et mène en région Île-de-France comme vers Rouen. Une aire de co-voiturage est située à proximité du carrefour giratoire de la Rd 181.

Douains se trouve à quelques kilomètres de Vernon et de Pacé, à une vingtaine de kilomètres d'Évreux et de Gaillon.

1.2.2 - Contexte intercommunal et articulation du Plu avec les autres documents, plans et programmes



Douains fait partie de la communauté d'agglomération Seine-Normandie Agglomération.

Il s'agit d'un nouvel établissement public de coopération intercommunale créé le 1^{er} janvier 2017 et regroupant aujourd'hui 61 communes.

Cet EPCI regroupe les communautés d'agglomération des Portes de l'Eure (où se trouvait notamment Douains), celle des Andelys et environs, ainsi que la communauté de communes Epte-Vexin-Seine.

« L'idée phare de l'intercommunalité est de mutualiser les moyens de l'ensemble des communes qui composent l'agglomération, pour réaliser des équipements structurants que les communes ne pourraient financer à elles seules, et ce dans de nombreux domaines »

<http://www.sna27.fr>

Les compétences de l'agglomération sont les suivantes :

Compétences obligatoires

- Développement économique
- Tourisme (2017)
- Mobilité
- Aménagement territorial
- Équilibre social de l'habitat
- Politique de la ville et gens du voyage
- Collecte et traitement des déchets ménagers
- GEMAPI - Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (2018)
- Eau (obligatoire en 2020)
- Assainissement

Compétences optionnelles

- Culture
- Sport
- Santé et maintien à domicile
- Maisons de service au public

Compétences facultatives

- Petite enfance
- Jeunesse
- Accès et usages numériques



La commune de Douains se situe dans le périmètre du Scot de la CAPE, dont les dispositions sont maintenues jusqu'à l'approbation du Scot de SNA.

Par délibération du 28 septembre 2017, le Conseil Communautaire de Seine Normandie Agglomération :

- a prescrit la révision du SCoT de la CAPE approuvé le 17 octobre 2011, modifié le 13 janvier 2014 et le 13 décembre 2016
- a décidé le maintien des dispositions du SCoT de la CAPE jusqu'à l'approbation du SCoT de SNA
- a décidé de définir les modalités de concertation relatives à la mise en révision du schéma.

Le SCoT de SNA est en cours d'élaboration.

• Le schéma de cohérence territoriale des Portes de l'Eure

La Commune de Douains se situe dans le périmètre du SCoT de la CAPE, dont les dispositions sont maintenues jusqu'à l'approbation du SCoT de SNA.

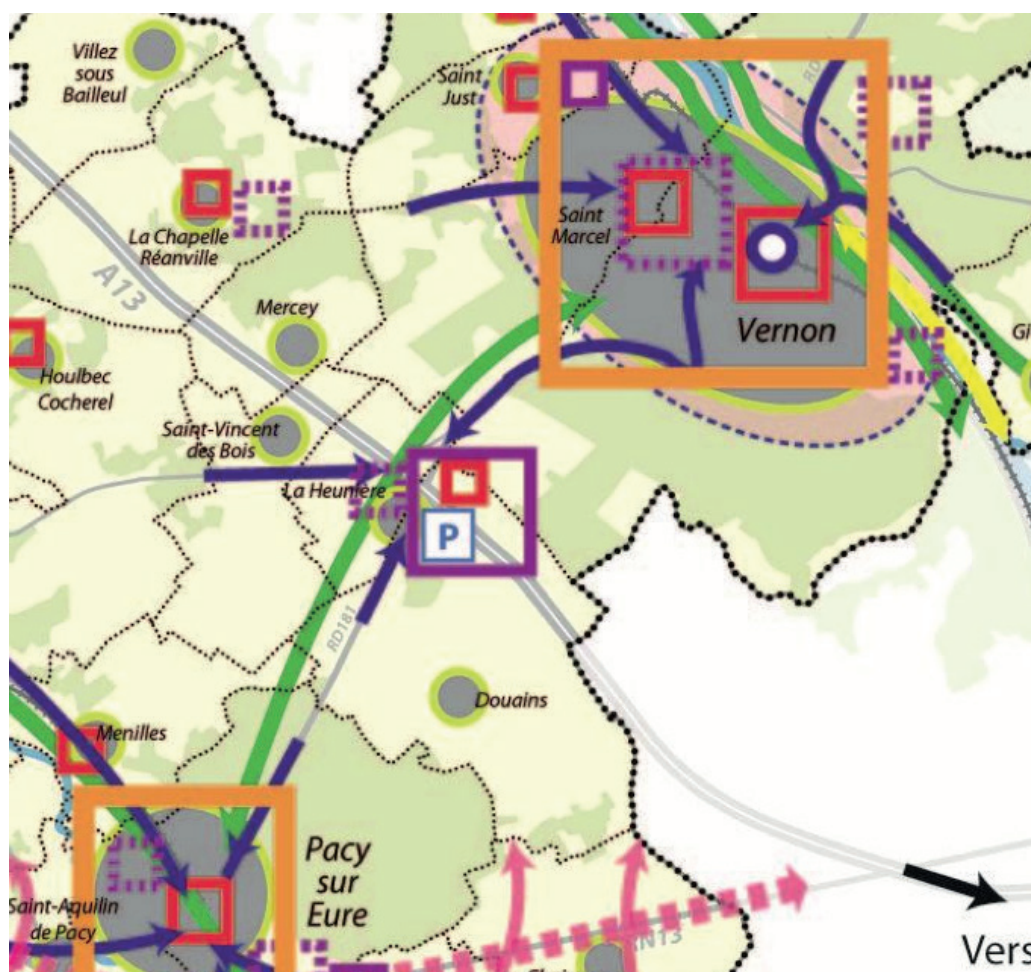


4.1 Valoriser le tissu économique local et favoriser la création de nouveaux emplois

-  Accompagner le développement de Normandie Parc d'une offre de services et d'une desserte en transport en commun
-  Veiller à la reconversion des friches industrielles et du site LRBA
-  Réhabiliter les espaces d'activités existants
-  Encourager la création un pôle sur la "gestion des risques, pollutions et nuisances"



La création du Normandie parc a été prévue par la commune dès 1990 tant pour la zone au nord de l'autoroute que pour la zone au sud, cette dernière existant depuis 1993. Le parc est devenu zone d'aménagement concerté dotée d'un plan d'aménagement de zone (PAZ) et d'un règlement d'aménagement de zone (RAZ) en 1998. Ci-dessous, le schéma montrant les principes d'aménagement de la zone d'aménagement concertée «Normandie Parc»



1.1 Favoriser une utilisation rationnelle de l'espace et de l'énergie

-  Renforcer les pôles urbains structurants en favorisant une mixité des fonctions (habitat/emplois/services)
-  Favoriser le renouvellement urbain et limiter la consommation d'espace
-  Développer et préserver les services et commerces de proximité
-  Requalifier/développer les sites d'activités économiques
-  Valoriser le potentiel local pour la production d'énergies renouvelables (biomasse, éolien, solaire, géothermie,...)

1.2 Favoriser une mobilité durable et maîtriser les besoins en déplacements

-  Intensifier l'urbanisation aux abords des gares et renforcer l'intermodalité
-  Organiser un rabattement pertinent vers les principaux pôles urbains et les gares (en transport en commun, transport à la demande, aménagement de parkings relais,...)
-  Optimiser le réseau urbain Transcape
-  Créer/aménager des parkings pour le covoiturage (exemple de l'échangeur de Douains - non exhaustif)
-  Assurer la perméabilité Nord-Sud le long du projet de mise à 2x2 voies de la RN13
-  Développer un réseau intercommunal de cheminements doux (piétons/vélos)
-  Etudier l'opportunité/faisabilité d'une liaison Vernon-Giverny par bateau pour les touristes

En ce qui concerne l'urbanisation, ce document prévoit l'urbanisation possible de 2,5 hectares à l'ouest du bourg consacré pour environ 0.5 hectares à la réalisation de 4 à 5 logements, environ 1.2 hectares consacrés à moyen et long terme à la réalisation d'une nouvelle école et d'une salle polyvalente et d'activités péri-scolaires, environ 0.3 hectares de place de stationnements engazonnés, et environ 0.5 hectares libres en futur verger ouvert de couloir de déplacement. Avec une zone d'habitat d'environ 5000 m² et une densité moyenne de 10 à 12 logt/ha, le PLU répond aux objectifs de densité du Scot. La densité de 12 log/ha inscrite au SCoT est une densité *nette* (voir p. 63 du DOG – Définition et calcul de la densité minimale, téléchargeable sur le site de la SNA). Cette densité nette exclut les voiries et espaces publics (environ 30%) ; ainsi les surfaces parcellaires s'approcheraient en moyenne des 830 m² dans le cas d'une densité de 12 logements à l'hectare. Pour rappel, c'est une densité moyenne, aussi certains secteurs pourront accueillir une densité plus importante alors que d'autres secteurs pourront accueillir une densité inférieure, et de la même manière à l'échelle d'une opération, la taille des parcelles pourra varier. Notons que la commune n'a d'assainissement qu'autonome et qu'elle est établie sur un terrain très argileux qui n'absorbe que très mal les effluents.

Extrait du **Document d'orientations générales** du SCoT (Annexes, p. 63).

Définition et calcul de la densité minimale du chapitre 2.4

La « densité minimale » évoquée au chapitre 2.4 est une densité *nette* excluant les emprises de voirie, les espaces publics et les espaces libres non construits (espaces verts, parkings,...) ou non constructibles (zones naturelles protégées, zones humides avérées, zones inondables,...).

La densité minimale *nette* concerne l'ensemble des zones à urbaniser de la commune. Son calcul se fait **à l'échelle de la commune sur la durée du SCoT** : il s'agit d'une densité moyenne de l'ensemble des zones à urbaniser de la commune, voire à l'échelle de chaque opération. L'urbanisation des dents creuses - dents creuses existantes et celles nées de la division de terrains - sera prise en compte dans le calcul de la moyenne, afin de favoriser l'application d'une densité plus forte en zone urbanisée et pour tenir compte du tissu existant.

Enfin, soulignons que les potentiels chiffrés d'extension de l'urbanisation représentés sur la carte du DOG expriment des données brutes, qui comprennent voirie, équipement publics espaces verts, (cf. chapitre 2.3.2).

Exemple d'application sur une commune rurale, en assainissement collectif:

- Prescriptions et hypothèses de calcul :

- 1,5 ha de potentiel urbanisable communal (cf. chapitre 2.3.2 et carte du DOG) en extension en brut dans les directions définies par le DOG
- densité minimale de **12 log/ha** (cf. chapitre 2.4)
- *Hypothèses* : 20% des surfaces sont dédiées à la voirie et aux équipements publics, 10% sont dédiés aux espaces verts, il reste donc 70% des surfaces dédiées à l'habitat.

- Détails du calcul :

1,5 ha x 70% x 12 log/ha = 12,6 logements

- Conclusion :

La commune devra ainsi réaliser un **minimum** de 13 logements sur les 1,5 ha qui lui sont attribués d'ici 2025, sur des parcelles de taille variée.

L'exemple précédent n'a pour vocation que d'explicitier le mode de calcul de la densité minimale nette.

D'autres éléments conditionnent l'urbanisation de ces secteurs :

- les flèches « directions d'urbanisation » devront être prises en compte (cf. chapitre 2.3.2),
- la commune donnera la priorité au comblement des dents creuses,
- elle devra respecter le volume annuel de constructions défini pour chaque commune par le PLH.

La zone de développement économique d'une capacité de 34 hectares juste au sud de l'autoroute A 13 est validée par le schéma de cohérence territoriale.

En ce qui concerne les hameaux le Scot définit trois types de situation qu'il faudra prendre en compte :

- hameaux pouvant faire l'objet d'une densification : Brécourt Château, Gournay, Les Hayes ;
- hameaux pouvant faire l'objet de densification et d'extension limitée : Brécourt la Mare à Jouy ;
- hameaux ne pouvant être l'objet ni de densification ni d'extension limitée : la Verrière, les Métréaux, la Sablonnière.

• **Le Plan climat air énergie territorial (PCAET) de SNA**

Le PCAET de Seine Normandie Agglomération est en cours de finalisation. On peut d'ores-et-déjà s'appuyer sur les objectifs définis dans la stratégie territoriale disponible à l'adresse suivante :

https://www.sna27.fr/wp-content/uploads/2020/11/PCAET-SNA_Strategie-territoriale.pdf

Pour rappel, le PCAET est un outil de planification qui a pour but d'atténuer le changement climatique, de développer les énergies renouvelables et de maîtriser la consommation d'espace. Les objectifs poursuivis à l'échelle nationale sont les suivants :

- avoir un territoire 100% énergies renouvelables en 2040
- baisser la consommation d'espace énergétique de 40% en 2030 et de 50% en 2040
- développer la part des énergies renouvelable de 50% en 2030 et 100% en 2040.

Seine Normandie Agglomération (SNA), via son Plan Climat Air Eau Territorial (PCAET) et son Contrat de Transition Ecologique (CTE), se mobilise à hauteur des enjeux et souhaite propulser son territoire dans une dynamique ambitieuse de réduction des consommations d'énergie et de transition vers les énergies renouvelables, dans un objectif d'adaptation et d'accompagnement de tous ses acteurs et habitants à la transition écologique.

• **Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin Seine - Normandie**

«La révision de ce document a été approuvée le 20 novembre 2009. Les plans locaux d'urbanisme et cartes communales doivent être compatibles avec les orientations et objectifs de ce document. Les grandes orientations définies dans ce document sont notamment, pour une gestion globale des milieux aquatiques et des vallées et une gestion quantitative et qualitative des eaux superficielles et souterraines, de :

- diminuer les pollutions ponctuelles par les polluants classiques,
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,
- réduire les pollutions micro-biologiques des milieux,
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides (voir le chapitre environnement),
- gérer la rareté de la ressource en eau,
- limiter et prévenir le risque d'inondation.»

• **Le document de gestion des espaces agricoles et forestiers du département de l'Eure**

Ce document a été approuvé par arrêté préfectoral du 11 avril 2008 et conformément à l'article R 123-17 du code de l'urbanisme, sa consultation est obligatoire lors de l'élaboration du plan local d'urbanisme.

Il identifie les grands enjeux correspondant aux espaces agricoles, naturels et forestiers du département et formule, sous la forme d'orientations, des recommandations visant à concilier la préservation de ces espaces, le développement des activités qui leur sont liées et la réalisation d'autres projets d'intérêt général.

Les grandes orientations sont les suivantes :

- réduire la consommation d'espace due au développement de l'urbanisation,
- réaliser un diagnostic agricole détaillé de la commune,
- privilégier le classement en zone inconstructible des espaces à vocation agricole en tenant compte des besoins de l'agriculture et de son évolution,
- orienter le choix des zones constructibles sur les terrains dont l'impact agricole, forestier et environnemental est faible,
- favoriser la gestion et la protection des autres milieux naturels.»

- **Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet)**

Prévue par la loi NOTRe (loi sur la nouvelle organisation territoriale de la République du 7 août 2015), le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de la Région Normandie (SRADDET) a été adopté par la Région en 2019 et approuvé par le Préfet de la Région Normandie le 2 juillet 2020.

Comme la Région s'y est engagée lors de la concertation menée de 2017 à 2019 pour co-construire le schéma, le SRADDET sera mis en œuvre en collaboration étroite avec l'ensemble de nos partenaires sur le territoire de Normandie.

Le SRADDET fixe des objectifs de moyen et long termes en matière :

- d'équilibre et d'égalité des territoires
- d'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional
- de désenclavement des territoires ruraux
- d'habitat
- de gestion économe de l'espace,
- d'intermodalité et de développement des transports
- de maîtrise et de valorisation de l'énergie
- de lutte contre le changement climatique
- de pollution de l'air
- de protection et de restauration de la biodiversité
- de prévention et de gestion des déchets.

Une synthèse du Sraddet Normandie est disponible via le lien ci-dessous :

<https://www.normandie.fr/sites/default/files/2020-07/sraddet-normandie.pdf>

- **Le schéma régional climat air énergie (Srcae)**

Le schéma régional climat air énergie (Srcae) est le document d'orientations permettant de fixer les efforts nécessaires à l'échelle régionale pour respecter les engagements nationaux du *paquet* énergie-climat. Les plans locaux d'urbanisme, s'ils n'ont pas à être compatibles avec lui, doivent néanmoins prendre en compte les plans climat énergie territoriaux établis par les collectivités territoriales. Le territoire d'étude n'est pas concerné par un tel plan climat énergie territorial, c'est donc le Srcae qui devra être pris en compte.

Ce cadre stratégique s'appuie sur un ensemble d'objectifs nationaux et internationaux. À court terme, les priorités du Srcae doivent intégrer les objectifs européens du *paquet* énergie-climat, dits «3x20», qui visent :

- une réduction de 20 % des consommations d'énergie par rapport à la valeur tendancielle en 2020,
- une diminution de 20 % des émissions de gaz à effet de serre par rapport à 2005,
- une production d'énergie renouvelable équivalente à 23 % de la consommation finale en 2020.

Les efforts effectués d'ici 2020 devront être bien évidemment poursuivis au-delà, notamment afin d'atteindre l'objectif national de diviser par quatre les émissions françaises de gaz à effet de serre d'ici 2050 par rapport à 1990 : c'est ce que l'on appelle le «Facteur 4».

Le Srcae de Haute Normandie a été approuvé le 21 mars 2013. La stratégie régionale est organisée autour des défis transversaux :

- Responsabiliser et éduquer à des comportements et une consommation durables,
- Promouvoir et former aux métiers stratégiques de la transition énergétique,
- Actionner les leviers techniques et financiers pour une diffusion des meilleures solutions d'efficacité énergétique et de réduction des émissions de polluants,
- Aménager durablement le territoire et favoriser les nouvelles mobilités,
- Favoriser les mutations environnementales de l'économie régionale,
- S'appuyer sur l'innovation pour relever le défi énergétique et climatique,
- Développer les énergies renouvelables et les matériaux bio-sourcés,
- Anticiper la nécessaire adaptation au changement climatique,
- Assurer le suivi et l'évaluation du Srcae.

Le schéma régional climat air énergie (Srcae) de Haute-Normandie définit une stratégie régionale contribuant aux engagements nationaux et internationaux de la France sur les questions du climat, de l'air et de l'énergie. Au niveau national trois objectifs sont à atteindre :

- réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre par rapport à 2005,
- réduction de 20 % des consommations d'énergie par rapport à la valeur tendancielle de 2020,
- production de l'équivalent de 23 % de la consommation finale nationale à partir d'énergie renouvelable.

Le Srcae prend comme hypothèse de travail la réduction de la taille des ménages entraînant une augmentation du nombre de logements plus marquée que celle de la population : +13 % en 2020 et +25 % en 2050 par rapport à 2005.

Les consommations d'énergie réduiront pour plusieurs raisons. Malgré la croissance de l'emploi, les consommations d'énergie liées à l'industrie diminueront au profit de celles, très sensiblement plus modérées, du secteur tertiaire, en net progrès. L'évolution technique des véhicules particuliers (normes « euro » obligent) implique une réduction de 10% des consommations unitaires. L'application de la réglementation thermique (Rt 2012 puis 2020) dans le bâtiment a permis d'améliorer considérablement la performance énergétique des bâtiments neufs depuis 2012 ; il en est de même des incitations financières à la rénovation thermique. Enfin, les conceptions des nouveaux équipements électriques induit une baisse de consommation. Suite à ces diminutions de consommation, l'émission des gaz à effet de serre et des polluants atmosphériques diminuera plus fortement (-12% en 2020, -16% en 2050).

En Haute Normandie, la production d'énergie renouvelable sera multipliée par trois en 2020 pour atteindre 16% de la consommation d'énergie finale ; ces énergies renouvelables sont constituées principalement de l'éolien terrestre et de la biomasse (bois énergie et méthanisation).

Pour la consommation du **secteur bâtiment** retenons les quelques points ci-dessous car ils concernent peu ou prou un plan local d'urbanisme :

- multiplier par 2 le rythme actuel de rénovation : aujourd'hui, 1,3 % des bâtiments sont concernés annuellement par des travaux de rénovation thermique ;
- les pompes à chaleur électriques de bonne performance, en privilégiant la géothermie sur l'aérothermie, pourraient équiper jusqu'à 10% des bâtiments ;
- les raccordements au chauffage collectif, vecteur à privilégier pour la diffusion de la biomasse, devraient augmenter de 40% ; en parallèle densification des projets d'urbanisation pour rentabiliser les réseaux de chaleur ;
- recourir aux matériaux bio-sourcés (dont filière construction bois) constitue une piste génératrice d'économies sur les « énergies grises », pour la fabrication et du transport (filiales courtes) ;
- développer les toits végétalisés qui limitent les phénomènes d'îlots de chaleur ;
- en plus de la performance thermique des bâtiments neufs, c'est leur implantation (bioclimatique), et leur impact sur les déplacements et sur l'artificialisation des sols qui représentent l'enjeu fort d'un point de vue environnemental.

Pour le **secteur des transports** retenons ceci :

- augmenter de 20% l'usage des transports en commun dans les connexions avec des zones denses ;
- pour les usagers *actifs* (cyclistes, piétons), renforcer le maillage et la sécurité des itinéraires cyclables et pédestres, développer les équipements et services nécessaires à l'attractivité de ces modes (abri-vélo sécurisé, réparation et location de vélo,...) ;
- développer les modes *actifs* pour des distances inférieures à 3 km, important pour réduire l'usage des véhicules motorisés ;
- par une prise en compte de « l'obligation » de desserte par les transports en commun dans la localisation des générateurs de déplacements : densification aux abords des stations de transports en commun ou des gares, afin de favoriser le « rabattement » des usagers, rabattements favorisés par un accès facilité aux modes doux, à des parkings à vélo sécurisés, des aires de covoiturage, etc. Ces solutions gagnent en pertinence avec la maîtrise de la périurbanisation et le développement des bourgs structurants ;
- si l'utilisation de la voiture peut être fortement réduite dans les centres villes, les pôles secondaires et les zones périurbaines, son usage restera nécessaire dans les espaces ruraux. Le covoiturage et l'auto-partage réinventent le rapport à la voiture. Le Srcae fixe un objectif de huit voitures (au lieu de neuf) sur dix transportant un passager seulement dans les navettes domicile-travail d'ici 2020 ;
- la poursuite de l'étalement urbain est un « interdit » en considérant les enjeux à long terme. Les impacts des projets qui ne respecteraient pas ces orientations seraient difficilement remédiables vu l'inertie de l'évolution des formes urbaines.

Pour le secteur **transports des marchandises** retenons ceci :

- favoriser le report du transport de marchandises vers les modes ferroviaire, fluvial et maritime ;
- rechercher les conditions de la réversibilité modale au travers de l'aménagement des zones d'activité et zones logistiques, de la localisation des sites accueillant des entreprises et de la préservation des emprises ferroviaires (lignes et faisceaux).

Pour l'**agriculture** nous ne parlerons pas des pratiques agricoles, qui n'entrent pas dans le champ du plan local d'urbanisme, mais retenons :

- préférer l'élevage bovin extensif : les élevages de porcs et de volailles peuvent entraîner une hausse de la consommation d'énergie, le temps passé en bâtiment est majoritaire et les besoins en ventilation, chauffage, éclairage beaucoup plus importants ;
- développer les bâtiments d'élevage en bois, le recours aux énergies renouvelables: solaire, bois-énergie, méthanisation ;
- préserver les surfaces de prairies productives ;
- préserver les prairies permanentes pour conserver le stock de carbone constitué par ces sols soit l'équivalent d'environ un sixième des émissions du secteur agricole ;
- encourager le développement d'agriculture de proximité (à proximité des villes, circuits courts) et biologique.

Pour le **secteur industriel**, concernant peu notre territoire d'étude, retenons ceci :

- développer l'écologie industrielle
- encourager la mutation de l'économie régionale en développant des éco-produits et des éco-activités ;
- positionner la Haute-Normandie sur le développement de technologies innovantes contribuant à la transition vers une société décarbonée [sic].

Le Srcae expose l'intérêt de promouvoir les métiers de l'énergie, du bâtiment, de la logistique, du fleuve, de la forêt, de l'agriculture durable, etc.

Le Srcae milite pour l'intégration d'une part de mixité fonctionnelle dans chaque projet d'envergure qui pourrait contenir a minima : logements, commerces et services de première nécessité, entreprises tertiaires ou artisanales. On pourra coupler tout objectif de constructions neuves à un objectif de proximité aux commerces et services de première nécessité.

Le Srcae milite pour redynamiser les centres bourgs en y incitant l'arrivée de nouveaux ménages au lieu de les accueillir dans des zones pavillonnaires en périphérie. Cette «densification» doit passer par une offre de logements de qualité dans les cœurs de village mais également par l'ensemble des équipements et services de proximité pour limiter le nombre de déplacements. Au sens de l'Insee, les services dits « de proximité » sont : bureau de poste, banque, épicerie/supérette, boulangerie, pharmacie, écoles maternelle et élémentaire,... et qu'il convient de maintenir ou de développer dans les communes rurales afin que la densification s'accompagne d'une diminution des déplacements motorisés. Des logiques de mutualisation d'équipements entre communes permettront d'optimiser les coûts. La logique est à appliquer de préférence sur un même axe de transport en commun pour faciliter l'accessibilité de ces équipements.

À toutes les échelles, le Srcae prône :

- l'intégration en amont de la desserte par les transports en commun et la mise en place de zones adaptées aux modes de déplacement doux (ou actifs) ;
- le développement de formes urbaines favorables à l'usage des transports collectifs et des modes actifs ;
- la cohérence urbanisme et transports : « Créer du réseau là où il y a de l'habitat, densifier l'habitat là où il y a du réseau »,
- le développement d'espaces de nature en milieu urbain (puits carbone), en cohérence avec les trames verte et bleue.

• Le plan régional de l'agriculture durable (Prad)

La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 (Lmap) a institué le plan régional de l'agriculture durable (Prad), en précisant qu'il « fixe les grandes orientations de la politique agricole, agroalimentaire et agro-industrielle de l'État dans la région en tenant compte des spécificités des territoires ainsi que de l'ensemble des enjeux économiques, sociaux et environnementaux ».

Le Prad doit ainsi identifier les priorités de l'action régionale des services de l'État. Porté à la connaissance des communes à l'occasion de l'élaboration et de la révision de leur document d'urbanisme, il doit également permettre une meilleure appropriation des enjeux agricoles régionaux.

Le Prad de Haute Normandie a été approuvé par le préfet de région par arrêté du 5 avril 2013. Il est applicable pour une durée de 7 ans.

Les orientations stratégiques du Prad sont les suivantes

- Favoriser la coexistence et promouvoir la structuration des filières régionales, pour accroître la valeur ajoutée dégagée par les productions haut-normandes
- Accroître la valeur ajoutée à l'échelle des exploitations par la diversification des productions et des modes de productions et par la formation des agriculteurs
- Répondre au défi de la préservation du foncier agricole, de la ressource en eau, de la biodiversité et de la qualité des sols
- Conforter l'ancrage de l'agriculture dans son territoire
- Se préparer aux changements majeurs qui se dessinent, notamment par la recherche et la formation.

• **Le plan pluriannuel régional de développement forestier (Pprdf)**

Le plan pluriannuel régional de développement forestier (Pprdf), prévu par le code forestier, est établi dans l'objectif d'améliorer la production et la valorisation économique du bois, tout en respectant les conditions d'une gestion durable des forêts. En cohérence avec les documents cadres forestiers en vigueur, il analyse les raisons d'une insuffisante exploitation de certains massifs et définit les actions d'animation et les investissements nécessaires pour une mobilisation supplémentaire des bois.

Approuvé par arrêté préfectoral en date 27 mars 2012, le Pprdf de Haute Normandie dresse d'abord un état des lieux complet des caractéristiques de la forêt et de sa situation dans le territoire, il fait le point sur la gestion forestière actuelle et sur la récolte des bois.

Trois territoires forestiers sont définis et étudiés avec analyse cartographique selon différents thèmes sols et climat, caractéristiques des forêts et sylviculture, conditions économiques de l'exploitation forestière et de la première transformation, enjeux environnementaux, accueil du public.

Un potentiel de mobilisation supplémentaire de bois est identifié et des actions prioritaires sont proposées pour la période 2012-2016. Un comité de pilotage établit annuellement un bilan de la mise en œuvre de ce plan.

Le territoire haut normand possède un bon potentiel de production forestière. De façon générale, les conditions y sont favorables : absence de pente, présence de plus grands massifs privés, qualité des chênes supérieure, forêts rurales. La productivité des peuplements peut y être améliorée.

Une vigilance sera nécessaire sur les conditions climatiques au sud-est et leurs évolutions.

La recherche de l'équilibre forêt gibier par tous les acteurs, en particulier dans les massifs à cerf est nécessaire. Elle va de pair avec une meilleure implication de tous les acteurs dans la gestion sylvicole dynamique.

Le potentiel de mobilisation y est important dans des conditions économiques favorables.

Les thématiques prioritaires identifiées à l'issue des réflexions et analyses des données pour la durée du Pprdf sont les suivantes :

1. Gérer durablement la ressource forestière

- Intensifier le renouvellement des peuplements et dynamiser la sylviculture.
- Promouvoir et suivre les stratégies locales de développement forestier.
- Rechercher un bon équilibre forêt gibier
- Animer, former et soutenir les investissements dans le secteur des entreprises d'exploitation forestière et de travaux forestiers

- Étudier les possibilités de récolte des bois rémanents

- Regrouper la gestion et réduire le morcellement

2. Améliorer les zones identifiées à particularités ou avec contraintes

- Remettre en production des peuplements pauvres ou en impasse sylvicole sur bonnes stations forestières

- Améliorer la desserte forestière

3. Placer la forêt au centre des enjeux du territoire et mettre en place les dispositifs d'accompagnement

- Accompagner les démarches territoriales

- Informer et communiquer sur la forêt et la filière auprès du grand public

- Piloter la mise en œuvre du Pprdf.

- **Le programme local de l'habitat (PLH)**

La commune est également soumise au programme local de l'habitat qui a été adopté lors du conseil communautaire du 19 décembre 2019.

Cinq orientations ont été retenues :

Orientation 1 : mobiliser prioritairement l'existant pour le développement et la diversification de l'offre d'habitat.

Orientation 2 : inscrire les objectifs du PLH dans un projet de développement durable et de l'habitat à plus long terme.

Orientation 3 : diversifier l'offre proposée sur le territoire pour répondre à la diversité des besoins en logements, en s'appuyant sur le parc existant et l'offre nouvelle.

Orientation 4 : améliorer les équilibres socio-territoriaux et la mixité dans l'occupation du parc de logements aux différentes échelles.

Orientation 5 : mieux répondre aux besoins spécifiques de certains publics.

Des objectifs quantitatifs de production de logements ont été validés à l'échelle de SNA :

- Produire environ 350 logements nouveaux en moyenne par an soit 2100 logements sur les 6 ans du Plh. L'objectif étant de stabiliser la population sur la durée du PLH de 2019-2025.
- Diminuer par 4 la progression de la vacance (+50 logements par an contre + 200 logements ces dernières années).

DEUXIÈME PARTIE
Diagnostic
socio-économique

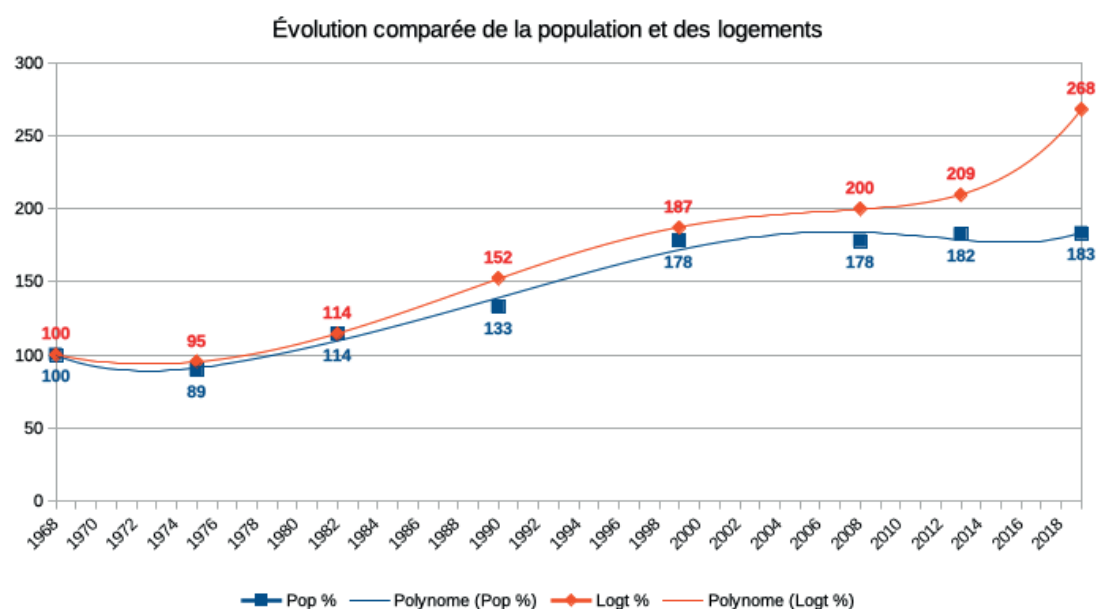
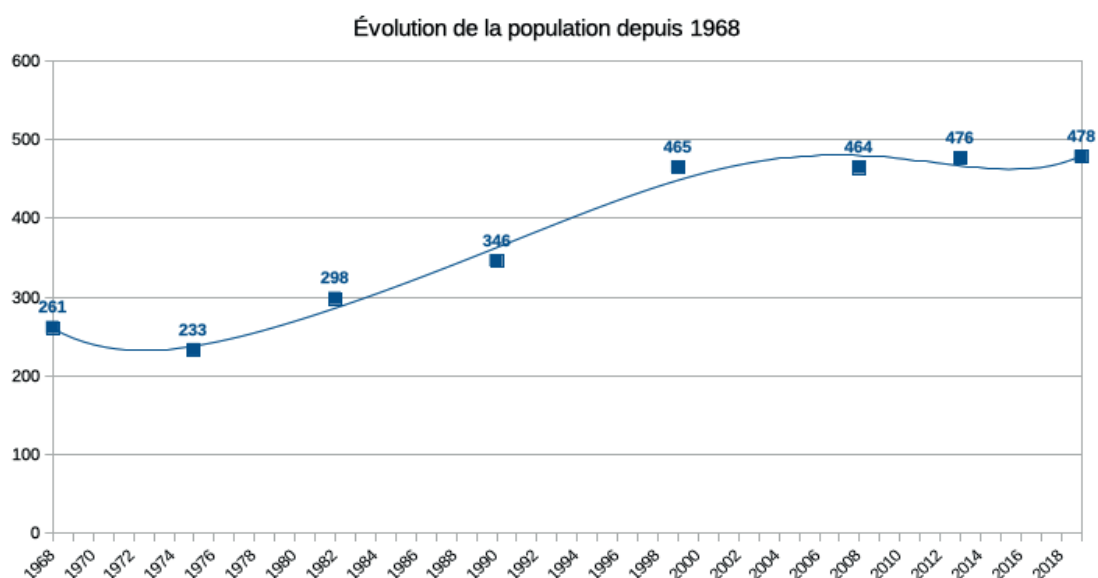
Avertissement : les chiffres des chapitres du diagnostic socio-économique sont issus des recensements de population effectués à un moment donné et ne correspondent donc pas exactement à la réalité actuelle du terrain.

2.1 – La population

(D'après les données Insee des recensements généraux de la population)

2.1.1 – Évolution de la population

Évolution de la population



La démographie à Douains est dans l'ensemble dynamique. La population a quasiment doublé en une cinquantaine d'années passant de 261 habitant en 1968 à 478 en 2019. Elle est aujourd'hui à son niveau le plus haut, se rapprochant des années 1850 où la commune atteignait les 450 habitants.

Le rythme de construction est corrélé avec la croissance démographique afin de répondre aux besoins locaux. À Douains, la population augmente car le rythme de construction n'a cessé d'évoluer depuis 1968. Le pic de population entre les années 90 et 2000 (+30%) n'est quant à lui pas particulièrement dû à une construction de logements massive.

Taux de croissance de Douains

	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2018
Variation annuelle moyenne de la population en %	3,6	1,9	3,3	0,0	0,5	0,7
<i>due au solde naturel en %</i>	0,2	0,5	1,0	0,8	0,2	0,7
<i>due au solde apparent des entrées sorties en %</i>	3,3	1,4	2,3	-0,9	0,3	0,1
Taux de natalité (‰)	11,5	10,6	14,9	13,4	7,3	11,2
Taux de mortalité (‰)	9,3	5,9	4,8	5,0	5,5	4,6

Par comparaison, taux de croissance de la communauté d'agglomération Seine Normandie agglomération

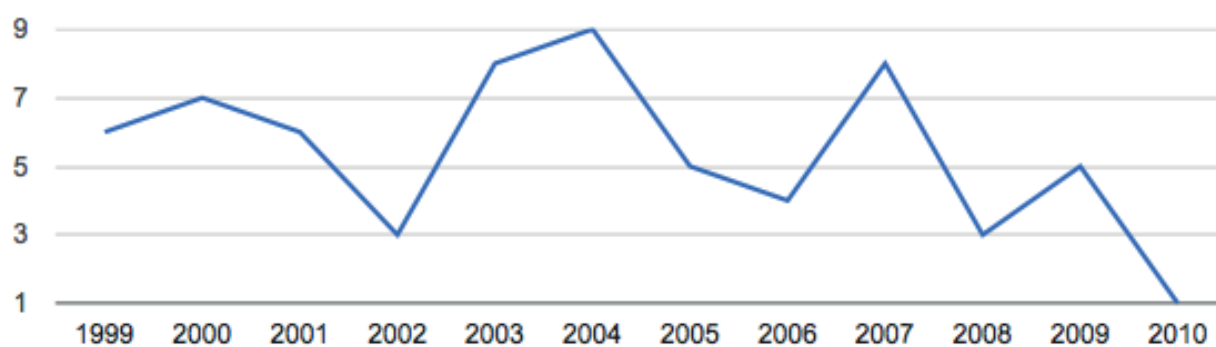
	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2018
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,0	1,6	0,7	0,5	-0,1	-0,1
<i>due au solde naturel en %</i>	0,7	0,7	0,6	0,5	0,4	0,3
<i>due au solde apparent des entrées sorties en %</i>	0,4	0,9	0,0	0,0	-0,6	-0,3
Taux de natalité (‰)	16,2	16,1	14,6	13,1	12,6	11,7
Taux de mortalité (‰)	9,6	8,7	8,3	8,2	8,1	9,0

2.1.2 – Répartition de la population par tranches d'âges

Douains, répartition de la population totale par tranches d'âge ces quinze dernières années

Les variations annuelles de population confirment une dynamique positive à Douains sur la période 2010/2015. Cette variable est majoritairement due à l'arrivée de nouveaux ménages se traduisant par une augmentation de 1,9%. Le solde naturel est également positif (0,3%) mais continue à diminuer depuis les années 90. Si la commune arrive aujourd'hui à capter des jeunes ménages, la question du vieillissement des habitants doit également être considérée.

Evolution des Naissances à Douains



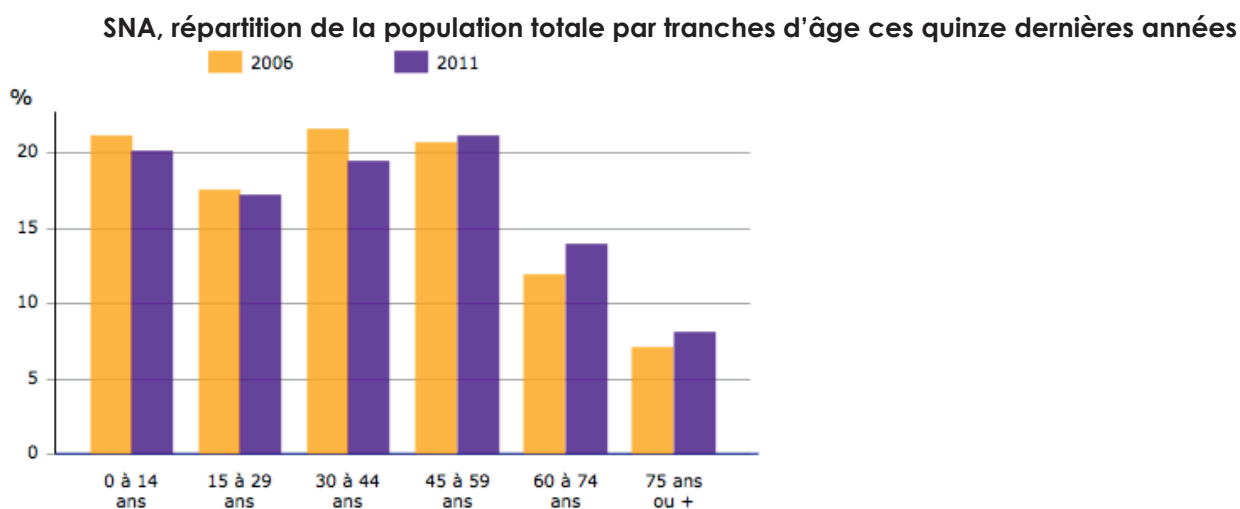
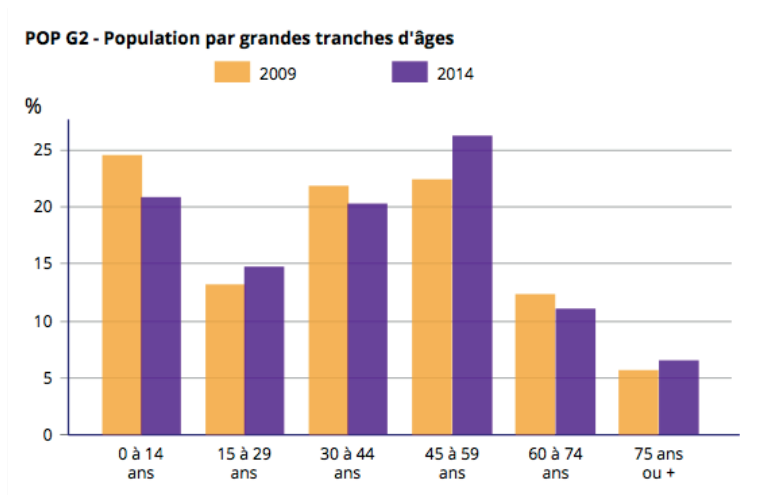
La **variation totale de population** est la différence des populations entre 2 recensements. Elle correspond également à la somme du solde naturel et du solde migratoire.

Solde naturel : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès dans la zone géographique au cours d'une période.

Solde migratoire : différence entre la variation de population et le solde naturel dans la zone géographique au cours d'une période.

Le **taux de variation global (%)** mesure l'évolution de la population. Il a deux composantes, l'une due au solde naturel et l'autre due au solde migratoire. On l'obtient en faisant la somme des deux.

Les taux sont calculés en moyennes annuelles pour permettre la comparaison entre des périodes intercensitaires de durée variable.



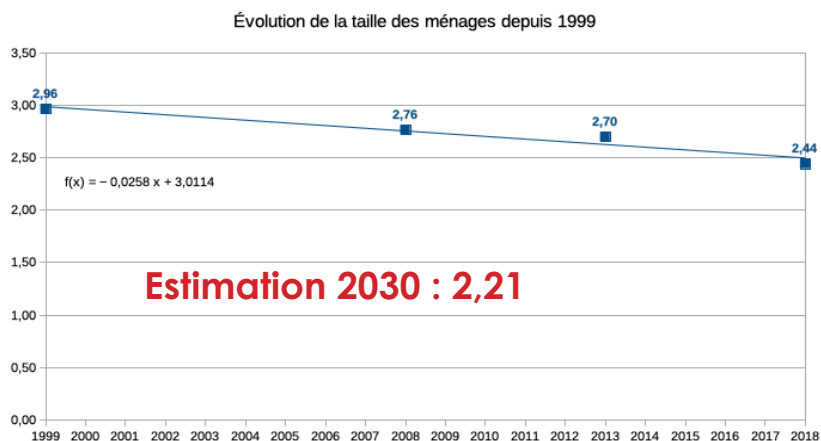
L'indice de jeunesse est le rapport entre le nombre des jeunes de moins de 20 ans et celui des personnes de plus de 60 ans.

Indice de jeunesse	Douains	France métropolitaine	Eure-et-Loir	Eure	Orne	Sarthe	Yvelines
en 1999		1,15	1,28	1,43	0,98	1,07	1,76
en 2007	1,80	1,14	1,21	1,36	0,92	1,09	1,59

L'arrivée massive de jeunes couples avec enfants entre 1990 et 2000 permet à la commune de conserver une population relativement jeune. En 2015, 36% de la population a entre 0 et 29 ans, 46% entre 30 et 59 ans et 18% de plus de 60 ans. Il faut cependant souligner que la tendance est au vieillissement de la population. Les enfants ont quitté le foyer et sont partis pour les études ou travailler. Entre 2010 et 2015, les 0-29 ans ont diminué de 5,2% et les 30-59 ans ont augmenté de 4,5%. Cette tendance est cependant modérée, Douains restant une commune relativement jeune à preuve le nombre moyen d'occupants par ménage resté à 2,7 en 2015 (voir graphique suivant).

2.1.3 – Évolution de la taille des ménages

Nombre d'occupants moyen par résidence principale à Douains



Nombre d'occupants moyen par résidence principale pour la SNA

On appelle **ménage** l'ensemble des occupants d'un même logement (occupé comme résidence principale), quels que soient les liens qui les unissent. Il peut se réduire à une seule personne.

Il comprend également les personnes qui ont leur résidence personnelle dans le logement mais qui séjournent à l'époque du recensement dans certains établissements (élèves internes des établissements d'enseignement et militaires du contingent qui sont ainsi « réintégrés » dans la population des ménages).

En 1999 comme lors de tous les recensements depuis 1968, le nombre de ménages est égal au nombre de résidences principales.

	1982	1990	1999	2007	2019
en Eure-et-Loir	2,89	2,71	2,54	2,41	2,28
dans l'Eure	2,87	2,76	2,58	2,45	2,31
dans l'Orne	2,76	2,59	2,40	2,24	2,10
en Seine-et-Marne	2,89	2,87	2,72	2,60	2,47
dans les Yvelines	2,88	2,79	2,64	2,53	2,40
en France Métropolitaine	2,70	2,57	2,40	2,29	2,18

La taille des ménages entre 1990 et 2000 indique une augmentation de 11% passant 2,7 à 3,0 personnes par ménage. Il n'est pas sot d'imaginer que cette augmentation du nombre d'occupants moyen par ménages indique un rajeunissement de la population (jeunes ménages avec enfant) durant cette période. Les derniers recensements montre une dynamique démographique constante cependant un point de vigilance doit être porté sur le nombre d'occupants moyen par ménage qui est de nouveau en baisse depuis les années 2000.

À retenir :

- Une population qui a fortement crû de 1980 à 2000 ;
- Un nombre d'habitants qui croît néanmoins
- Une population jeune, nettement plus jeune que celle de l'ex CAPE
- Cependant des signes de vieillissement bien présents
- Une taille des ménages en diminution mais relativement élevée par rapport aux tendances actuelles

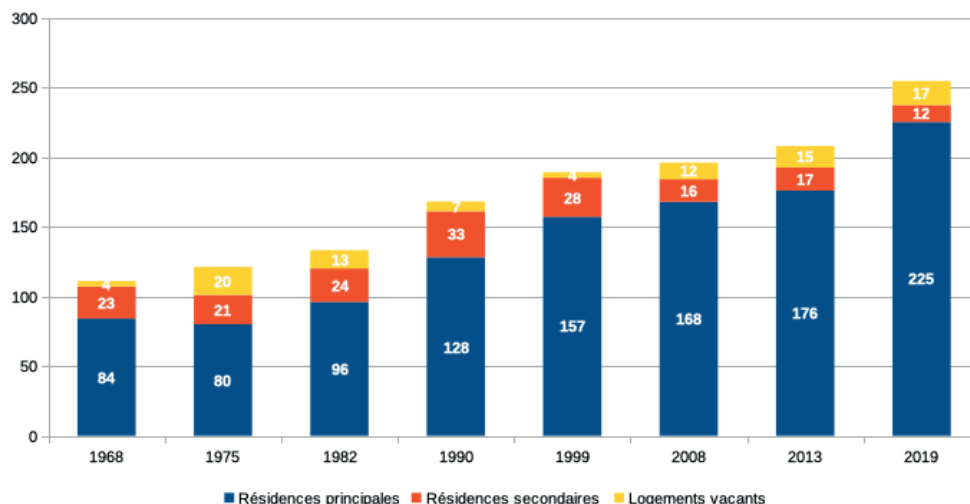
2.2 – Le logement

(D'après les données Insee des recensements généraux de la population)

2.2.1 – État du parc existant

Évolution du nombre et de la catégorie de logements à Douains

Évolution du parc de logements depuis 1968 (effectifs)



Évolution des nombre et catégorie de logements sur le territoire de Seine Normandie agglomération

	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2019
Ensemble	20 916	25 126	28 497	32 061	35 148	38 883	40 623
Résidences principales	16 694	20 225	23 251	27 184	30 597	34 432	34 866
Résidences secondaires et logements occasionnels	3 088	3 332	3 524	3 346	2 819	2 148	2 049
Logements vacants	1 134	1 569	1 722	1 531	1 732	2 302	3 707

La vacance dans les logements

Un seuil de vacance inférieur à 5% par rapport à l'ensemble du parc de logements est considéré comme la limite en-deçà de laquelle la pression de la demande non satisfaite tend au blocage du marché. Lorsque ce seuil est supérieur à 8 %, cela peut indiquer que l'offre en logements est supérieure à la demande, ou que le parc est mal adapté à la demande. Les 7 logements constatés à Douains sont dans l'ordre des choses, en 2006 leur proportion n'était que de 1,6%. Il suffit de quelques logements sur les deux cents qui existent pour faire exploser une proportion lorsqu'une commune est petite. Avec un taux de vacance de 3,5% en 2015, le marché immobilier de Douains ne peut répondre à la demande de logements. La commune est attractive rendant le marché tendu.

Les **résidences principales** comprennent essentiellement : les logements ordinaires conçus pour l'habitation d'une famille dans des conditions normales ; les logements-foyers pour personnes âgées ; les pièces indépendantes : louées, sous-louées ou prêtées à des particuliers ; les fermes [...].

Les habitations mobiles, les logements (chambres etc.) occupés par des personnes vivant en collectivité ne sont pas compris dans les résidences principales.

Les **résidences secondaires** comprennent les logements utilisés pour des week-ends, des vacances ou des loisirs [...].

Les **logements occasionnels** sont des logements (ou pièces indépendantes) utilisés une partie de l'année pour des raisons professionnelles.

Les **logements vacants** comprennent les logements ordinaires sans occupant disponibles à la vente ou à la location, les logements neufs ou achevés mais non encore occupés ainsi que les logements, autres que les résidences secondaires, que les titulaires n'occupent pas à la date du recensement : en attente de règlement de succession, conservés par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés, conservés par le propriétaire pour un usage futur au profit de parents ou d'amis, gardés vacants et sans affectation précise par le propriétaire.

Résidences principales selon le statut d'occupation

	2019				2015	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	196	100,0	478	17,8	187	100,0
Propriétaire	168	85,7	420	19,7	167	89,3
Locataire	20	10,1	41	5,1	16	8,6
dont d'un logement HLM	0	0,0	0		0	0,0
Logé gratuitement	8	4,2	17	10,6	4	2,1

Prédominance forte (86%) des propriétaires occupant leur logement, peu de locataires, pas de locatif aidé.

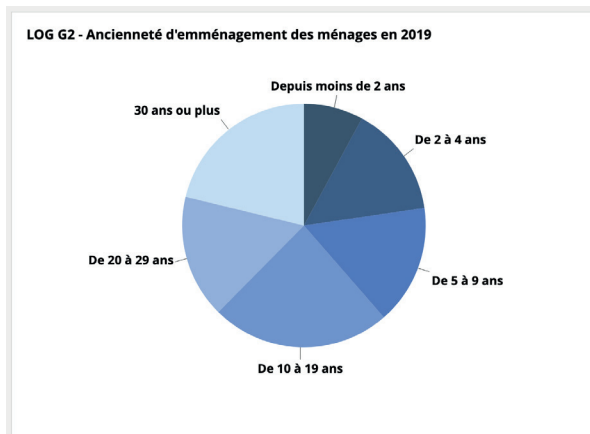
Le statut de **propriétaire** du logement inclut les différentes formes d'accession à la propriété.

Le statut de **locataire** ou sous-locataire concerne les logements loués vides ou meublés, quand il s'agit de la résidence principale de l'individu ou du ménage.

Les **personnes logées gratuitement** sont, par exemple, des personnes logées chez leurs parents, des amis ou leur employeur

Taille des résidences principales

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	168	100,0	176	100,0	196	100,0
1 pièce	2	1,2	1	0,5	4	2,1
2 pièces	8	4,8	12	7,0	6	3,2
3 pièces	10	6,1	24	13,4	21	10,6
4 pièces	50	29,7	35	19,8	37	19,0
5 pièces ou plus	98	58,2	104	59,4	128	65,1



Prédominance des grands logements (plus de 80%) constitués de 4 pièces au moins. La commune a déjà rééquilibré son offre de logements puisque 2010 les 4 pièces et + représenté 90% du parc ; à droite le camembert montre la nette prédominance des ménages installés depuis 10 ans et plus qui représentent près de 60% des cas : il fait bon vivre et rester à Douains.

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	168	100,0	176	100,0	196	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	146	86,7	147	83,4	164	83,6
Au moins une voiture	162	96,4	168	95,7	188	95,8
1 voiture	69	41,2	61	34,8	65	33,3
2 voitures ou plus	93	55,2	107	61,0	122	62,4

96% des duniens possèdent une voiture et parmi eux, 62% en possèdent au moins deux. Le nombre d'emplacements privés réservés au stationnement est en légère baisse et est en sous-nombre puisque seul 84% des ménage en disposent.

2.2.2 - Dynamique de la construction

Le thème de la dynamique démographique et de la dynamique de construction est délicat « car plusieurs écueils se présentent. D'abord celui de la fiabilité des sources qui reposent sur l'exploitation de résultats d'un recensement souvent dépassé. L'approche statistique pure est réductrice, les interprétations difficiles et souvent erronées. Il faut croiser des données de nature différente (démographie/logements/emplois) à différentes échelles (bassin d'habitat ou d'emploi/canton/communes de taille similaire) et procéder à des analyses qualitatives intégrant la connaissance des locaux pour comprendre les tendances d'évolution de la commune et ses spécificités dans son environnement. Il faut toujours relativiser les chiffres bruts concernant ces évolutions car il s'agit en général de petites masses. » (extrait de Diagnostic des petites communes, Stu, 1990)

Nombre de logements autorisés et commencés

année	Nombre de logements autorisés	Nombre de logements commencés
1990	10	7
1991	7	8
1992	3	3
1993	3	1
1994	1	2
1995	3	2
1996	2	2
1997	0	2
1998	2	0
1999	0	2
2000	1	0
2001	2	2
2002	1	2
2003	0	0
2004	2	2
2005	1	1
2006	3	3
2007	2	1

année	Nombre de logements autorisés	Nombre de logements commencés
2016	1	0
2017	0	0
2018	2	2
2019	/	1
Total	46	42

Les logements autorisés et commencés depuis 1990 ne sont que des logements individuels purs.

Il a été commencé environ 2,2 logements par an de 1990 à 2007. Les fichiers fonciers montrent quand à eux que de 1999 à 2012, il s'est construit 22 logements soit une moyenne de 1,7 logement par an.

Le tableau ci-dessous résume l'évolution démographique comparée à l'évolution du nombre de logements :

	1975	1982	1990	1999	2014	2019
Nombre d' habitants	233	298	346	465	491	478
	Évolution 1975/1968 : - 28	Évolution 1982/1975 : + 65	Évolution 1990/1982 : + 48	Évolution 1999/1990 : + 119	Évolution 2014/1999 : + 26	Évolution 2019/2014 : -13
Nombre de résidences principales	80	96	128	157	181	225
	Évolution 1975/1968 : - 4	Évolution 1982/1975 : + 16	Évolution 1990/1992 : + 32	Évolution 1999/1990 : + 29	Évolution 2014/1999 : + 24	Évolution 2019/2014 : +44

Notons que si l'augmentation de population est régulière, elle correspond aussi à une augmentation des résidences principales : Douains montre une croissance vertueuse.

À retenir :

- *Le nombre de résidences principales a toujours augmenté*
- *la vacance n'est pas inquiétante et ne constitue pas un réservoir au contraire des résidences secondaires, doubles par rapport à la SNA*
- *le «parcours résidentiel» n'est pas possible à Douains, le parc de logements n'étant constitué que de grands logements occupés par leur propriétaire*

2.3 – Foncier et consommation d'espace

2.3.1 - Foncier et parcellaire

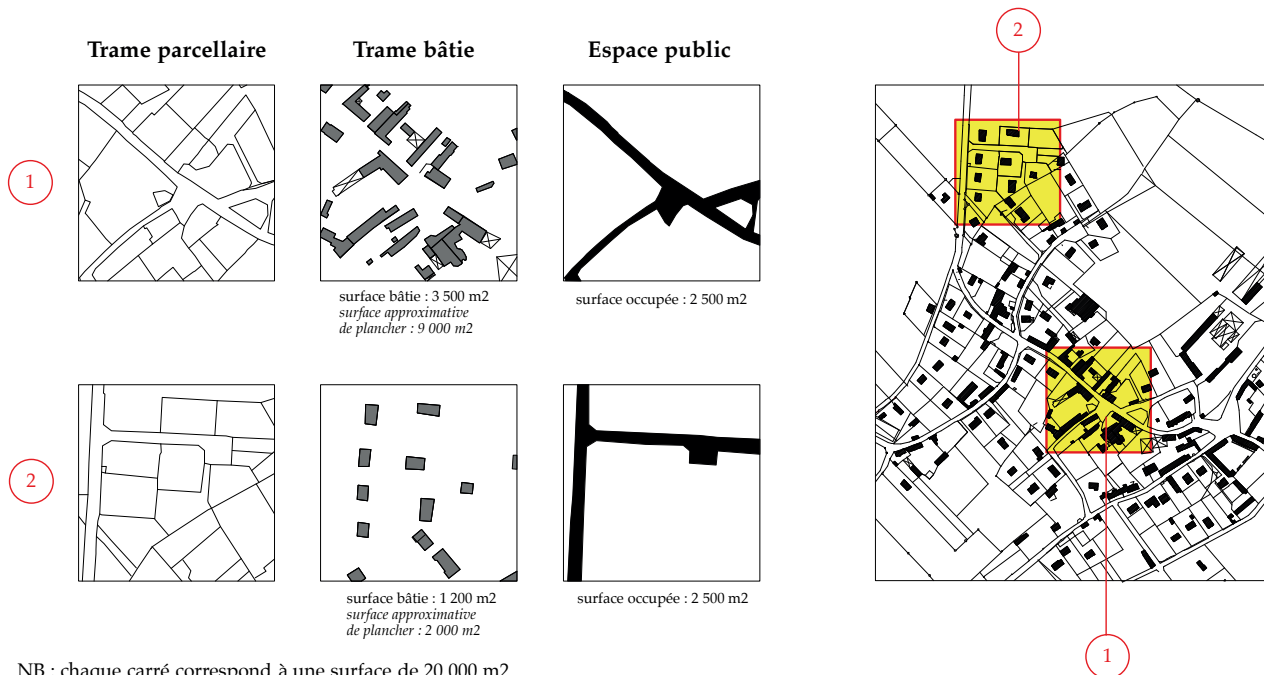
Foncier et habitat

Le parcellaire du centre bourg de Douains présente un centre serré et aux formes un peu irrégulières entouré de constructions plus récentes moins denses et au découpage régulier et uniforme.

La ligne 1 analyse le centre-bourg (bâti ancien), alors que la ligne 2 correspond au lotissement (bâti récent).

La comparaison de ces deux types d'urbanisation distinctes montre les différences d'emprise au sol, d'implantation, de forme urbaine, en un mot d'ambiance.

Ces secteurs ont été choisis car ils représentent bien les deux principaux modes d'urbanisation de la commune.



	bâti	espace public
centre	3 500 m ²	2 500 m ²
lotissement	1 200 m ²	2 500 m ²
centre	17,5 %	12,5 %
lotissement	6 %	12,5 %

Le parcellaire du centre bourg est varié. En effet, les parcelles sont de tailles et de formes très diverses, ce qui contribue à donner un caractère intime au quartier.

Au contraire des lotissements où la ressemblance des parcelles donne une impression d'uniformité.

On remarque aussi que l'urbanisation sous forme de maisons individuelles regroupées en lotissements est bien plus consommatrice d'espace. De même, la voirie est moins bien rentabilisée car elle est aussi importante mais dessert beaucoup moins de bâti.

En conclusion, à Douains le lotissement occupe une superficie importante pour peu de logements, et par l'organisation de sa trame viaire il se retrouve isolé du centre. Le lotissement est refermé sur lui, car il est peu relié au centre ancien et aux autres opérations. L'urbanisation récente n'est ni dans "l'esprit", ni dans la continuité du bourg.

1



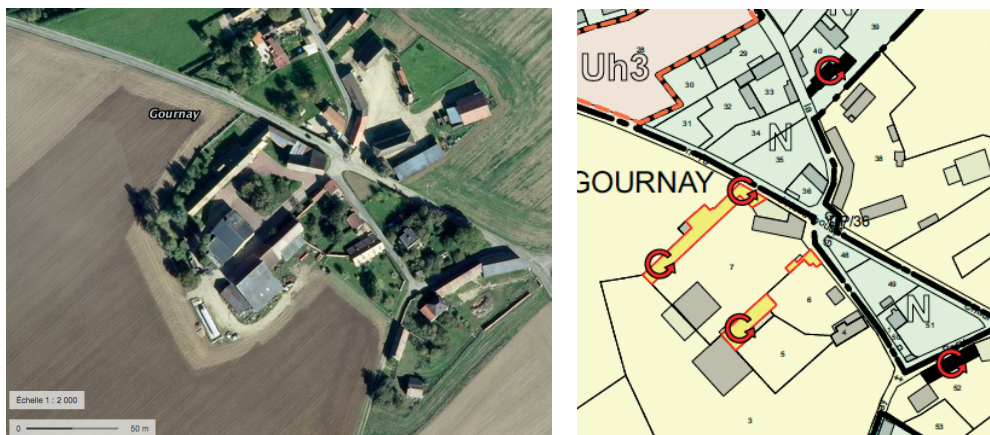
2





Bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination (renouvellement urbain)

A Douains, le bâti rural est largement constitué d'anciens corps de ferme qui ne répondent plus aux besoins de l'agriculture (voir diagnostic agricole ci-dessous). Afin de préserver ce patrimoine, il est envisagé de permettre le changement de destination de ces bâtiments. Cette mobilisation du bâti existant permettra de dégager des possibilités de logements en renouvellement urbain. Au regard de la pression foncière, on estime qu'environ 11 logements pourraient être réalisés d'ici 2030 (soit environ 60% du potentiel total de renouvellement urbain)



Exemple de bâtiments faisant l'objet de changement de destination

Consommation des zones à urbaniser

Les zones à urbaniser du Pos actuel sont conséquentes (*autres temps autres mœurs!*). Il prévoyait initialement :

- **20 ha** de zone à urbaniser à court terme à destination d'habitat ;
- **30,5 ha** de zone à urbaniser à moyen/long terme à destination d'habitat ;
- **95 ha** de zone à urbaniser à destination d'activités économiques (le Normandie Parc, ZAC) ;

Au total, près de **145 ha** était potentiellement urbanisables par le Pos de 2002 au détriment de terres agricoles et naturels.

Au final, entre **2003 à 2013**, seuls **2,6 hectares** de terre en majorité agricole ont été consommés et ce uniquement pour l'habitat, pour 18 logements au total. Le Plu veillera à permettre un étalement de l'urbanisation nettement plus modéré que le Pos initial.

2.3.3- Évolution urbaine et consommation d'espace

Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans la perspective d'une utilisation économe des espaces naturels et de la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels

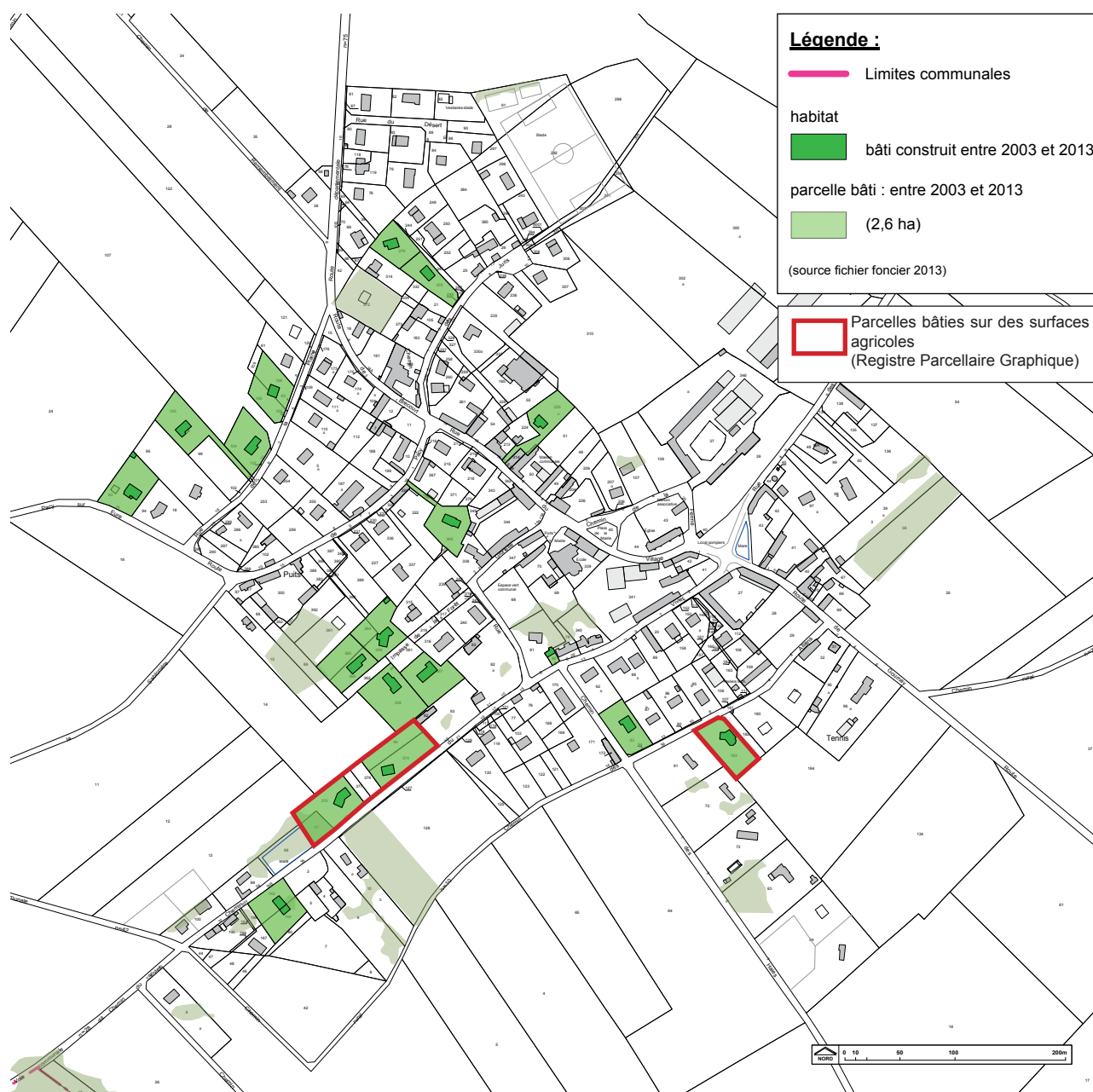
Le **plan d'occupation des sols de 2002** prévoyait **50,5 hectares** de zone à urbaniser pour l'habitat (mais ouï!), toutes disposées sur des terres agricoles. Il prévoyait également **9 hectares** de zone urbaine et à urbaniser pour l'activité en rive ouest de la Rd 181, disposées en partie sur des terres agricoles et naturelles.

Enfin, **92 hectares**, y compris l'emprise de l'autoroute pour près de 10 hectares, étaient destinés à l'urbanisation du *Normandie Parc*, disposés sur ce qui était des terres agricoles au moment de l'approbation du Pos.

Évolution urbaine et consommation d'espace

De 2003 à 2013 l'évolution urbaine de Douains a généré une consommation d'espace de **2,6 hectares pour du logement**.

Depuis 2003, cette urbanisation s'est faite pour l'essentiel dans le tissu bâti de la commune. Seules quelques parcelles recensées comme agricoles au registre parcellaire graphique ont été consommées pour une superficie de 0,6 ha. La consommation d'espaces naturels et forestiers a été nulle durant cette période.

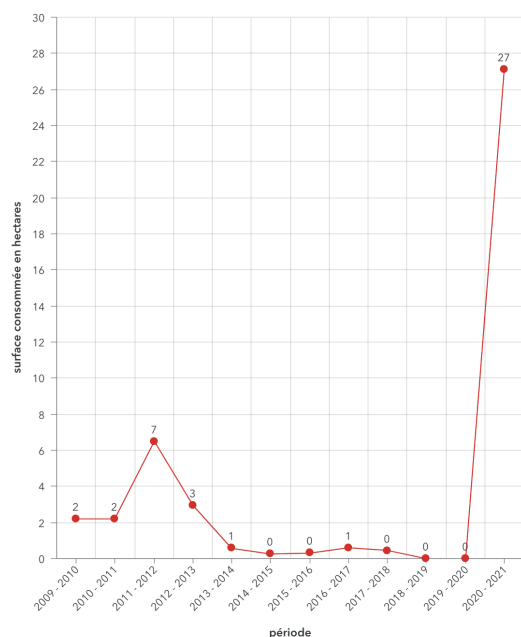


En complément à cette première analyse de la consommation d'espace à l'échelle du bourg de Douains, les données du portail de l'artificialisation des sols a permis de répondre aux attendus de la loi Climat et résilience en matière d'analyse de la consommation d'espace sur les dix dernières années.

Les résultats de cette analyse sont présentés ci-dessous. On retient notamment que ce sont 27 ha qui ont été consommés entre 2010 et 2021. La très grande majorité de cette consommation est directement liée au développement économique de la zone du Normandie parc. Le développement de l'habitat représente à peine 5 000 m² sur cette même période.

Ainsi, pour répondre aux objectifs de la loi Climat et résilience, il serait nécessaire de diviser par deux cette consommation d'espace.

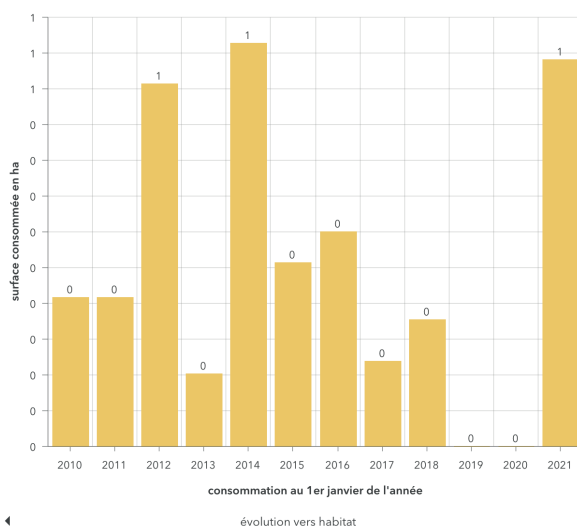
Consommation totale* (en hectares) entre 2009 et 2021



* total = activité + habitat + mixte + inconnu

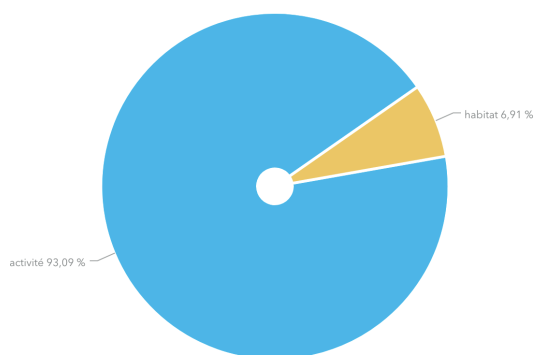
Données issues de l'observatoire de l'artificialisation
(<https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr/>)

consommation d'espaces NAF (en hectares) à destination d'habitats entre 2009 et 2021



évolution vers habitat

Répartition du flux de consommation d'espaces par destination entre 2009 et 2021

**43 ha**

Consommés entre 2009 et 2021

2 ha

consommés entre 2013 et 2018

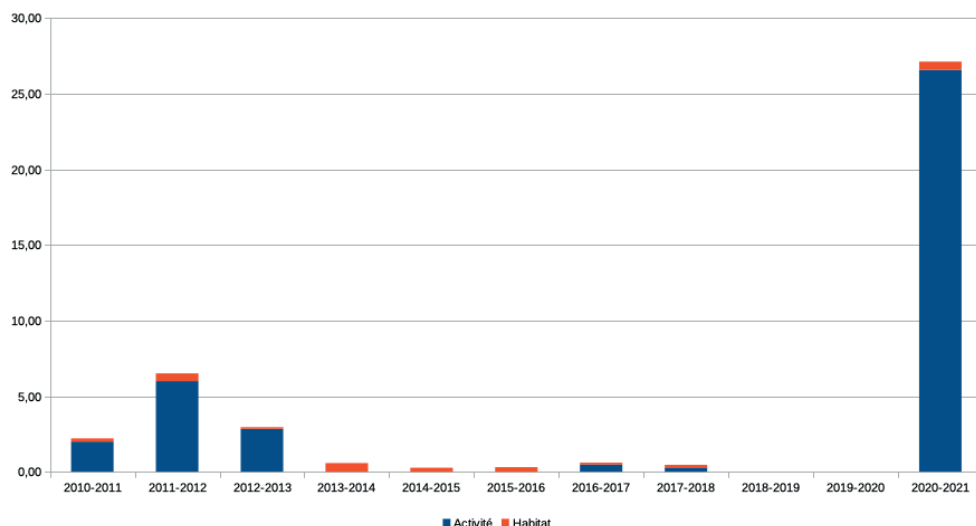
2013-2018: dernier recensement disponible lors de la création de la donnée

👤 494 habitants en 2018
+ 18 par rapport à 2012

👤 198 ménages en 2018
+ 24 par rapport à 2013

💼 377 emplois en 2018
+ 134 par rapport à 2013

Évolution de la consommation d'espace entre 2010 et 2020

**27,1 ha****Consommés entre 2010 et 2021**

sources : observatoire de l'artificialisation

Consommation d'espace en bref :

- À Douains, les potentialités résiduelles du tissu bâti représentent 2,1 ha mais évoluent très rapidement
- La consommation d'espace agricole a été de 27,1 hectares entre 2010 et 2021

2.4 – Les activités, l'emploi

(D'après les données Insee des recensements généraux de la population)

2.4.1 – Population active

La population active comprend, au sens de l'Insee, la population active ayant un emploi, les personnes à la recherche d'un emploi ainsi que, depuis 1990, les militaires du contingent.

Lieu de résidence - lieu de travail

	2014	%	2009	%
Ensemble	243	100	215	100
Travaillent :				
dans la commune de résidence	28	11,6	32	15,0
dans une commune autre que la commune de résidence	214	88,4	183	85,0

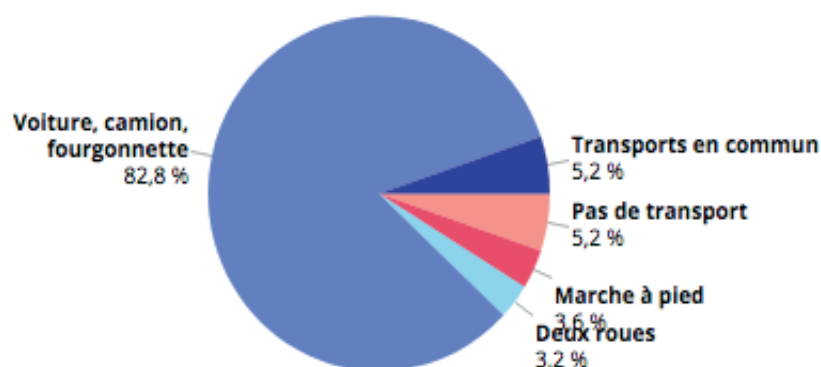
Les **déplacements domicile-travail** sont les déplacements quotidiens entre le domicile et le lieu de travail. Les personnes exerçant des professions telles que chauffeur routier ou taxi, Vrp commerçant ambulant ou marin pêcheur sont considérées, par convention, comme travaillant dans leur commune de résidence.

L'**unité urbaine** est un ensemble constitué d'une ou plusieurs communes dont le territoire est partiellement ou totalement couvert par une zone bâtie comprenant au moins 2 000 habitants (dénombrement au recensement de 1999) dont les constructions sont séparées de moins de 200 mètres (continuité du bâti). La continuité du bâti est vérifiée à l'aide de photos aériennes. Toute commune n'appartenant pas à une unité urbaine est dite « rurale ».

Le terme unité urbaine désigne indifféremment une ville isolée ou une agglomération urbaine multicommunale.

2.4.2 – Emploi, activités

Modes de transport utilisés pour se rendre au travail en 2014



Indicateur de concentration d'emploi

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois existant à Douains pour 100 actifs ayant un emploi et résidant à Douains. Il est tout à fait exceptionnel, très élevé, pour une commune comme Douains, laquelle accueille un bon nombre d'entreprises dont la SNA devenue SNA, la partie déjà urbanisée du Normandie Parc avec en plus l'hôtel d'entreprises, des activités situées le long de la RD 181 en direction de Pacy, les activités agricoles, les services et équipements...

	2014	2009
Nombre d'emplois dans la zone	309	293
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	243	215
Indicateur de concentration d'emploi	127,4	136,5
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	69,8	66,6

	1999	2007
Commune		
France métropolitaine	98,8	98,7
Eure-et-Loir	87,2	83,8
Eure	86,2	83,9
Seine-et-Marne	72,5	72,7
Yvelines	83,1	85,2
Essonne	77,3	78,2
Val d'Oise	79,1	83,7

2.4.3 – Activités commerciales, artisanales et industrielles

La commune de Douains ne possède pas de commerce dit de proximité dans son centre bourg.

La ZAC du Normandie Parc réunit la majorité des activités commerciales et économiques de la commune. Il regroupe :

- un grossiste en informatique ;
- une épicerie de produits locaux ;
- un magasin de musique ;
- un fournisseur d'équipements d'énergie solaire ;
- un expert comptable etc.

Au sud de la zone se trouve un grossiste en boulangerie.

Ces activités économiques et commerciales constituent le principal vivier d'emplois à Douains. Le développement de l'activité sur le territoire de la commune passe en grande partie par la poursuite du développement du Normandie parc. Cette zone de développement économique à cheval sur l'autoroute A 13 est validée par le schéma de cohérence territoriale.

Au regard du schéma départemental de développement commercial du département de l'Eure approuvé en 2004, la commune de Douains appartient au pôle commercial majeur de Vernon (10 km environ), à prédominance alimentaire. Ce schéma préconise de renforcer l'attractivité du secteur de Vernon et de pallier à certaines carences de l'offre notamment dans certaines familles de produits d'équipement du foyer.

Normandie Parc (le) trch1	
Informations principales :	
Commune :	DOUAINS VERNON
Secteur :	Vallée de la Seine
Vocation :	Artisanale Industrielle Logistique
Surface totale :	49.5 ha
Surface disponible :	37.4 ha
Modifié le :	21/01/2013
Desserte :	
Chemin de fer :	☐
Routes :	D181, N13 à 8Km
Autoroutes :	A13
Equipement :	
☒ Gaz	☒ Eclairage public
☒ Electricité MT	☒ Assainissement
☒ Eau	
Source :	
CCIE - DEA - mai-06	
Contacts :	
Monsieur LANGLET Vincent	
02 76 48 01 60	
Communauté d'agglomération des Portes de l'Eure	
02 32 53 50 03	
http://www.cape27.fr	

Informations extraites du site Eureka 27 via la Cci de l'Eure

2.4.4 – Services et équipements

La commune dispose des principaux équipements administratifs telles que la mairie et la salle communale. L'église rue du Village et le cimetière route des Metréaux constituent les équipements culturels de la commune. Il faut noter la présence d'un cimetière animalier créé en 1989 et géré par l'association bénévole Les Jardins du Souvenir.

Seine-Normandie Agglomération gère les structures d'accueil périscolaire et ainsi que les écoles. Une école maternelle et élémentaire est située à côté de la mairie en plein centre du village.

La majorité des équipements sportifs (gymnase, stade, complexe sportif, etc.) est située à quelques kilomètres de Douains sur la commune de Vernon. Douains comporte néanmoins un terrain de football support d'un club de foot actif et dynamique. Douains offre également une *maison commune* où se situe notamment une salle de réunion et une bibliothèque dont l'évolution semble compromise pour des raisons de sécurité : la commune aura besoin de se constituer une vraie salle polyvalente dont le besoin se fait de plus en plus sentir.

2.4.5 – Le tourisme

Bien que la commune dispose d'un patrimoine historique et bâti remarquable, aucun établissement d'hébergement touristique ou de restauration n'est présent sur le territoire. Le château de Brécourt, monument historique inscrit, constituait l'unique établissement d'hébergement à Douains, il est aujourd'hui fermé au public. Il faut noter la présence d'un hôtel/restaurant/spa/salle de réception à Ménilles hameau situé à 2 km du bourg de Douains.

Le développement du Normandie Parc au-delà des atouts économique pour le territoire donnera un nouvel élan touristique à la commune.

2.4.6 – Structure et dynamisme de l'activité agricole

- Généralités

Douains est une commune rurale agricole.

Les sites d'exploitation sont localisés sur la carte quelques pages plus loin.

La commune compte environ 900 hectares de surface agricole utile soit un peu plus de 80 % du territoire communal. La surface agricole utile correspond au nombre total d'hectares exploités par les agriculteurs communaux, les terres étant situées sur le territoire agricole ou non.

Dans le cadre du diagnostic agricole et de la concertation, un questionnaire a été transmis à chaque exploitant ainsi que deux réunions d'information spécifiques en présence de la chambre d'agriculture.

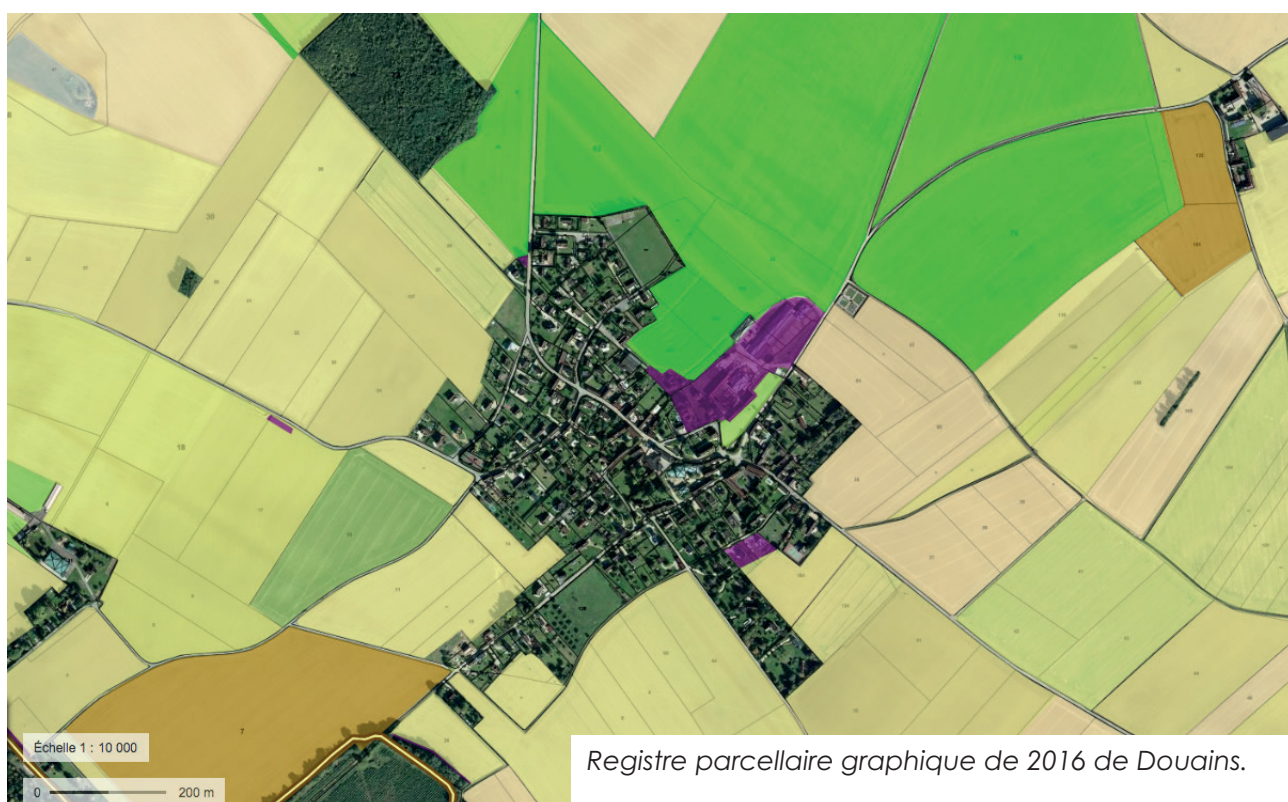
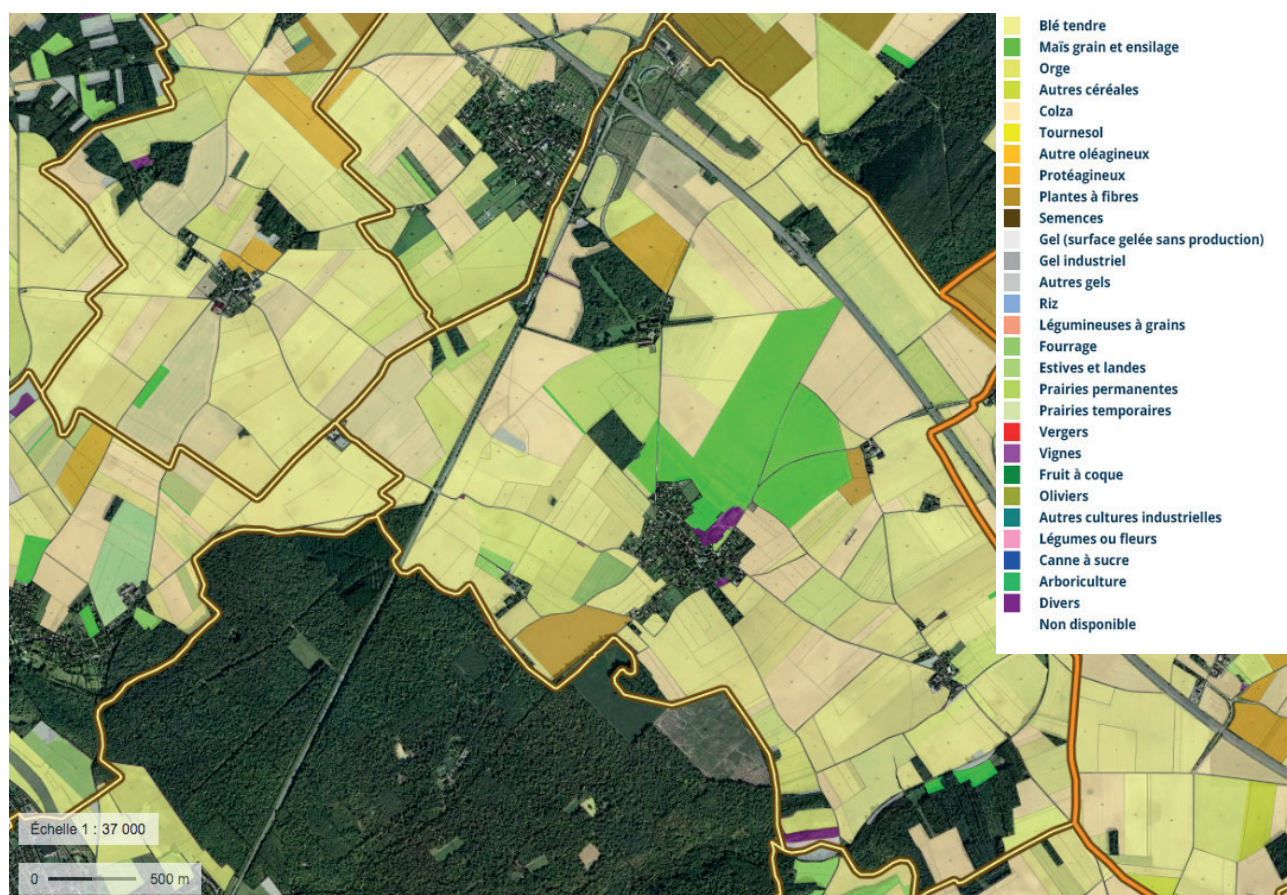
Le point a entre autres été fait sur l'avenir des différents sites d'exploitation. Les cartes des pages suivantes font état de la pérennité de chacune des exploitations et de ses éventuels projets. La majorité des exploitations agricoles a une pérennité assurée pour ces dix prochaines années.

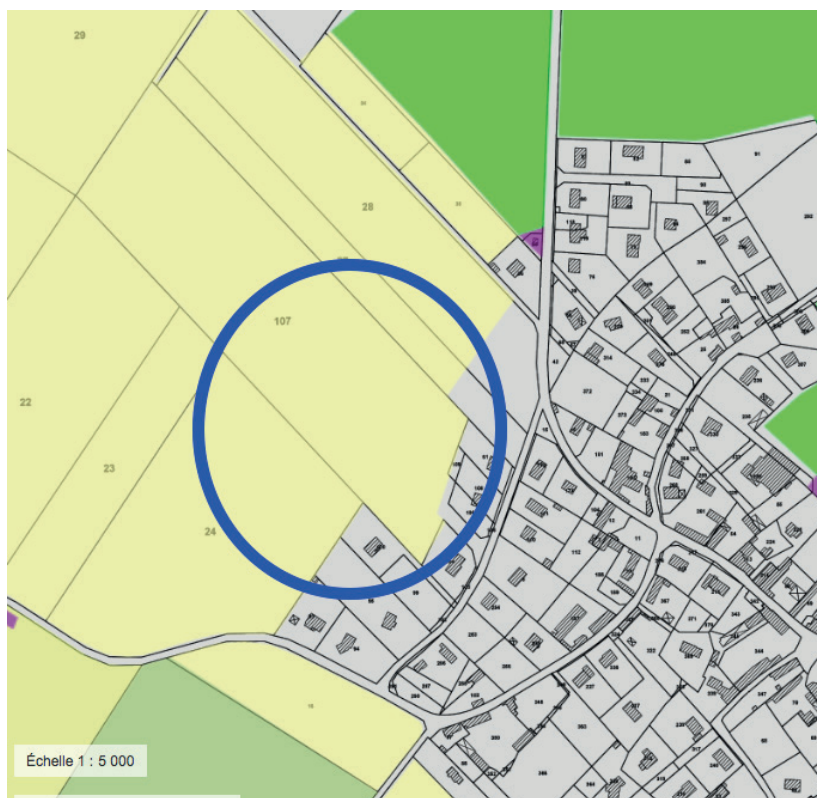
	2000	2010
Nombre d'exploitations	8	7
Nombre total d'actifs sur les exploitations (en unité de travail annuel, équivalent temps plein)	13	9
Superficie agricole utilisée des exploitations (ha)	948	871
Terres labourables (ha)	920	871
Superficie toujours en herbe (ha)	0	-
Cheptel en unité de gros bétail, tous aliments	272	-
Orientation technico économique de la commune	céréales et oléo-protéagineux	céréales et oléo-protéagineux

Source Insee : L'unité de travail annuel (Uta) est l'unité de mesure de la quantité de travail humain fourni sur chaque exploitation agricole.

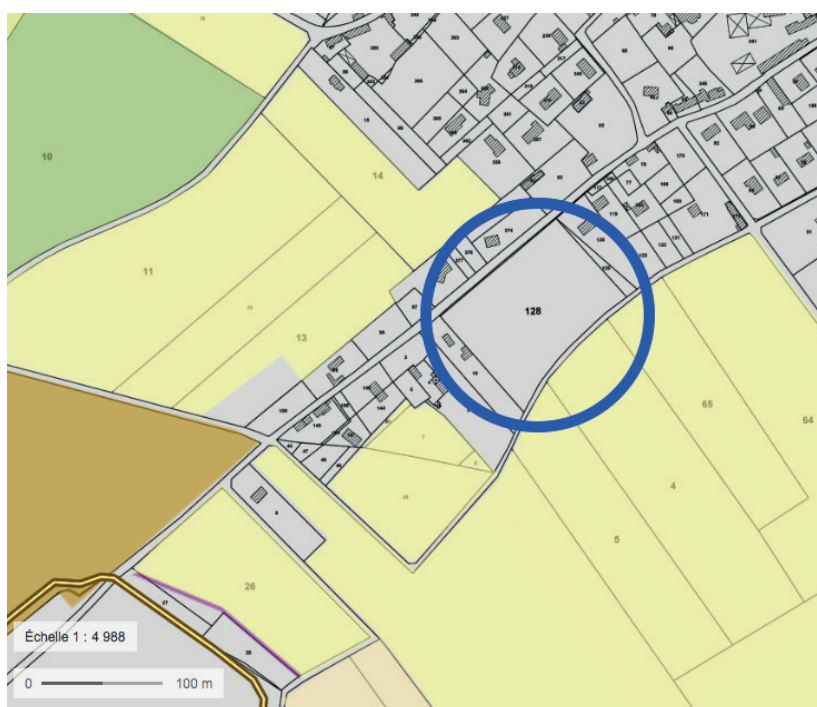
- Type d'agriculture

Les extraits de la Carte géoportail qui suivent sont des éléments du « registre parcellaire graphique » (RPG) 2016 correspondant aux zones de cultures déclarées par les exploitants en 2016.)

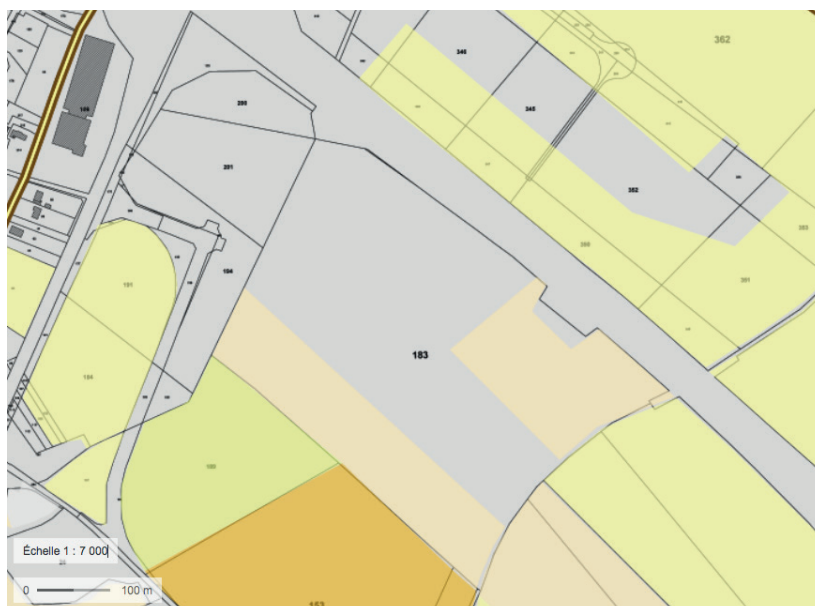




Zoom sur le registre parcellaire graphique de 2016 montrant que les terrains susceptibles d'être urbanisés à l'ouest du bourg, tel qu'il est prévu, au Scot, sont aujourd'hui mis en valeur par l'agriculture.



Zoom sur le registre parcellaire graphique de 2016 montrant que les terrains susceptibles d'être urbanisés au sud du bourg, dont creuse entre rue du Vivier et chemin des Allains, ne sont pas considérés comme agricoles, à juste titre.



Zoom sur le registre parcellaire graphique de 2016 montrant que les terrains situés entre les bois de Brécourt, la route départementale 181 et l'autoroute sont en partie considérés comme agricoles.

Depuis 2014, l'activité agricole a tendance à diminuer sur cette partie de la commune enclavée entre des axes routiers majeurs et qui accueillera la poursuite de l'urbanisation du Normandie-Parc sous forme de zone d'aménagement concerté (ZAC).



Zoom sur le registre parcellaire graphique de 2016 montrant que la parcelle située au centre du hameau de Gournay au sud est de la commune sont considérés comme « Jachère de 6 ans ou plus déclarée comme Surface d'intérêt écologique ».

Au niveau des cultures :

- Avec la baisse des exploitations agricoles entre 2000 et 2010, on constate que les productions sont réparties sur des superficies plus importantes.
- Les exploitations agricoles sont, à Douains, de taille moyenne à grande :

Sites d'exploitation	Surface agricole utile totale (en hectares) approximative	dont surface agricole utile à Douains (en hectares) approximative
1	entre 100 et 200	130
2	entre 100 et 200	100
3	supérieure à 200	100
4	entre 100 et 200	110
5	entre 100 et 200	80
6	inférieure à 100	45
7	entre 100 et 200	70
8	inférieure à 100	30

- Les principales cultures recensées sont les céréales, le colza, le lin.

Au niveau des élevages :

- Il s'agit principalement de volailles (des poulets) et de bovins (des vaches).

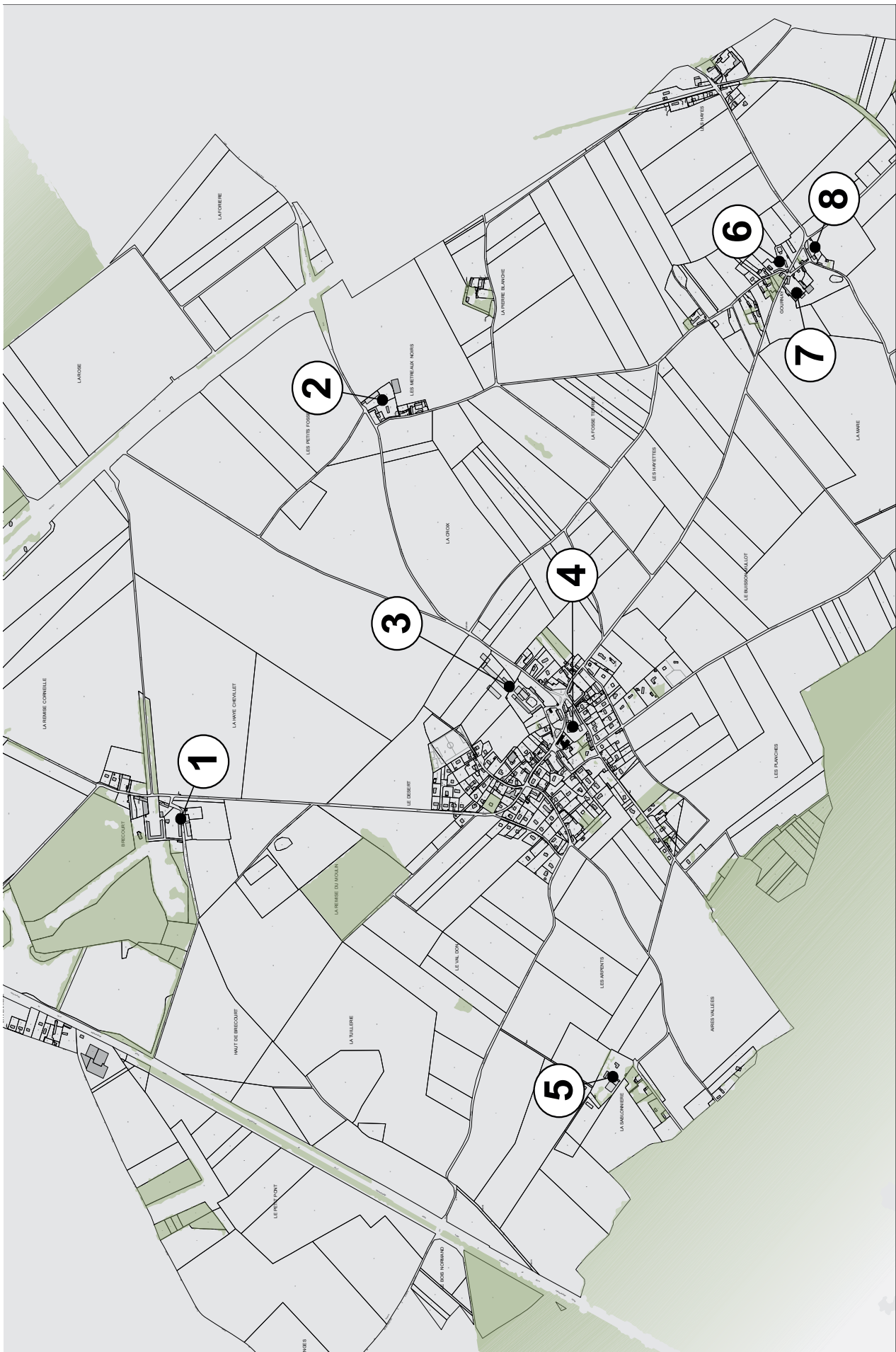
AOC, appellation et label présents sur le territoire de Douains

Des indications géographiques protégées (Igp) sont recensées sur le territoire de la commune : IGP porc de Normandie, volailles de Normandie et cidre de Normandie.

L'Igp est un signe de qualité officiel réservé aux produits typiques ancrés dans une région qui leur donne un caractère spécifique et une saveur inimitable. Il garantit l'authenticité des produits élaborés selon des savoir-faire traditionnels.

Les enjeux que mettent en lumière le présent diagnostic et la concertation sont :

- Parcelles relativement éclatées autour du village nécessitant des traversées d'engins trop souvent contraintes par le stationnement gênant ;
- forte inquiétude quant à l'agrandissement du Normandie Parc qui allongerait fortement les parcours des engins agricoles
- constat qu'une urbanisation récente ait amputé des terres agricoles réduisant les périmètres d'épandage
- la conclusion est qu'il ne faut plus empiéter sur la terre agricole de valeur (au moins privilégier les sites qui n'apportent pas de contrainte supplémentaire notamment ceux où l'actuelle présence de tiers justifie des extensions de l'urbanisation) et qu'il faut préserver les possibilités de circulations des engins agricoles sans être gêné par le stationnement anarchique.



Site agricole n°: **1**

Situation géographique (lieu-dit): 1, rue du Château à Brécourt à Douains

Nombre de constructions: 5 (constructions spécifiquement agricoles teintées en **vert** sur le plan)

Logement(s) en **rouge** au plan: 1 logement + 2 logements en rive nord du site

Forme juridique de l'exploitation: EARL

Type d'activité

Élevage teinté en **bleu** sur le plan: non

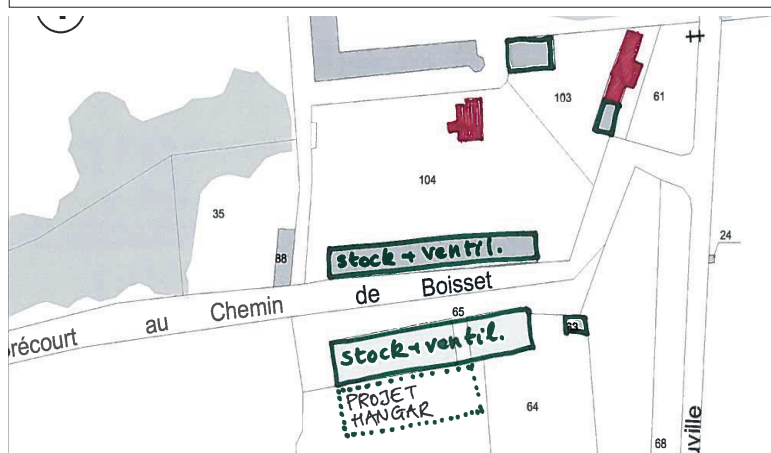
Installation classée: non

Périmètre de protection particulier: non

Cultures: céréales

Projet d'ici 5 ans et plus: maintien du site

Remarques de l'exploitant: circulation des engins gênée par le stationnement des voitures illicite



Site agricole n°: **2**

Situation géographique (lieu-dit): Les Météreaux Noirs à Douainst

Nombre de constructions: 6 (constructions spécifiquement agricoles teintées en **vert** sur le plan)

Logement(s) en **rouge** au plan: 1 logement en bordure nord

Forme juridique de l'exploitation: EARL

Type d'activité

Élevage teinté en **bleu** sur le plan: non

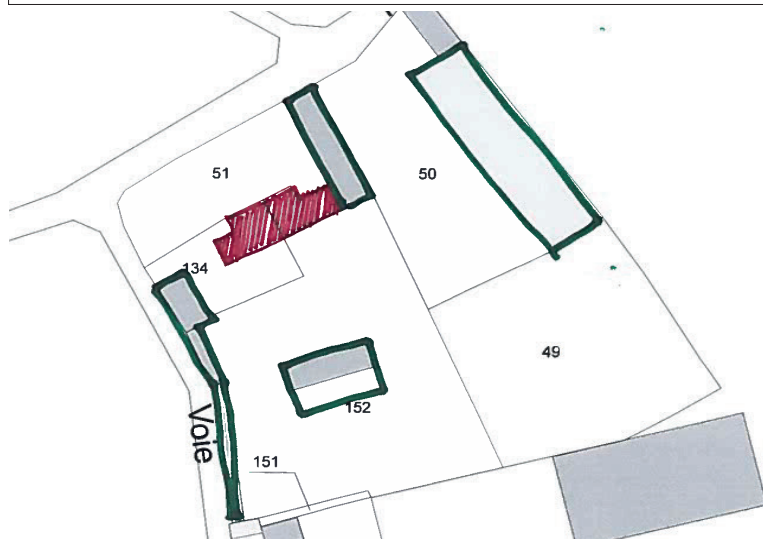
Installation classée: non

Périmètre de protection particulier: non

Cultures: céréales

Projet d'ici 5 ans et plus: maintien du site, reprise assurée

Remarques de l'exploitant: crainte pour la circulation des engins agricoles une fois le Normandie Parc en fonctionnement



Site agricole n°: **3**

Situation géographique (lieu-dit) : Chemin de la Ferme en rive nord est du bourg de Douains
Nombre de constructions : 7 (constructions spécifiquement agricoles teintées en **vert** sur le plan)

Logement(s) en rouge au plan : 1 logement au sud

Forme juridique de l'exploitation : SCEA sur deux sites, l'un à Douains l'autre à Houlbec-Cocherel

Type d'activité

Élevage teinté en bleu sur le plan : 150 bovins

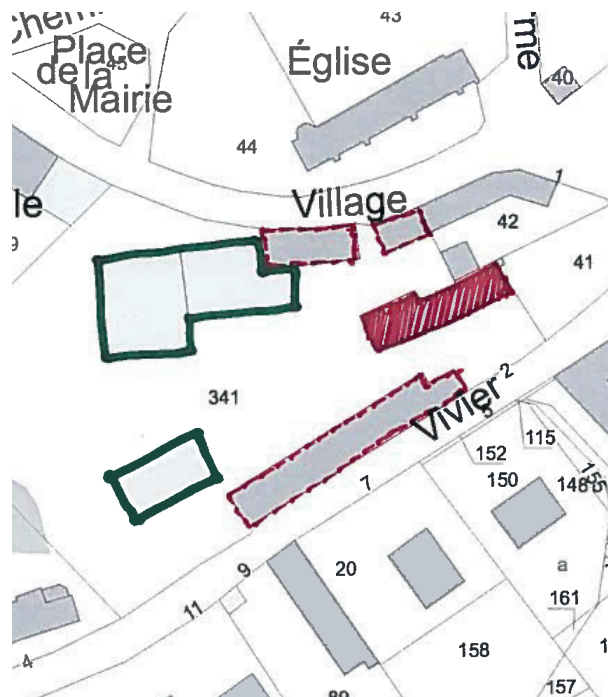
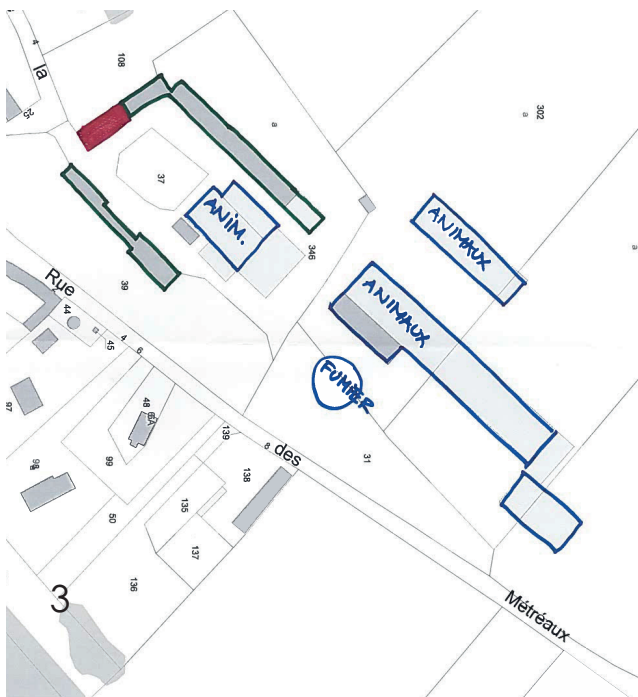
Installation classée : oui

Périmètre de protection particulier :

Cultures :

Projet d'ici 5 ans et plus : maintien du site à Douains (mis aux normes) pour élever des génisses voire redémarrer une production laitière

Remarques de l'exploitant : circulation des engins agricoles régulière vers Houlbec-Cocherel où est située l'autre site d'exploitation



Site agricole n°: **4**

Ce site d'exploitation n'est plus en activité depuis 2019. Notons que 2 logements y ont été construits.

Site agricole n°: **5**

Situation géographique (lieu-dit) : La Sablonnière à Douains

Nombre de constructions : 7 (constructions spécifiquement agricoles teintées en **vert** sur le plan)

Logement(s) en **rouge** au plan : 1 logement en extrémité sud

Forme juridique de l'exploitation : EARL et SARL (deux entités)

Type d'activité

Élevage teinté en **bleu** sur le plan : 29 000 volailles par an en bâtiment label sur paille et parcours enherbé

Installation classée : oui (autorisation), tout est aux normes

Périmètre de protection particulier : oui

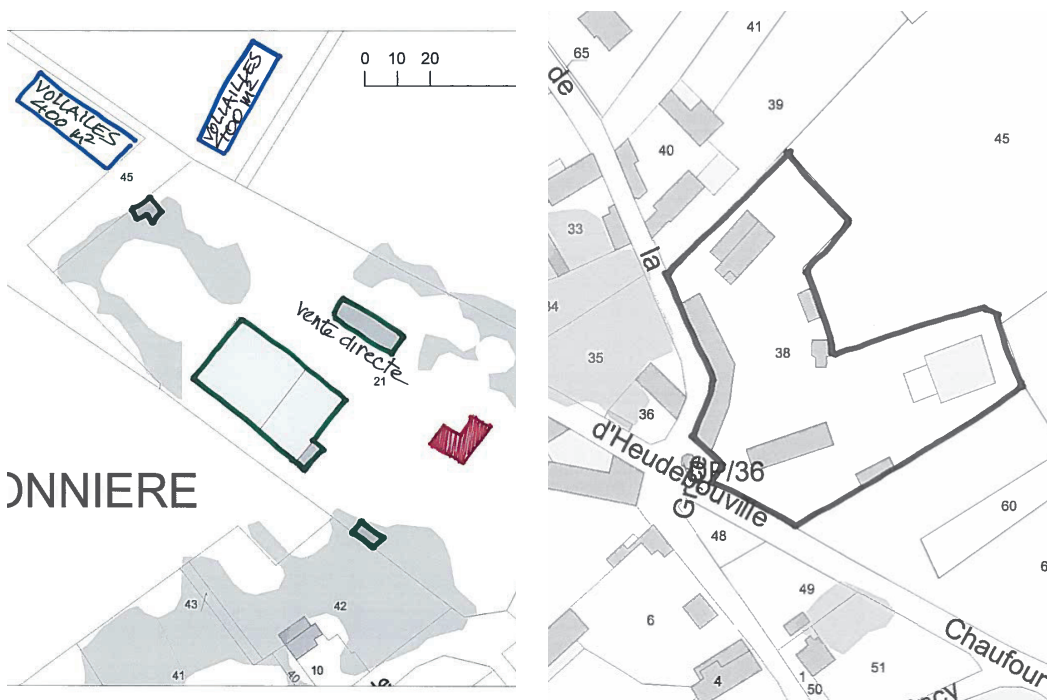
Cultures : céréales; toutes les parcelles à Douains sont objet d'un plan d'épandage des fumiers de volaille; prestation de service en battage

Projet d'ici 5 ans et plus : reprise et pérennité assurées

Remarques de l'exploitant : le stationnement anarchique rue du Vivier est un problème récurrent; crainte liée au rapprochement de logements de tiers; pas de remembrement récent mais échange à l'amiable avec voisins pour regroupement des parcelles.

Regrette l'urbanisation à l'entrée ouest du bourg ayant empiété sur l'exploitation.

Les parcelles où se fait l'épandage sont principalement à l'ouest du bourg (Les Arpents, le Val Bon etc.) mais aussi au sud (Les Planches) et à l'est (La Croix)



Site agricole n°: **6**

Situation géographique (lieu-dit) : Gournay à Douains

Nombre de constructions : 7

Logement(s) en **rouge** au plan : non renseigné par l'exploitant

Forme juridique de l'exploitation : EARL

Type d'activité

Élevage teinté en **bleu** sur le plan : non renseigné par l'exploitant

Installation classée :

Périmètre de protection particulier :

Cultures : non renseigné par l'exploitant

Projet d'ici 5 ans et plus : non renseigné par l'exploitant

Remarques de l'exploitant : non renseigné par l'exploitant.

Site agricole n°: **7**

Situation géographique (lieu-dit): 2, rue de l'Ancien Prieuré à Gournay hameau de Douains

Nombre de constructions: 12

Logement(s) en **rouge** au plan: 1, en partie nord du site

Forme juridique de l'exploitation: SCEA

Type d'activité

Élevage teinté en **bleu** sur le plan: non

Installation classée: non

Périmètre de protection particulier: non

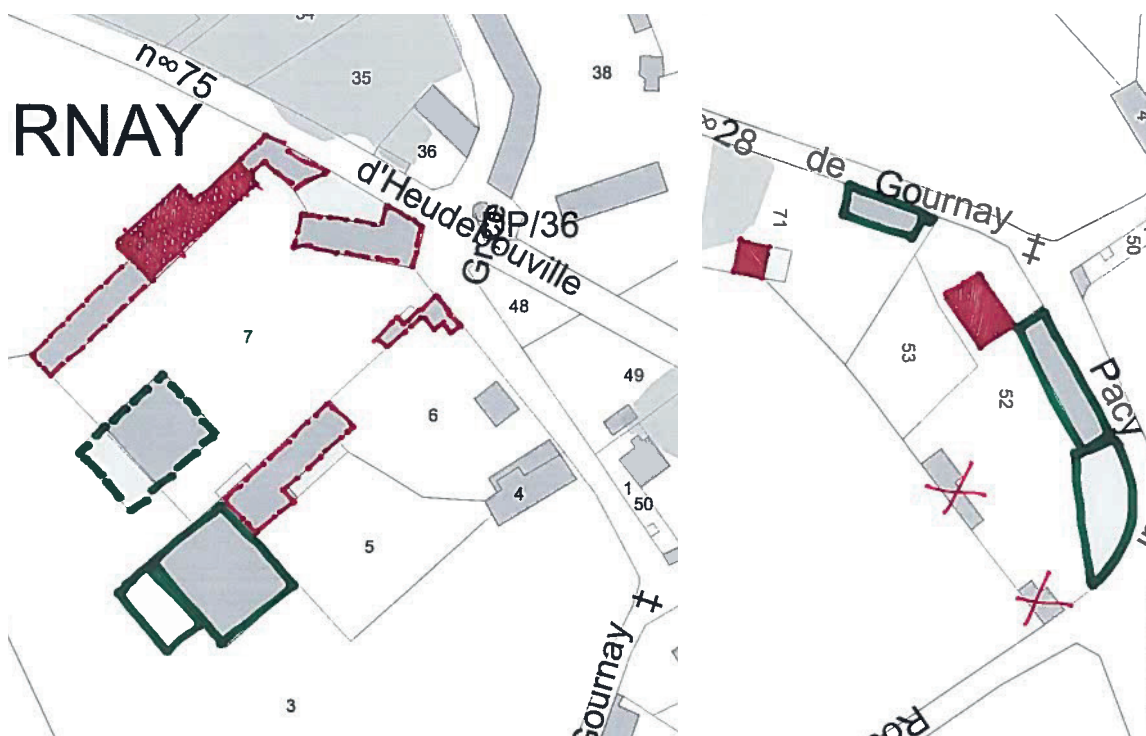
Cultures: polyculture (lin textile, colza, céréales...),

Projet d'ici 5 ans et plus: pérennité assurée; projet de diversification: viticulture, accueil à la ferme, activités évenementielles, en remplacement du hangar vétuste (pointillé **vert** sur le plan) construction d'un nouvel hangar de stockage en dehors du corps de ferme pour ne pas nuire aux activités de diversification...

à Gournay, la terre est de mauvaise qualité.

Remarques de l'exploitant: Visibilité nulle en sortant vers Douains, dangerosité; venant de Douains, les camions manœuvrent difficilement pour rentrer dans la ferme; problème du château d'eau; impérativement conserver les chemins agricoles de Gournay;

les bâtiments en **tiré rouge** sur le plan sont patrimoniaux (ancienne grange, écurie, chapelle, logement d'employés, forge...) que l'exploitant souhaite vivement changer de destination pour réaliser ses projets de diversification.



Site agricole n°: **8**

Situation géographique (lieu-dit): limite sud de Gournay hameau de Douains

Nombre de constructions: 5

Logement(s) en **rouge** au plan: 2, c'est-à-dire l'un au milieu et l'autre au sud du site

Forme juridique de l'exploitation: entreprise individuelle

Type d'activité

Élevage teinté en **bleu** sur le plan: non renseigné par l'exploitant

Installation classée:

Périmètre de protection particulier:

Cultures: non renseigné par l'exploitant

Projet d'ici 5 ans et plus: non renseigné par l'exploitant

Remarques de l'exploitant: non renseigné par l'exploitant.

Activité, emploi et agriculture en bref :

- *Douvains connaît un très grand nombre d'emplois*
- *un nombre d'actifs qui continue à croître*
- *des conditions favorables à l'installation d'entreprises sur le Normandie parc*
- *des exploitations agricoles qui se maintiennent et se diversifient mais qui risquent un impact négatif du Normandie parc (circulation)*
- *un besoin d'un équipement collectif*

2.5 – Les réseaux techniques

2.5.1 - Circulation / transport / stationnement

Circulation automobile

Située sur le plateau à mi-chemin entre Pacy sur Eure et Vernon et à proximité d'un diffuseur de l'autoroute A13, la commune de Douains est constituée d'un centre-bourg et de plusieurs hameaux épars. (Porter à connaissance de l'État 2014)

L'autoroute A13 ainsi que la départementale D181 constituent des axes de desserte routière majeurs pour la commune mais il s'agit également d'éléments fracturant le paysage dunien.

Le réseau routier «en étoile» autour du bourg dessert localement les hameaux ainsi que les communes proches.

La voiture particulière est quasi-systématiquement utilisée pour les destinations extérieures au village : l'usage de ce mode de déplacement est particulièrement facilité par l'accès à l'A13.

L'autoroute A13 est classée en catégorie 1 (couloir de nuisances sonores de 300 mètres défini de part et d'autre du bord de l'autoroute) et par la RD181, classée en catégorie 3 (couloir de nuisances sonores de 100 mètres).

(Porter à connaissance de l'État 2014)



Carte IGN - Source : Géoportail

Capacité des parcs de stationnement

La commune a aménagé un aire de covoiturage le long de la D181 offrant une soixantaine de places de stationnement dont certaines destinées aux véhicules électriques.

La majorité des habitations de Douains dispose d'espace de stationnement privatif. Seule une vingtaine de places publiques sont clairement identifiables au niveau de la mairie et de l'église. Certains exploitants agricoles notent toutefois des difficultés de circulation de engins agricoles dues au stationnement illicite notamment aux abords de l'école et de la mairie.

Le territoire ne possède pas de stationnement dédié spécifiquement aux vélos.

Transports en commun

La commune bénéficie d'un arrêt de transport en commun au droit de la Rd 181 (ligne 300), à proximité de l'aire de covoiturage. La proximité de la gare de Vernon (10 km) n'influe manifestement pas les pratiques de mobilité des actifs.

Chemins piétons et cyclistes

La communauté d'agglomération Seine-Normandie a mis en œuvre un schéma communautaire de développement de la randonnée. L'agglomération a pour ambition de créer un ensemble de circuits de randonnée, de les baliser, de les munir de mobilier, de les animer et d'assurer leur promotion par le biais de l'Office de Tourisme Communautaire.

A Douains, il n'y a pas de chemin piéton ou de randonnée spécifiquement balisés sur la commune. Pour ces raisons la commune souhaite rétablir certaines solutions de continuité de façon que l'on puisse profiter de ballades agréables dans un paysage agricole et rural de qualité. Cela va dans le sens d'un renforcement des mobilités douces dans la pratique du quotidien, par exemple en prévoyant un aménagement entre le bourg et le Normandie parc.

2.5.2 - Alimentation en eau potable

A travers ses compétences Eau et Assainissement, l'agglomération Seine-Normandie gère à la fois l'eau potable, l'assainissement collectif et non collectif.

La commune de Douains est alimentée par le mélange des trois captages du Gord de Ménilles, déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral du 7 octobre 2002.

La qualité de l'eau potable est conforme aux valeurs limites réglementaires. *(Porter à connaissance de l'État 2014)*

2.5.3 - Assainissement

Eaux usées

Le schéma directeur d'assainissement a été réalisé dans le cadre de la communauté d'agglomération des Portes de l'Eure.

Le bourg de Douains, le château de Brécourt et le Normandie parc devraient être raccordés au réseau d'assainissement collectif. Si la réalisation de ce réseau n'est pas prévue à l'échelle du Plu, le projet est cependant inscrit au schéma directeur d'assainissement.

Le mode d'assainissement des eaux usées de la commune de Douains est de type autonome. En absence de réseau collectif, la réalisation d'une étude de filière correspondant au dimensionnement de l'habitation, est nécessaire pour justifier l'implantation d'un système d'assainissement non collectif. L'étude citée ci-dessus permet de proposer des systèmes d'assainissement adaptés à la nature du sol, aux constructions envisagées et ainsi, de s'assurer de leur bon fonctionnement futur.

Elle sera soumise au service public d'assainissement non collectif (SPANC) pour validation afin d'obtenir à un avis (attestation de conformité) lors de l'instruction d'une éventuelle demande de Permis de Construire.

Il est indispensable de se reporter au DTU 64.1 fixant les normes de réalisation d'un assainissement non collectif ainsi qu'à l'arrêté du 7 mars 2012 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif. Les eaux pluviales sont dissociées des eaux usées.

L'ensemble de la commune se situe au vu des cartes départementales d'aptitude des sols à l'assainissement autonome (échelle 1 /50 000) dans une zone où l'on rencontre des sols peu épais sur sous-sols argileux peu perméables surmontant les couches perméables de la craie.

Cette pédologie est, en principe, inapte à l'aménagement d'une filière d'assainissement autonome classique par épandage des effluents à faible profondeur dans le sol naturel

Eaux de ruissellement

Toute surface, qu'elle soit urbanisée ou naturelle, génère un ruissellement dès qu'il pleut. Ce ruissellement est plus ou moins important selon la nature des sols, la pente et le degré d'imperméabilisation. Les axes de ruissellement de Douains sont cartographiés.

2.5.4 - Collecte et traitement des déchets solides

L'agglomération Seine-Normandie gère la collecte des déchets, le traitement est confié au Syndicat Étude Traitement Ordures Ménagères (Setom). Elle assure également une activité de sensibilisation à l'Environnement auprès des écoles et des accueils de loisirs.

En 2015, chaque habitant de l'agglomération a produit 662,97 kilogrammes de déchets tous confondus (ordures ménagères, sélectif, verre, encombrants, déchets verts, gravats et divers) contre 726,38 kilogramme par personne sur 2014. La part valorisation matière est de 44,64% et la part valorisation énergie est de 38,64%.

Source : Seine-Normandie Agglomération)

2.5.5 - Énergie et énergies renouvelables

Le schéma régional éolien de la Haute Normandie est aujourd'hui approuvé et il est mis à disposition du public depuis le 12 juillet 2011.

Ce schéma définit les zones propices à l'implantation de parcs éoliens nouveaux, les zones propices à la densification et à l'accroissement de la puissance des parcs éoliens existants et les zones non propices à l'implantation de parcs éoliens.

La commune de Douains se situe dans une zone non propice à l'implantation de parcs éoliens.
(Porter à connaissance de l'État 2014)

2.5.6 - Les réseaux numériques

L'agglomération Seine-Normandie dispose de la compétence liée au développement numérique.

L'accès et les usages numériques est une compétence essentielle pour le développement économique du territoire de Seine Normandie Agglomération, et un facteur d'équilibre territorial.

Source : Seine-Normandie Agglomération)

Les objectifs pour la communauté sont :

- développement du Très Haut Débit sur le territoire,
- création des usages numériques pour les habitants

Réseaux et énergies en bref :

- Une bonne desserte par les réseaux routiers compensant le manque de transport collectif
- Une gestion efficiente des réseaux techniques par la communauté d'agglomération Seine-Normandie
- Une volonté intercommunale du déploiement du Très Haut Débit
- une volonté de développer le réseau de chemins de promenade

TROISIÈME PARTIE
Diagnostic
environnemental et pay-
sager

Légende :

— • Limite communale

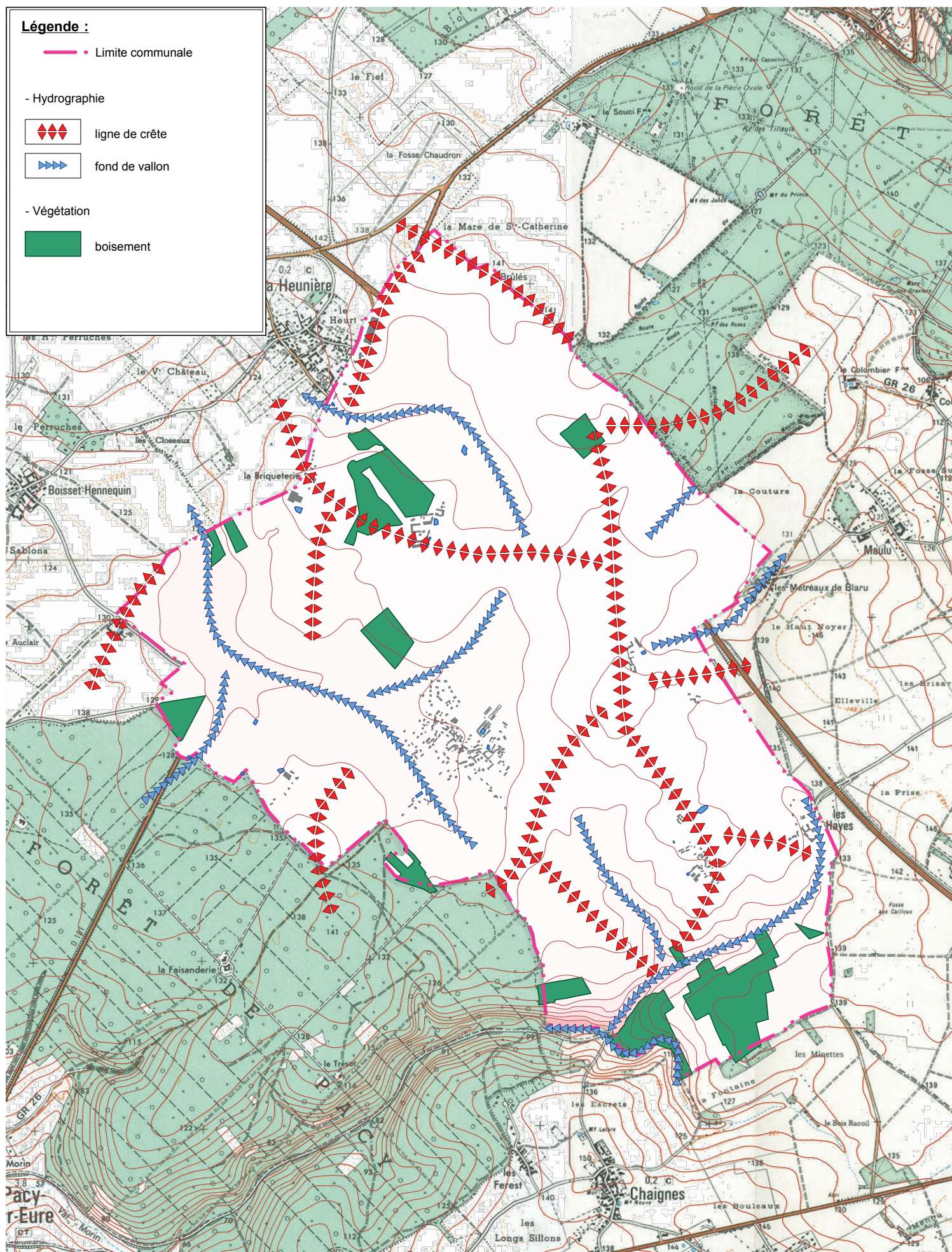
- Hydrographie

◆ ligne de crête

▶▶▶ fond de vallon

- Végétation

■ boisement



commune de
DOUAINS
(Eure)

Hydrographie & végétation

0 1 2 5km

Source : Fond de plan IGN - réalisation : Gilson et associés

3.1 – Données naturelles du site

Le plan local d'urbanisme doit prendre en compte le schéma régional de cohérence écologique de l'ex Haute Normandie. Voici les coordonnées de la DREAL Normandie : Cité administrative, 2 rue Saint-Sever - 76 032 Rouen Cedex.

3.1.1 – Climat

En Normandie, le département de l'Eure occupe une place particulière avec des espaces de verdure de grande qualité, mais aussi des opportunités de développement ou d'expansion économique. L'Eure est un département où il fait bon vivre et travailler.

C'est une région extrêmement vivante dont le tiers des habitants a moins de 20 ans.

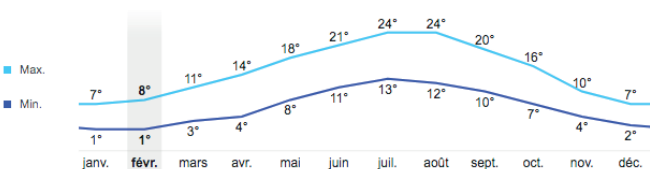
Département discret, voire secret, il faut savoir quitter les grands axes routiers et autoroutiers qui le desservent pour parcourir les nombreuses vallées qui le sillonnent. L'Eure est le département le plus sec de la Normandie. Les pluies ne sont pas rares mais peu abondantes : de 650 mm sur Évreux à 950 mm sur le littoral. On décompte 15 jours de neige par an à Évreux. En été, les nuits restent relativement fraîches avec quand même une grande amplitude thermique lors de journées ensoleillées. Cette fraîcheur nocturne, associée à des vents faibles, favorise la formation de brumes et brouillards.

Douains

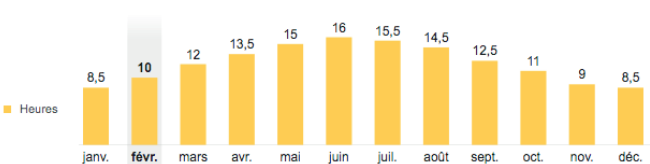
Moyennes météorologiques

Résumé **Graphiques**

Températures (°C)



Ensoleillement

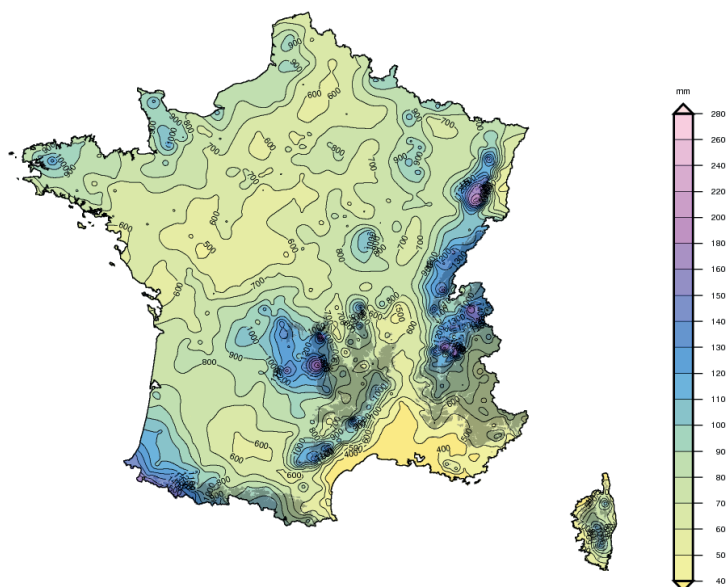


Source : NOAA

Le climat est de type océanique, tempéré et humide. La hauteur de pluie moyenne est comprise entre 600 et 650 mm. Les vents dominants sont de secteur ouest à nord-ouest.

Cumul annuel des précipitations France

2017



3.1.2 – Relief et géologie

Relief

La commune est située entre les vallées de la Seine au nord et la vallée de l'Eure au sud, sur le plateau de Madrie qui culmine à 149 mètres NGF.

Le point le plus haut de la commune, situé au lieu-dit les Métréaux-Noirs, est à une altitude de 148 mètres NGF ; le point le plus bas d'une altitude de 103 mètres NGF est situé au pied du bois des Monts au sud de la commune au lieu-dit le Val-du-Puits. L'essentiel du territoire communal situé à une altitude comprise entre 125 mètres NGF et 140 mètres NGF présente une faible déclivité d'une quinzaine de mètres.

Ce territoire offre l'aspect d'un plateau vallonné où le seul relief marquant est celui du bois des Monts au sud.

Géologie

Schématiquement, la géologie communale est la suivante :

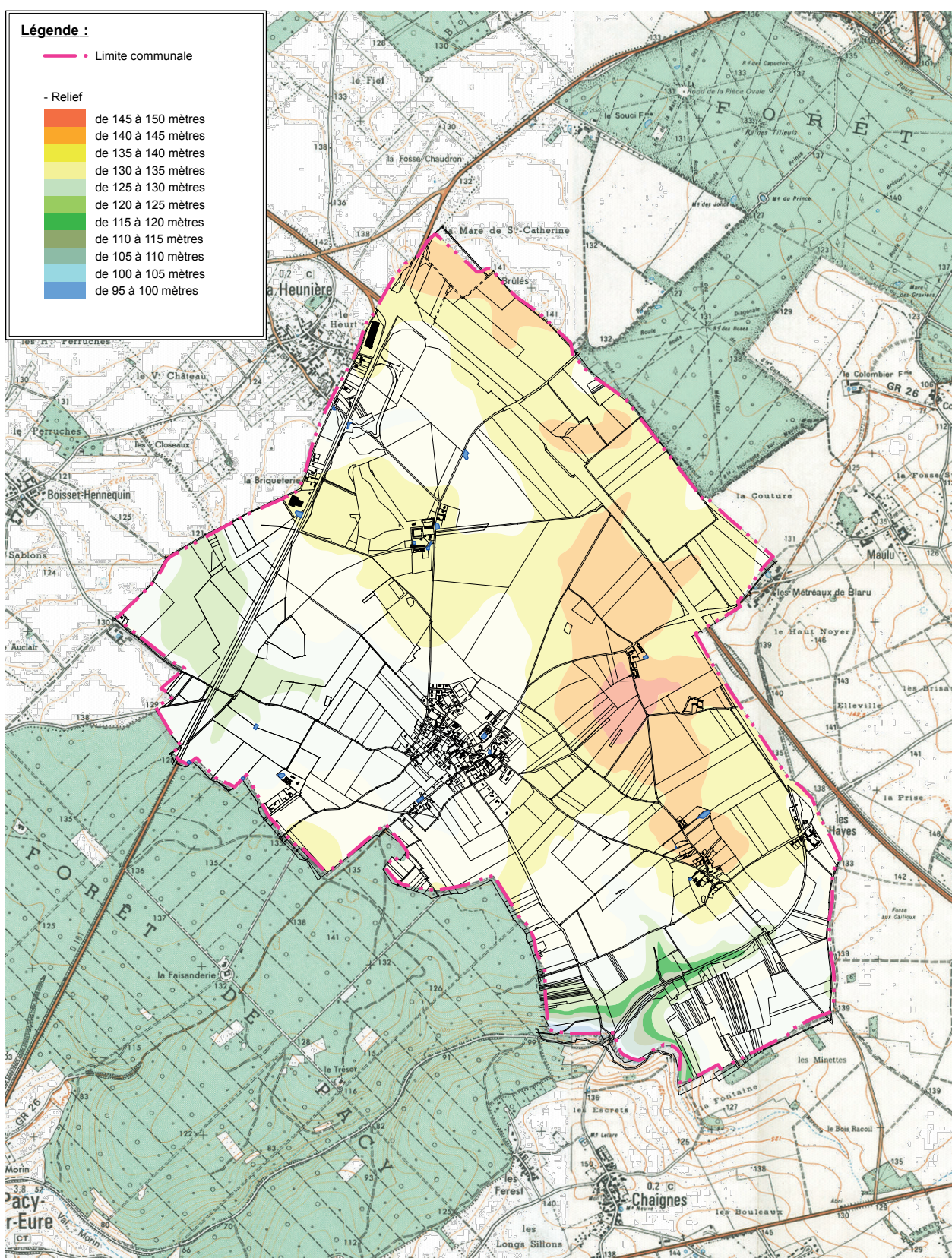
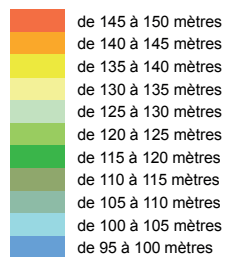
- à l'ouest dominant les limons de plateaux (limons sablo-argileux additionnés d'un limon riche en calcaire, le loess) ;
- à l'est s'étend une zone d'argile verte de meulière de Brie (roche sédimentaire siliceuse et calcaire) ;
- au sud, le sol de la commune est composé principalement de calcaires (calcaires de Septeuil et de Saint-Ouen, ou calcaire grossier) ;
- au nord, on observe un sol hétérogène où s'entremêlent argile verte et meulière de Brie, limons des plateaux, colluvions de fonds de vallées et sable de Lozère.

La présence importante de limons des plateaux, d'argile verte et de meulière de Brie donnant des sols favorables aux grandes cultures a entraîné le développement d'une agriculture céréalière intensive sur une structure agraire de champs ouverts.

Légende :

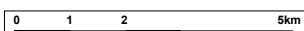
● Limite communale

- Relief



commune de
DOUAINS
(Eure)

Relief



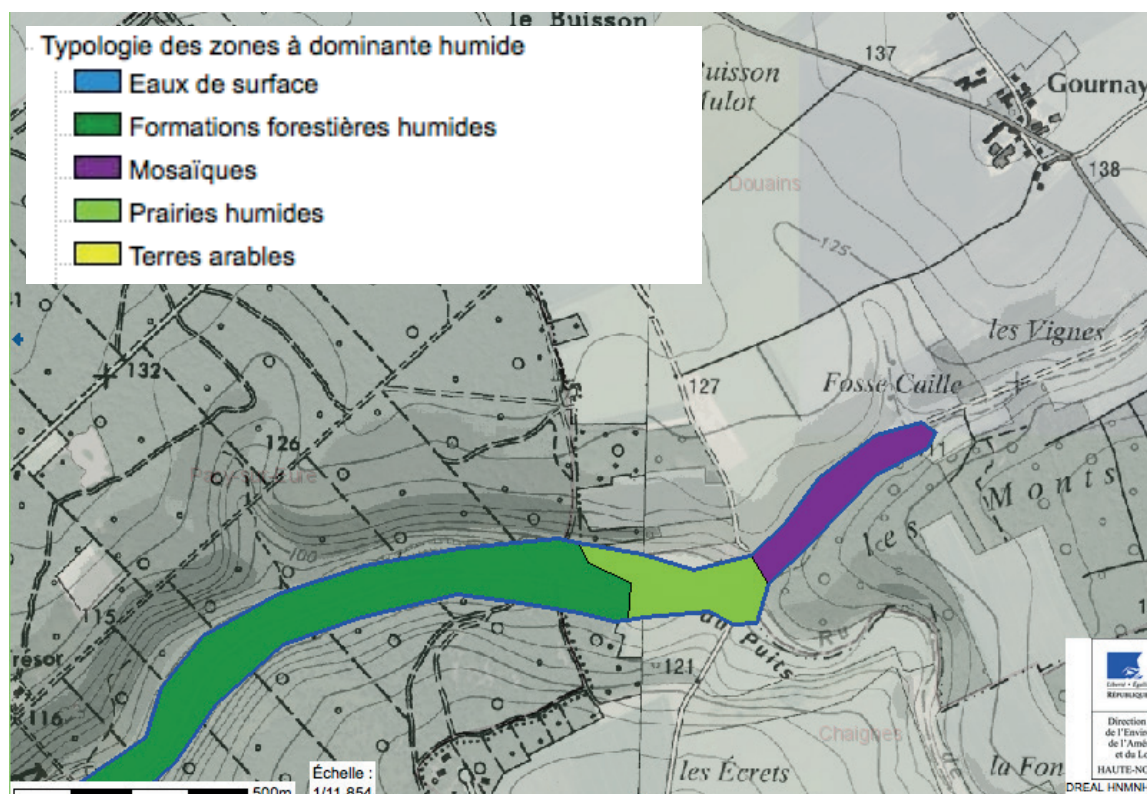
3.1.3 – Hydrographie et zones humides

Au 1^{er} janvier 2007, en application de l'article 7 de la loi n° 2004-338 du 21 avril 2004, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les objectifs définis dans le schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau, Sdage et le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau, Sage.

Les zones humides

Au sens de l'article L211-1 du code de l'environnement, on entend par zone humide *les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.*

Le site de la Dréal n'a pas repéré de zone humide sur le territoire communal.



Une zone humide est repérée en limite sud de la commune.

La commune appartient au réseau hydrographique de l'Eure. La ligne de partage des eaux superficielles des bassins de la Seine et de l'Eure longe la limite communale nord-est. Le seul cours d'eau notable est le ru de **Morenne** empruntant le ravin de Chaignes à la frontière sud-ouest de la commune. Son écoulement vers l'Eure est temporaire.

On note l'existence de **mares** dans le village et les hameaux.

Concernant l'hydrographie souterraine, la commune de Douains est située sur les nappes du tertiaire : ce sont des nappes perchées, soutenues par les rivières et la nappe de la craie, dont l'extension est limitée au plateau de Madrie.

3.1.4 – Végétation

Massifs boisés et forêts

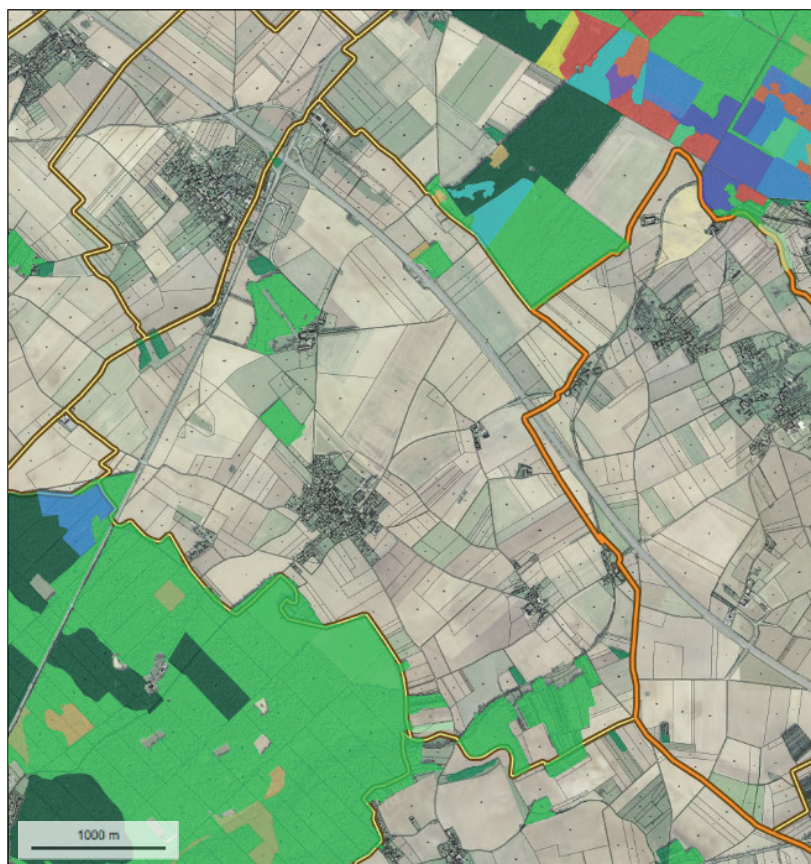
Il existe un massif boisé en partie sud ouest du territoire qui constitue une réserve de biodiversité identifiée par le schéma régional de cohérence écologique.



Le bourg recèle de nombreux espaces boisés, plantés, jardinés, qui forment des refuges pour l'avifaune (oiseaux) notamment, et qui font le lien avec les boisements de la Znieff au sud, avec le bois au nord du bourg et plus loin avec les boisements du parc de Brécourt. Ces espaces permettent de raccorder les corridors écologiques.

géoportail

Douains - Carte forestière



© IGN 2017 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 1° 26' 08" E
Latitude : 49° 02' 42" N

- Forêt fermée sans couvert arboré
- Forêt fermée de feuillus purs en îlots
- Forêt fermée de chênes décidus purs
- Forêt fermée de chênes sempervirents purs
- Forêt fermée de hêtre pur
- Forêt fermée de châtaignier pur
- Forêt fermée de robinier pur
- Forêt fermée d'un autre feuillu pur
- Forêt fermée à mélange de feuillus
- Forêt fermée de conifères purs en îlots
- Forêt fermée de pin maritime pur
- Forêt fermée de pin sylvestre pur
- Forêt fermée de pin laricio ou pin noir pur
- Forêt fermée de pin d'Alep pur
- Forêt fermée de pin à crochets ou pin cembro pur
- Forêt fermée d'un autre pin pur
- Forêt fermée à mélange de pins purs
- Forêt fermée de sapin ou épicéa
- Forêt fermée de mélèze pur
- Forêt fermée de douglas pur
- Forêt fermée à mélange d'autres conifères
- Forêt fermée d'un autre conifère pur autre que pin
- Forêt fermée à mélange de conifères
- Forêt fermée à mélange de feuillus prépondérants et conifères
- Forêt fermée à mélange de conifères prépondérants et feuillus
- Forêt ouverte sans couvert arboré
- Forêt ouverte de feuillus purs
- Forêt ouverte de conifères purs
- Forêt ouverte à mélange de feuillus et conifères
- Peupleraie
- Lande

Végétation remarquable

Le parc du château de Brécourt est une belle composition marquant le territoire et dont certaines avenues plantées pourraient être prolongées comme l'allée à l'est de la Rd 75 se dirigeant vers l'autoroute (voir photo ci-contre).

Seuls environ 6 % de la surface totale de la commune sont boisés. Deux forêts limitent le territoire communal :

- au nord-est la forêt de Bizy située sur la commune de Vernon ne fait que longer la frontière entre les deux communes ;
- à l'ouest et au sud, s'étend la forêt de Pacy-sur-Eure qui appartient à un vaste ensemble écologique comprenant notamment toute la vallée de l'Eure de Pacy à Louviers. Cette forêt est établie sur des formations tertiaires et crétacées (sable de Lozère, argile verte et meulière, calcaire). C'est l'une des forêts les plus thermophiles de la région. Dans la zone qui nous intéresse, le peuplement est représenté par une chênaie à sorbier.

Sur les colluvionnements de pentes et de fonds de vallée sèche (bois des Monts), on rencontre un peuplement de chênaie-charmaie : chêne pédonculé, charme, hêtre, tilleul, frêne. La commune possède un certain nombre de mares qui constituent potentiellement des milieux riches écologiquement.



Les zones naturelles d'intérêt écologique floristique et faunistique (Znieff)

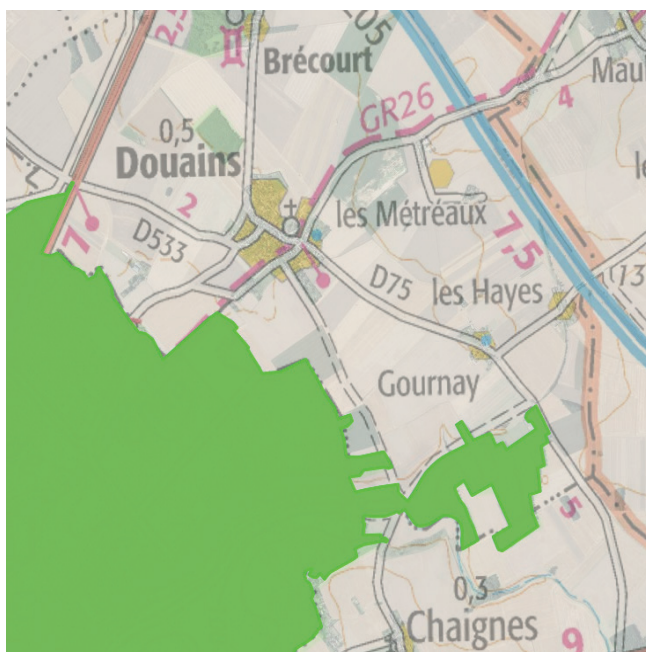
Znieff de type I

Les espaces concernés sont la mare de Gournay ; il s'agit d'une Znieff de deuxième génération donc mise à jour.

Znieff de type II

Les espaces concernés sont une petite frange sud du territoire communal, recouvert par la Znieff de type II, elle aussi de deuxième génération, correspondant à la vallée de l'Eure. En principe une telle Znieff est justifiée par la présence d'espèces végétales ou animales protégées.

Située à proximité de cultures, la mare de Gournay se caractérise par le développement d'un scirpaie à Jonc des chaisiers glauques (*Shoenoplectus tabernaemontani*), espèce très rare et vulnérable en Haute-Normandie et d'une rose-lière à Massette à feuilles étroite (*Typha angustifolia*) espèce rare et vulnérable en Haute-Normandie. Cette mare est menacée à court terme par l'envasement déjà important.



En vert vif sur la carte, délimitation de la Znieff de la vallée de l'Eure d'Acquigny à Ménilles, type II, 2^e génération



Znieff de la mare de Gournay, type I, 2^e génération

Site natura 2000

Il n'existe pas de site natura 2000 sur le territoire de Douains. Il faut noter que la commune est située dans le rayon de 10 km du site NATURA 2000 à chiroptères (nos amies les chauves-souris, petits mammifères volants aux mœurs nocturnes) des grottes du Mont Roberge situé à Vernon. La mairie de Douains a déjà pris des mesures pour la protection des chiroptères des grottes du Mont Roberge en limitant les plages horaires de son éclairage public et en remplaçant par des éclairages de type LED les éclairages de la place de l'église et en programmant le remplacement des éclairages traditionnels de l'ensemble de la commune.

Biodiversité, trames verte et bleue

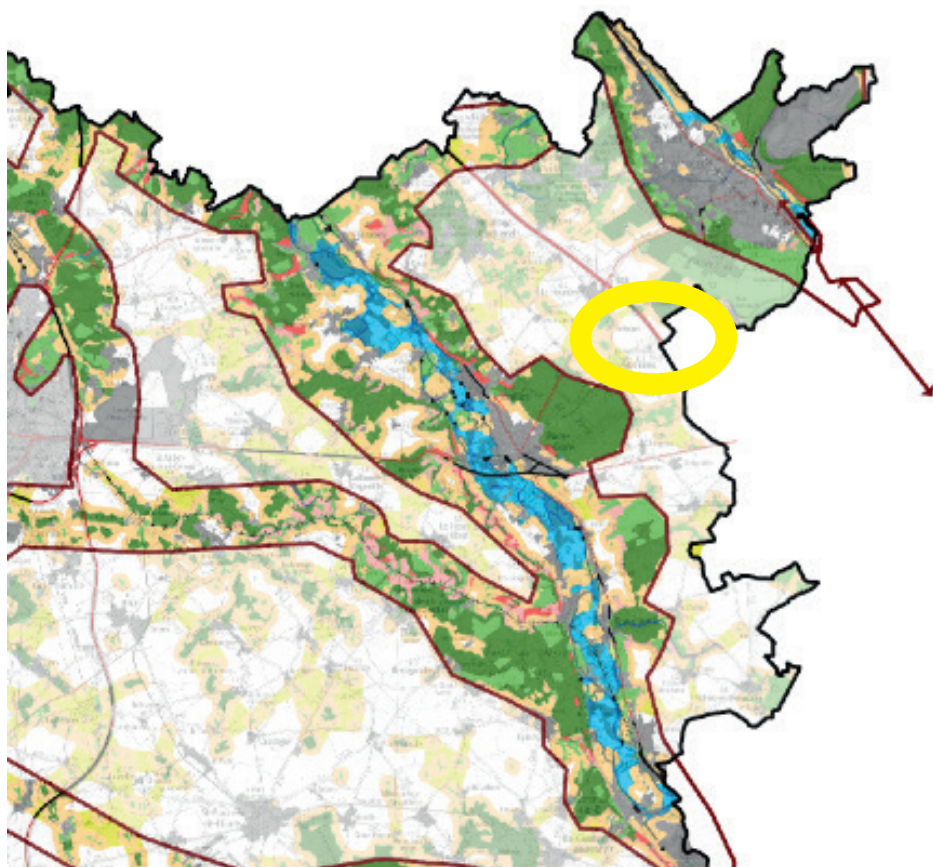
La «biodiversité» et les «trames verte et bleue» sont des notions très classiques en écologie (science du milieu vivant et de la relation des êtres vivants entre eux). Ces notions sont présentes sur le territoire communal et prises en compte par le Plu.

Trames verte et bleue

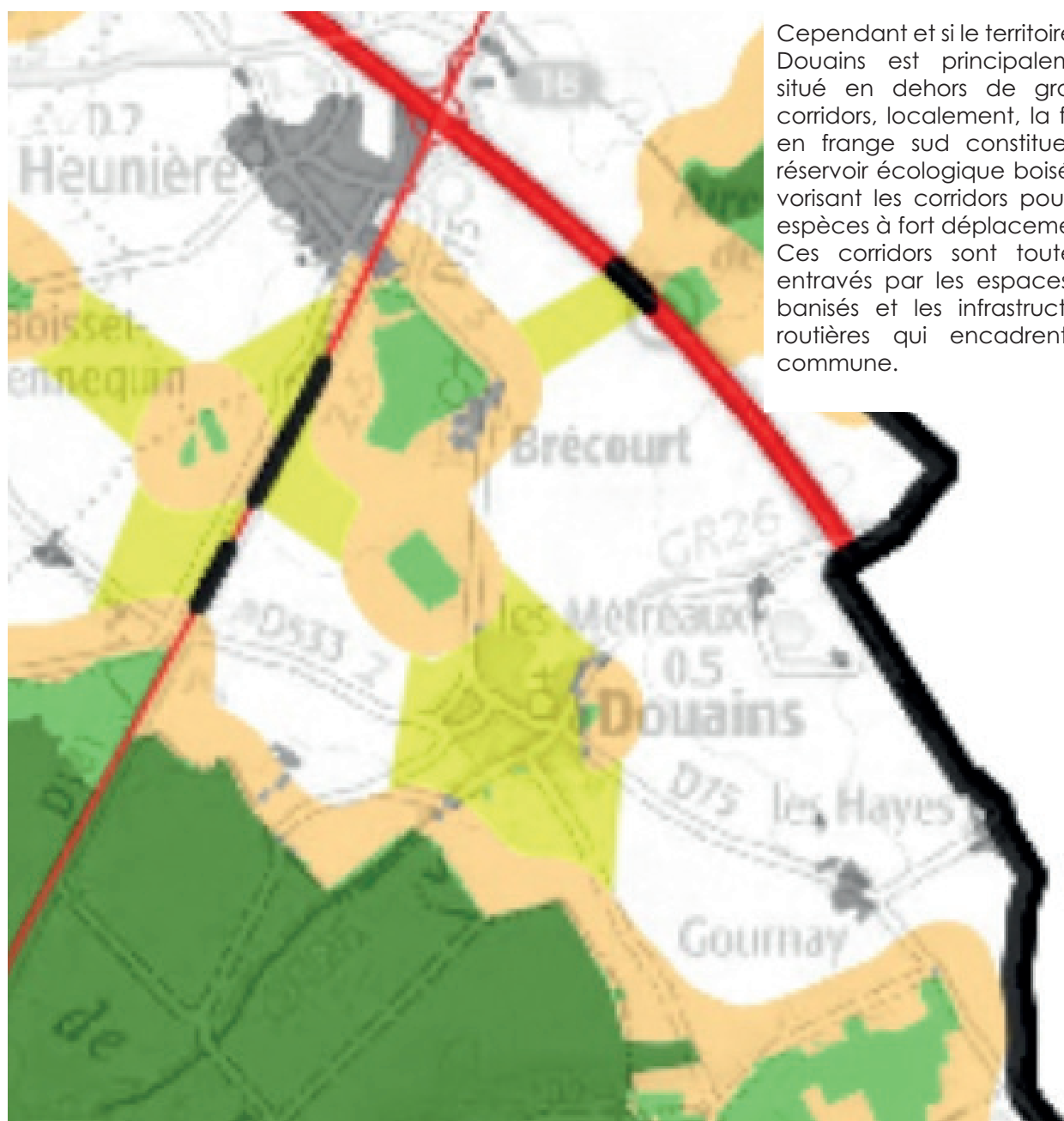
La fragmentation des milieux naturels et leur destruction, notamment par l'artificialisation des sols et des cours d'eau sont parmi les premières causes de perte de la biodiversité. La trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer ce phénomène tout en prenant en compte les activités humaines.

La trame verte et bleue est un réseau écologique formé d'espaces naturels terrestres et aquatiques en relation les uns avec les autres nommés « continuités écologiques ». Elle doit permettre aux espèces animales et végétales de se déplacer pour assurer leur cycle de vie (nourriture, repos, reproduction, migration, etc.). Les continuités écologiques sont elles-mêmes constituées de « réservoirs de biodiversité », correspondent à des espaces naturels de taille suffisante ayant un rôle écologique reconnue, qui sont reliés entre eux par des « corridors écologiques ».

Le schéma régional de cohérence écologique, co-élaboré par l'État et la région, est le volet régional de la trame verte et bleue approuvé à l'unanimité par le conseil régional de Haute-Normandie le 13 octobre 2014 et adopté par arrêté du préfet de la région le 18 novembre 2014.



Extrait du Srce : corridors prioritaires au niveau régional. Douains (pastille jaune) est située en dehors des grands corridors.



Cependant et si le territoire de Douains est principalement situé en dehors de grands corridors, localement, la forêt en frange sud constitue un réservoir écologique boisé favorisant les corridors pour les espèces à fort déplacement. Ces corridors sont toutefois entravés par les espaces urbanisés et les infrastructures routières qui encadrent la commune.

Réservoirs biologiques

- Réservoirs aquatiques cours d'eau
- Réservoirs silicicoles
- Réservoirs calcicoles
- Réservoirs humides
- Réservoirs boisés

Corridors

- calcicoles pour esp. à faible déplac.
- silicicoles pour esp. à faible déplac.
- humides pour esp. à faible déplac.
- boisés pour esp. à faible déplac.
- pour espèces à fort déplacement

Discontinuités identifiées

- Espace rural
- Obstacles à l'écoulement
- Infrastructures linéaires
- Zones urbaines

Extrait du Srce : zoom sur Douains



Incidences actuelles de l'urbanisation sur les milieux naturels

Cf. partie « 2.3 – Foncier et consommation d'espace »

3.1.5 – Ressources naturelles

Ressource en eau : il n'existe pas de captage d'eau pour l'alimentation en eau potable sur le territoire communal.

Ressource en matériaux : il n'y a rien de recensé.

Le milieu naturel en bref :

- Le territoire de Douains est concerné par deux Znieff de type I et II
- Le boisement au sud-ouest du territoire fait partie de la Znieff de type II de « la vallée de l'Eure d'Acquigny à Ménille », il constitue un important réservoir biologique identifié au Srce
- Des discontinuités écologiques créées par les importantes infrastructures routières qui encadrent la commune

3.2 – Paysage rural et urbain

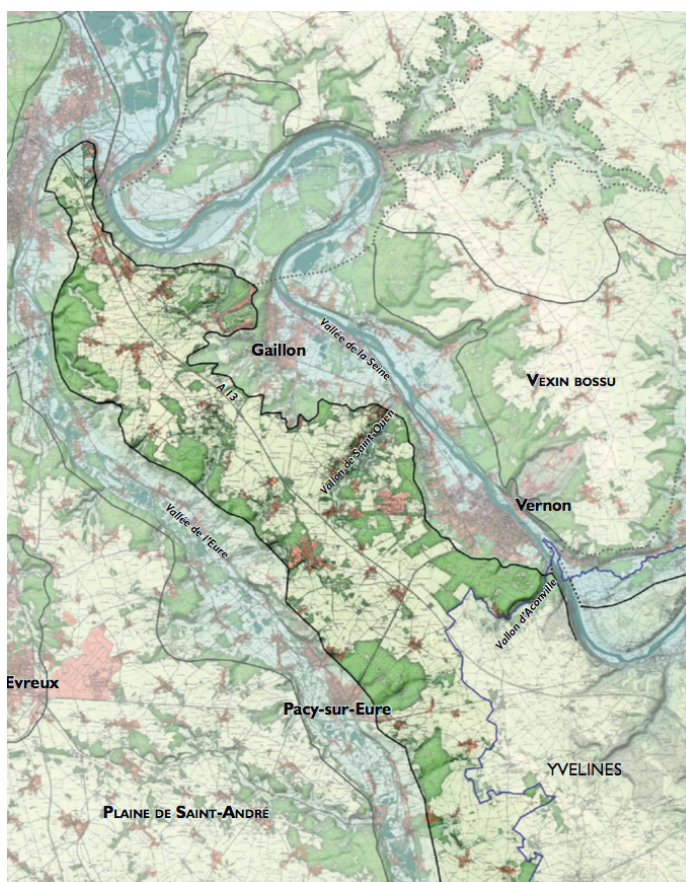
3.2.1 – Les unités paysagères

L'atlas des paysages

L'atlas des paysages de la Haute-Normandie a été lancé par la Région de Haute-Normandie, en collaboration avec la DREAL de Haute-Normandie, le Conseil Général de l'Eure et le Conseil Général de la Seine-Maritime, et l'Europe, partenaires financiers. Il s'inscrit dans la politique nationale menée par le Ministère de l'écologie (MEDDTL) depuis de nombreuses années pour que, progressivement, chaque région dispose d'un atlas de paysage.

L'atlas des paysages de la Haute-Normandie situe la commune dans l'entité paysagère intitulée le plateau de Madrie dépendant de l'ensemble paysager du plateau de l'Eure.

L'atlas définit le plateau de l'Eure comme : *Le plateau du sud de la vallée de la Seine forme le prolongement du grand territoire de la Beauce en Haute-Normandie. Dominé par les grandes cultures céréalières, le paysage est celui d'un plateau très ouvert où les structures végétales sont rares et l'habitat regroupé en gros villages ruraux. Irrigué par tous les affluents du bassin versant de l'Eure, le plateau se découpe en trois grands plateaux tabulaires aux caractéristiques proches.*



Extrait de l'atlas des paysages - plateau de Madrie

Le plateau de Madrie est situé entre la vallée de la Seine et la vallée de l'Eure, il couvre un territoire étroit (à peine 10km de large), qui s'allonge depuis la limite sud de la région, jusqu'à la confluence de la Seine et de l'Eure. Culminant à 140 m d'altitude, il est dans la continuité du plateau du Mantois (Île-de-France) et développe sur ses terres horizontales des cultures de grands champs.

Source : Atlas des paysages de la Haute-Normandie

L'atlas dresse une analyse critique caractérisant les risques et les enjeux paysagers pouvant être pris en compte dans le projet de Plu. Les caractéristiques paysagères se déclinent en trois éléments :

- un plateau agricole et forestier ;
- des villages ruraux sous forte pression urbaine
- des vallons verdoyants et pittoresques

La fiche détaillée de présentation du plateau de Madrie est jointe aux annexes du Plu.

Légende :

—•— Limite communale

- Unités paysagères

plateau agricole

vallée

massifs boisés

frange boisée

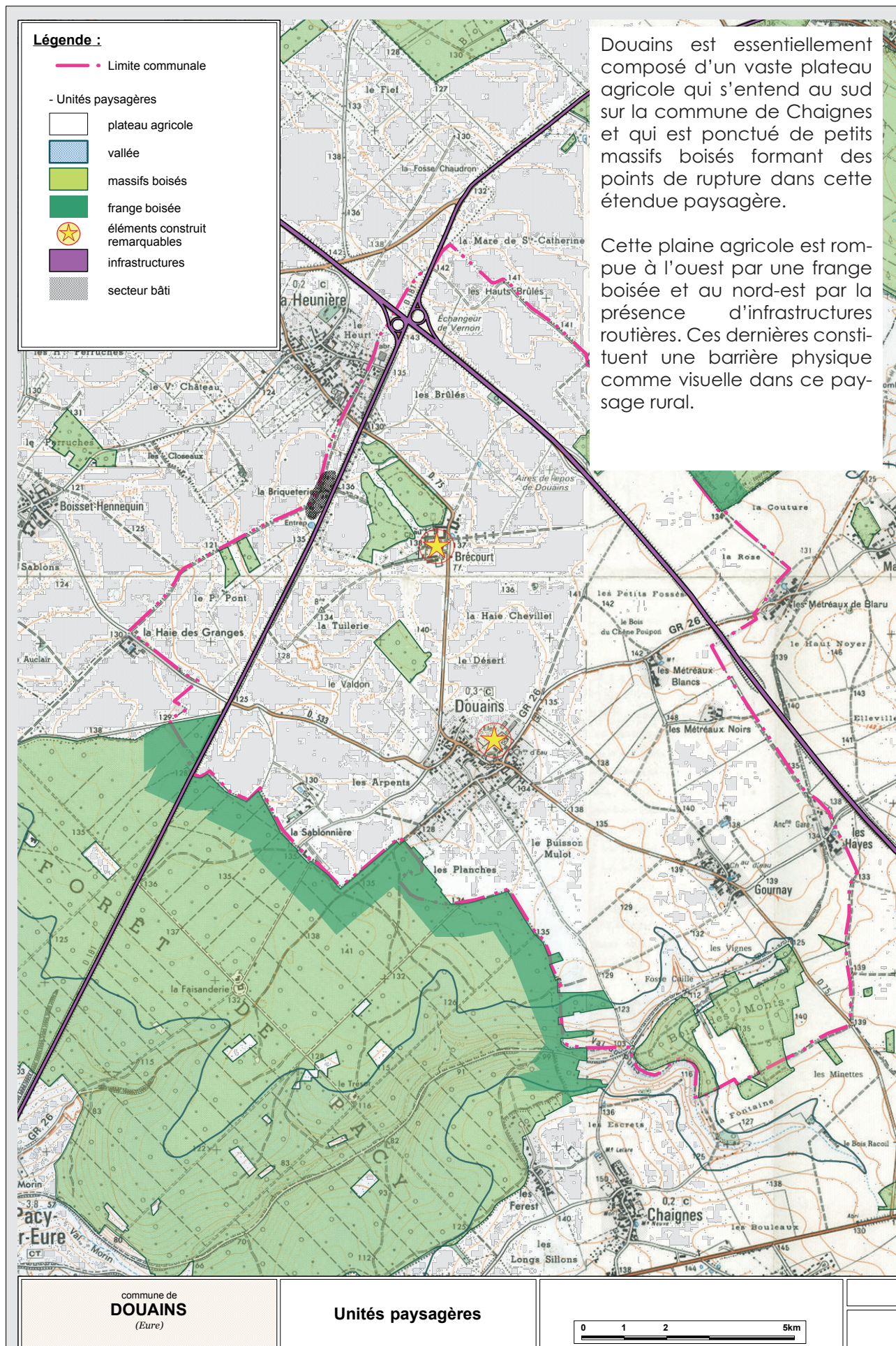
éléments construits remarquables

infrastructures

secteur bâti

Douains est essentiellement composé d'un vaste plateau agricole qui s'étend au sud sur la commune de Chaignes et qui est ponctué de petits massifs boisés formant des points de rupture dans cette étendue paysagère.

Cette plaine agricole est rompue à l'ouest par une frange boisée et au nord-est par la présence d'infrastructures routières. Ces dernières constituent une barrière physique comme visuelle dans ce paysage rural.



Le territoire de Douains correspond à un paysage relativement homogène. On peut toutefois distinguer certaines unités paysagères :

Le plateau

La majorité des espaces sont inclus dans la vaste entité paysagère du plateau de Madrie. C'est un paysage de grandes cultures. Cette unité paysagère est interrompue par diverses coupures.

La vallée, coupure naturelle dans le paysage : à Douains, la seule vallée réellement perceptible est celle du ru de Morenne, le val du Puits, vers le bois des Monts au sud de la commune.

Les massifs boisés

La forêt de Bizy au nord, en limite de territoire, la forêt de Pacy au sud-est et le bois des Monts au sud constituent des franges boisées. Deux autres espaces boisés sont à noter compte tenu de leur relative étendue : le parc du château de Brécourt, au nord-ouest et le bois des Monts au sud.

Le secteur bâti est constitué du centre village et des hameaux.

Le patrimoine bâti comprend principalement le château de Brécourt, l'église Notre-Dame et la chapelle Saint-Barthélémy de Gournay.

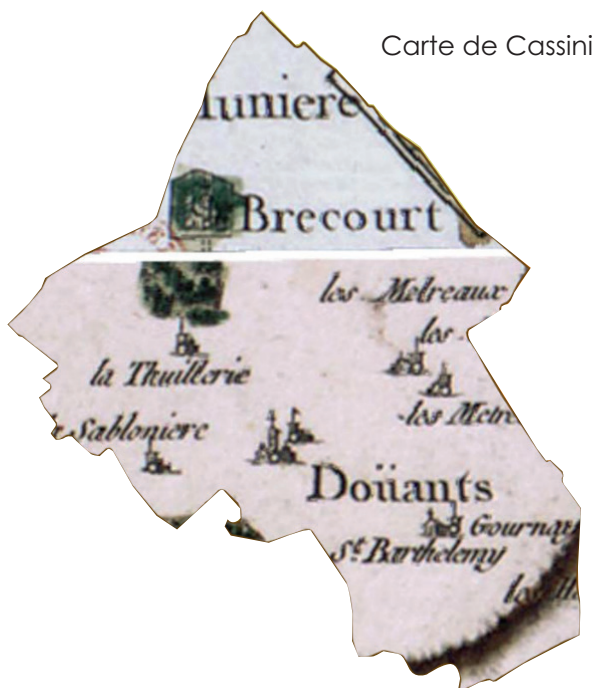
Les infrastructures de transport, constituant des coupures artificielles, c'est-à-dire dues à la main de l'homme, sont l'autoroute A 13 et la route départementale 181, cette dernière plus facilement franchissable.

Les **principaux points d'appel** sont le château de Brécourt et l'église Notre-Dame.

3.2.2 – Paysage urbain

Le foncier, parcellaire et les formes urbaines

La commune de Douains est principalement éclatée en quatre structures urbaines : le bourg et les hameaux de Brécourt, Gournay et Les Hayes.



Carte de Cassini



Carte de l'État-Major
(1820-1866)

La carte de Cassini, au XVIII^e, montre morcellement entre bourg et hameaux. Le bourg de Douains est déjà constitué. Il faut noter que la Tuilerie accueillait à l'époque un hameau. Le château de Brécourt et ses jardins sont en proportion aussi importants que le bourg et il marque déjà fortement le territoire.

La carte de l'État Major laisse apparaître plus finement le tracé parcellaire de la commune et la voirie tels que nous les connaissons aujourd'hui. La plupart des bâtiments et des routes sont en effet toujours existants à l'exception de la Briqueterie à l'ouest du bourg. Les jardins du château de Brécourt étaient aménagés et de nombreux vergers étaient plantés sur le territoire.

L'actuel parcellaire de la commune montre un fort développement du tissu bâti dans le bourg. Les hameaux s'étant développés de manière plus mesurée.

Le parcellaire agricole prédomine, la commune ne présente que peu de boisement à l'exception du Bois des Monts au sud facilement identifiable grâce à son parcellaire resserré et du Bois de Brécourt.

L'arrivée de l'autoroute A13 scinde la partie est de la commune.



Il est intéressant de comparer quelques-unes des formes urbaines de la commune avec la consommation d'espace qu'elles génèrent. Nous allons comparer une portion de territoire du centre ville et des hameaux en fonction de leur typologie de tissu bâti.

Le bourg

Le bourg de Douains s'est développé de manière radiale probablement autour des corps de ferme historiques. Le bâti ancien constitue le cœur du bourg, il est caractérisé par un tissu parcellaire serré et disparate, parcelles souvent étroites et peu orthogonales ce qui lui donne tout son attrait. Les bâtiments sont principalement implantés à l'alignement par rapport aux emprises publiques.

La densité brute du tissu ancien du bourg est estimée à environ 14 log/ha.

En périphérie du tissu ancien se sont progressivement développés des secteurs d'habitat résidentiel de type pavillonnaire. Ce parcellaire est ordonnancé, les habitations sont implantées au milieu de la parcelle et la hauteur excède rarement le R+C.

La densité brute du tissu récent du bourg est estimée à environ 8,5 log/ha.

Les hameaux

Brécourt

Le hameau de Brécourt est constitué majoritairement de bâti ancien et remarquable : le château et ses dépendances y compris ce qui étaient les deux fermes du château. Les dépendances comportent aujourd'hui environ 5 logements. Deux pavillons ont été construits dans les années 70 au nord-est du hameau.

Gournay

Ce hameau est bâti en étoile autour de trois corps de ferme traditionnels toujours en activité. Les bâtiments ont majoritairement été construits entre les XVIII^e et XIX^e siècles ; l'implantation des bâtiments est semblable au bourg ancien de la commune. Seule une habitation a été construite dans les années 90.

Les Hayes

La structure urbaine de ce hameau s'est historiquement construite autour d'un corps de ferme du milieu du XIX^e siècle. Le hameau s'est ensuite développé de manière linéaire en suivant l'assiette de l'ancienne voie ferrée entre 1960 et 1990.

Un pavillon de garde barrière existe toujours au sud à deux pas du cimetière animalier.

Tissu ancien du bourg - rue du Village



Tissu pavillonnaire du bourg bâti entre 70 et 2003
rue de La Plaine



Vue du hameau de Brécourt



Vue du hameau de Gournay



Vue du hameau Les Hayes



Patrimoine architectural et paysager

- Éléments historiques

Il existe sur le territoire de la commune un monument historique inscrit : le château de Brécourt.

Sont inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques les parties suivantes du château de Brécourt :

- les façades et toitures du château et des communs,
- l'avant-cour (y compris le pont d'accès et ses douves) et la cour d'honneur,
- les douves entourant le château.

- Éléments remarquables

Le service régional de l'inventaire général indique les édifices, maisons et fermes repérés et sélectionnés dans le cadre de ses études en 1998 :

- château de Brécourt,
- ferme du prieuré Saint Barthélémy,
- église paroissiale Notre Dame,
- ferme de l'église,
- remise de matériel d'incendie.

- Sites archéologiques

Le Service Régional de l'Archéologie a recensé des sites archéologiques sur le territoire de la commune :

(Source : Porter à connaissance de l'État)

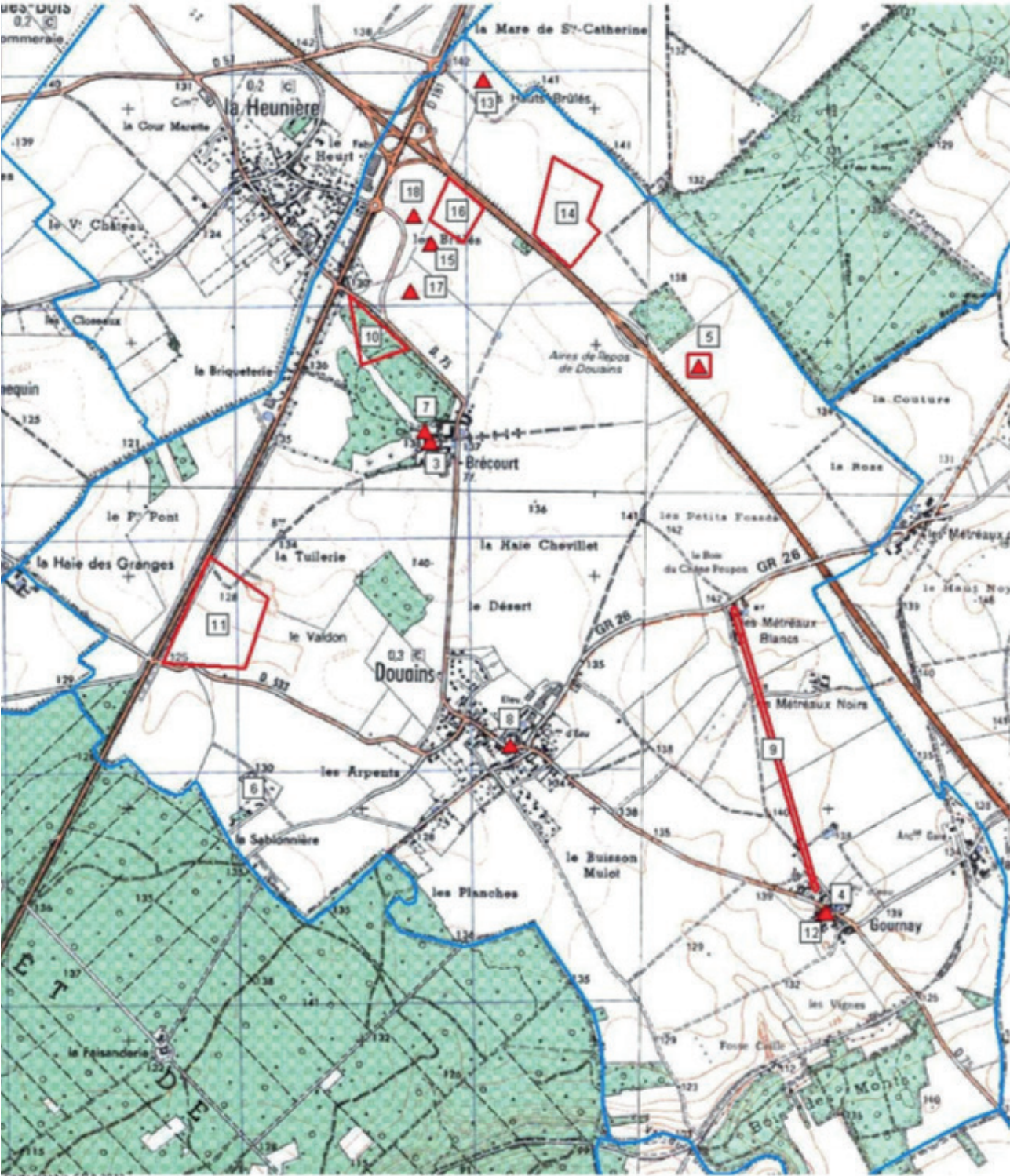
Sites non localisés

N°	Identification	code nat.	X	Y
1	Néolithique / mobilier lithique	172659	533347	2450341
2	Manoir / Moyen-âge	172660	533347	2450341

Sites localisés

N°	Identification	code nat.	X	Y
3	Château de Brécourt / Brécourt / château non fortifié / Epoque moderne	172661	533300	1150575
4	Prieuré Saint Barthélémy / Gournay / prieuré / Moyen-âge	172662	534990	1148550
5	La Rose / Epoque indéterminée ? / aménagement indéterminé	172663	534450	1150900
6	Manoir de la Sablonnière / La Sablonnière / manoir / Moyen-âge classique - Epoque moderne ?	172664	532550	1149100
7	Ancienne église Notre-Dame / Brécourt / église / Moyen-âge	172665	533275	1150620
8	Le Village / église / Moyen-âge	172666	533640	1149270
9	Le Chemin Chaussé (voie Evreux-Vernon) / Chemin vicinal n° 32 / voie / Gallo-romain ?	172667	534775	1149250
10	Brécourt / atelier de terre cuite architecturale / Epoque contemporaine	172668	533050	1151023
11	La Tuilerie / atelier de terre cuite architecturale / Epoque moderne	172669	532388	1149801
12	Cimetière du Prieuré Saint Barthélémy / Gournay / cimetière / Moyen-âge	176421	535000	1148550
13	ZAC Normandie Parc / Les Hauts Brûlés / occupation / voie / Haut moyen-âge	1710168	533487	2452371
14	ZAC Normandie Parc / Les Brûlés / Les Hauts Brûlés / Second Age du fer / enclos, fosse, fossé	1710169	533834	2451793
15	ZAC Normandie parc sud / occupation / habitat / Premier Age du fer - Second Age du fer	1712115	533253	2451660
16	ZAC Normandie parc sud / parcellaire / Second Age du fer	1712116	533356	2451797
17	ZAC Normandie parc sud / parcellaire / Gallo-romain	1712117	533165	2451455
18	ZAC Normandie Parc / / Haut-empire / incinération	1712357	533178	2451782

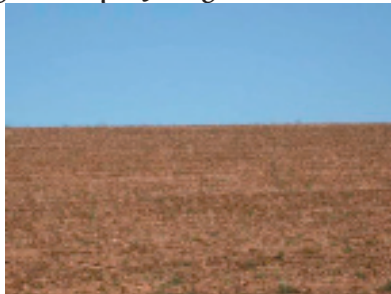
Douains: données archéologiques



A Paysage : unités paysagères, paysage rural



A 1 Le plateau avec la forêt de Pacy comme limite visuelle



A 2 Le plateau vers Gournay, un espace plat et complètement dégagé



A 3 Le plateau vers les Hayes ; on aperçoit l'autoroute au loin

Le plateau



A 4 Vue lointaine vers le village de Chaignes au-delà du vallonnement du val du Puits



A 5 Depuis les Hayes vue vers la Rd 75 et le bois des Monts

le Val du Puits et le bois des Monts



A 6 et A 7 Chemin sur l'ancienne voie de chemin de fer dans le val du Puits ; belles ambiances champêtres



A 8 Mouvements de terrains dans le val du Puits



A 9 Depuis Gournay, vue sur le village avec l'église comme point de repère

Points de repère...



A 10 Le hameau de Gournay dont émerge un château d'eau



A 11 La ferme des Métréaux Noirs implantée sur un point haut de la commune et visible de loin



A 12 Axe de composition du domaine du château de Brécourt



A 13 Tracé rectiligne de la Rd 75 entre le village et le hameau de Brécourt où il rejoint l'axe du château

... et grands tracés



A 14 L'autoroute A 13 depuis le pont au hameau des Hayes

B Patrimoine bâti, le village



B 1 L'église vue depuis la mare



B 2 Belle perspective sur des bâtiments situés derrière l'église



B 3 Depuis la mairie, vue sur la route de Brécourt



B 4 Maison ancienne restaurée au centre village



B 5 Route de Gournay, ambiance rurale du centre village, mélange de minéral et de végétal



B 6 Route de Pacz, même ambiance rurale



B 7 Bâtiment, route des Métréaux



B 8 Rue Gloriette bordée de beaux bâtiments anciens

le village :
une ambiance rurale,
un bâti ancien de qualité



B 9 Maison ancienne en cours de restauration



B 10 Belle toiture en petits tuiles



B 11 Exemples de matériaux traditionnels



B 12 et B 13 Beaux murs dans le village



B 14 Détail d'un bâtiment rue Gloriette

C Patrimoine bâti, les hameaux



C 1 Entrée ouest de Gournay chemin rural n° 5



C 2 Beau bâti, maison et mur

Gournay



C 3 Vue sur les Métréaux noirs et l'autoroute au loin



C4 Vue sur les Métréaux Blancs ; on note l'importance des bâtiments agricoles

Les Métréaux Noirs



C 5 Le hameau des Hayes, vue lointaine; le bâti est inséré dans de la végétation



C 6 et C 7 Exploitation agricole aux Hayes



Les Métréaux Blancs

Les Hayes

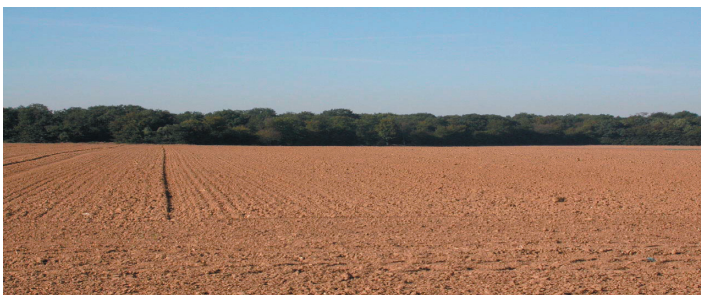


C 8 Brécourt vue de la Rd 75 ; il est dommage que les bâtiments agricoles (de couleur lie de vin intéressante toutefois) cachent les anciens bâtiments, corps de ferme et château

Brécourt



C 10 Entrée du château



C 9 Entrée de l'ancienne ferme du château

Brécourt

D Espaces publics



D 1 Placette mairie-école



D 2 Le terrain de boules, une placette ombragée et agréable



D 3 Espace de jeux



D 4 Place de la mairie



D 5 À l'angle des rues du Vivier et de Gloriette, minéral et végétal se marient le mieux du monde



D 6 Mare près de la place de la mairie



D 7 Mare, route du Vivier, un bel espace en limite du village



D 8 Les plantations le long de la Rd 181, dont le jardin des Dragons ci-dessus, sont intéressantes



D 9 Un peu de «bazar» rue des Haies



D 10 Rue Gloriette, une haie de conifères bien triste comparée à un haie champêtre

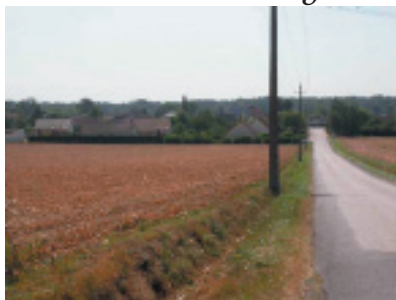


D 11 Mare à Gournay, à l'angle de la Rd 75 et de la route des Hayes



D 12 Les terrains de sport encadrés de haies : une haie de peupliers d'Italie, peu intéressante du point de vue du paysage, et sur un autre côté une belle haie champêtre

E Entrée du village - extensions urbaines récentes



E 1 Entrée du village par la route de Brécourt ; on aperçoit en fond la forêt de Pacé



E 2 Entrée nord du village: la vue sur le village est un peu gâchée par les abords médiocres de la ferme



E 3 Limite du lotissement, chemin des Haies : la frange urbaine boisée est de belle qualité



E 4 et E5 Pauvreté de traitement des limites et de l'espace public de ce lotissement



E 6 Il manque un accompagnement végétal à ces maisons récentes à l'entrée du village rue de la Plaine

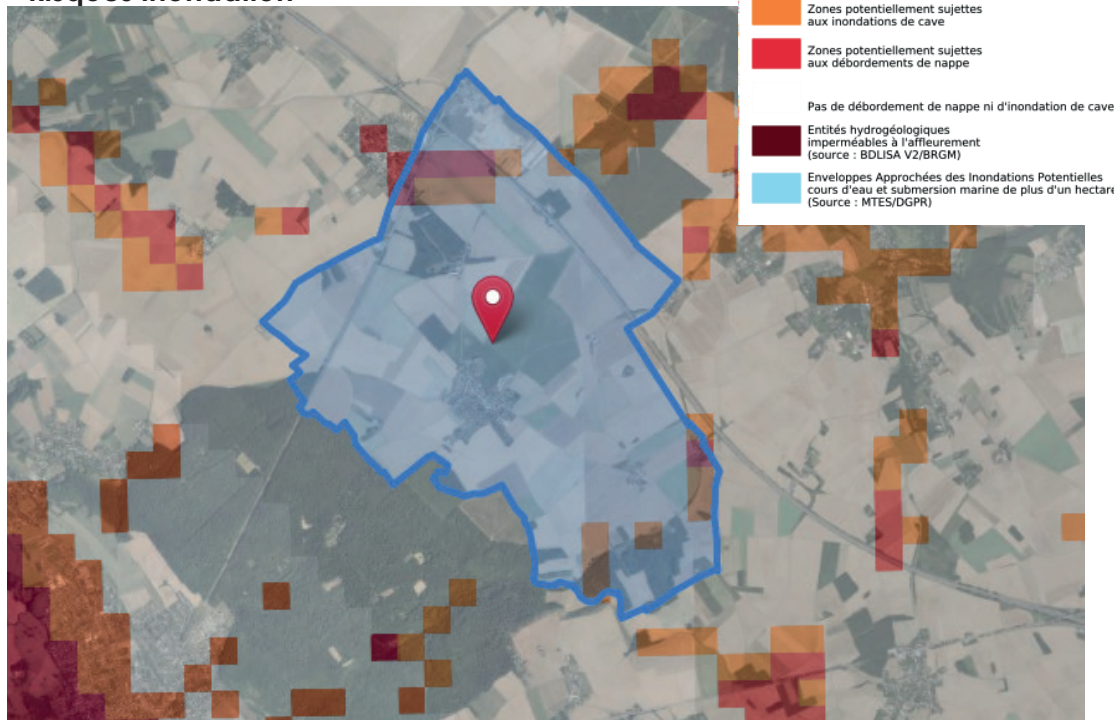
Le paysage en bref :

- Le paysage de Douains est riche et diversifié
- Le village et ses hameaux possèdent un patrimoine intéressant: bâti traditionnel, murs de clôture, espace paysager, arbres marquant le paysage...
- La présence d'arbres devrait être plus affirmée: alignement ou isolé
- Douains est un « village jardiné » et cela devrait se marquer plus nettement.

3.3 – Risques et nuisances

Risques naturels

- Risques inondation

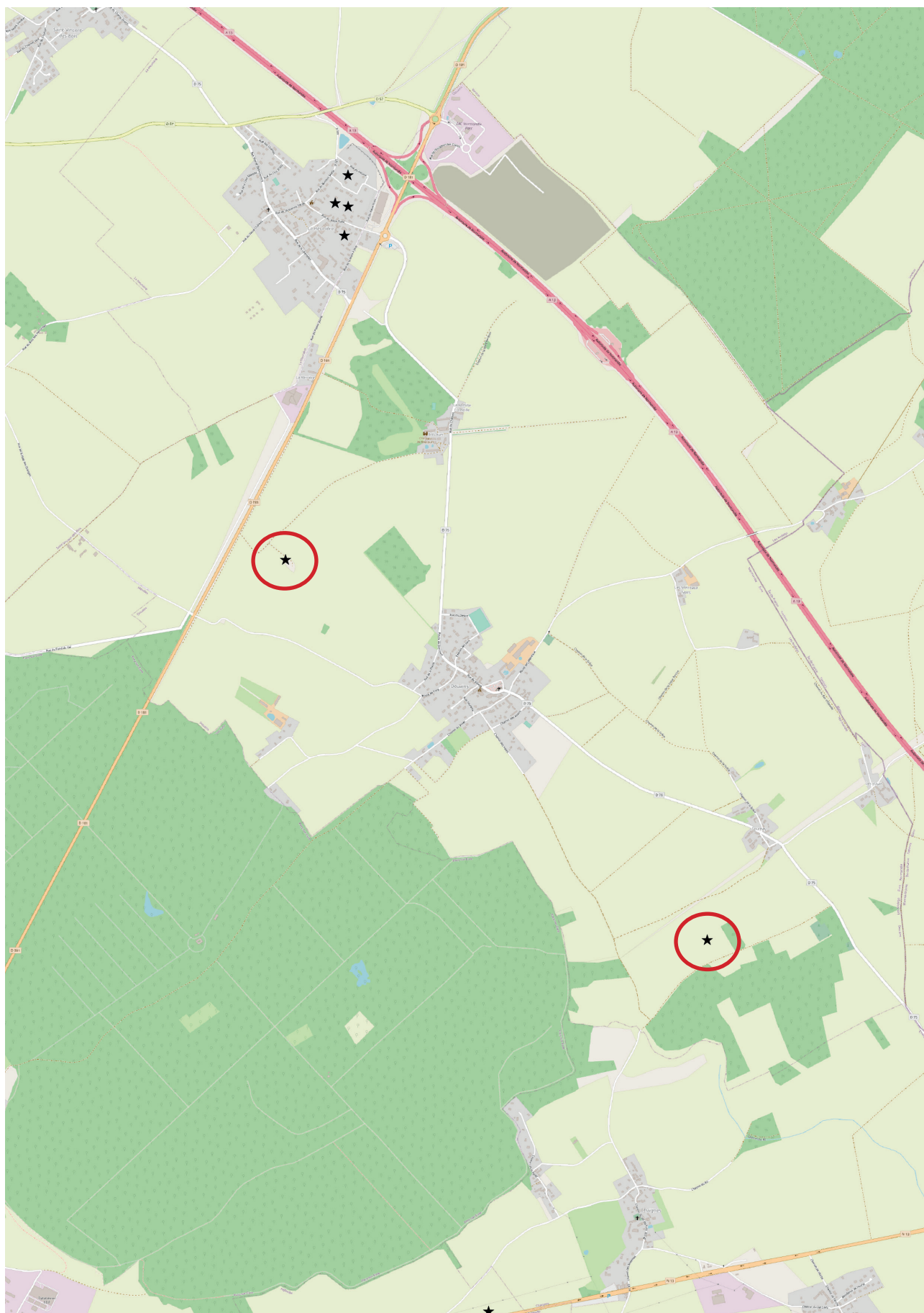


source : site georisque - <http://www.georisques.gouv.fr/articles-risques/les-inondations-par-remontee-de-nappe>

Douains n'est pas concernée par le risque inondation par remontées de nappes. Cependant, la commune a connu des épisodes d'inondation par ruissellements des eaux pluviales. Les évolutions climatiques des dernières années tendent en effet vers des épisodes pluvieux plus intenses notamment en été. Il s'agira donc de veiller à traiter ce risque en repérant précisément les axes de ruissellement afin de limiter la vulnérabilité du territoire à terme.

- Retrait-gonflement des argiles

Il existe des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La commune de Douains est concernée par le risque de retrait-gonflement des sols argileux à proximité du bourg et au nord du territoire. Les terrains argileux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans les secteurs concernés.



Risques technologiques

Canalisations de matières dangereuses

Les risques technologiques concernent les canalisations de transports de matières dangereuses qui donnent lieu à la réalisation d'étude de sécurité qui exposent les risques que peuvent présenter ces ouvrages et ceux qu'ils encourent du fait de leur environnement.

La commune de Douains est concernée par le risque dû à la présence de canalisations de transport de matières dangereuses, réglementées par l'arrêté du 4 août 2006 imposant la réalisation d'études de sécurité qui analysent et exposent les risques que peuvent présenter ces ouvrages et ceux qu'ils encourent du fait de leur environnement.

Le territoire communal est traversé par plusieurs canalisations de transport de gaz naturel exploitées par GRT gaz, TRAPIL et Total. Des distances de dangers génériques ont été définies.

Pour les canalisations de GRT Gaz, les distances suivantes sont à prendre en compte de part et d'autre de l'axe des canalisations :

Zone d'effet	Z _{ELS}	Z _{PEL}	Z _{EI}
Distance pour la canalisation de diamètre DN 600 mm et pression 67,7 bars	180m	245m	305m
Distance pour la canalisation de diamètre DN 500 mm et pression 67,7 bars	140m	195m	245m

Ces distances sont issues du tableau générique national (source GDF/TIGF - mise à jour du 27 juillet 2007). Le scénario d'accident correspond à une rupture complète de la canalisation.

Pour la canalisation de TRAPIL, les distances suivantes sont à prendre en compte de part et d'autre de l'axe de la canalisation :

Zone d'effet	Z _{ELS}	Z _{PEL}	Z _{EI}
Distance	170m	225m	290m

Ces distances sont issues de l'étude de sécurité partielle TRAPIL datée du 6 mai 2008. Le scénario d'accident correspond à une brèche de 70 mm de la canalisation.

Pour la canalisation de TOTAL, les distances suivantes sont à prendre en compte de part et d'autre de l'axe de la canalisation :

Zone d'effet	Z _{ELS}	Z _{PEL}	Z _{EI}
Distance	35m	47m	62m

Ces distances sont issues de l'étude de sécurité partielle TOTAL datée du 7 septembre 2007. Le scénario d'accident correspond à une brèche de 70 mm de la canalisation.

(Source : Porter à connaissance de l'État)

Sites et sols pollués.

Il n'y a pas de site Basol et Basias à Douains.



Nuisances

Le bruit de voisinage

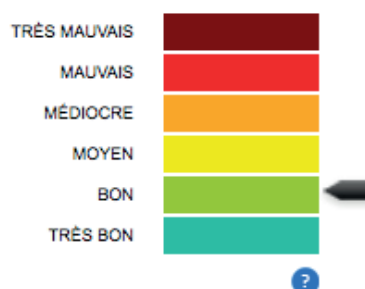
L'arrêté préfectoral DDASS/SSE/2009 n°6 du 16 janvier 2009, relatif à la lutte contre le bruit de voisinage dans le département de l'Eure, institue en la matière des règles minimales applicables dans l'ensemble des communes du département, conformément à l'article L.2215-1 du code général des collectivités locales.

Pollution de l'air

Les données fournies par Atmo Normandie montrent qu'il est raisonnable de supposer que la qualité de l'air à Douains peut être qualifiée de bonne.

QUALITÉ DE L'AIR estimée pour la journée du 26/02

mise à jour le 26/02/2018
Les informations de qualité de l'air sur la commune de Douains sont

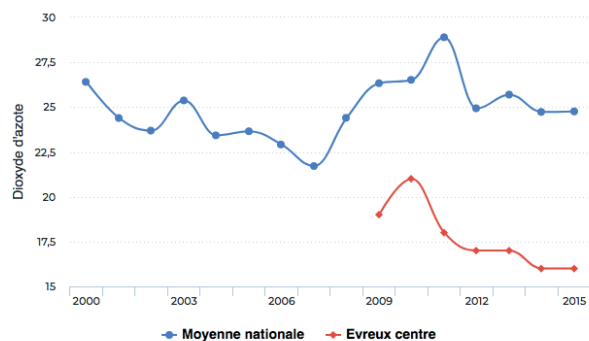


Seules la quantité de particules fines a connu un fort pic de pollution qui n'est plus d'actualité aujourd'hui. Il faut noter que les concentrations de ce paramètre dépendent étroitement du contexte climatique ambiant.

Il faut également rappeler le long des voies supportant un fort trafic, telles que l'autoroute A 13 et la Rd 181, la qualité de l'air y est forcément moins bonne qu'aux points de mesures, cela en fonction des conditions météorologiques.

Evolution de la quantité de dioxyde d'azote (NO2) dans la station

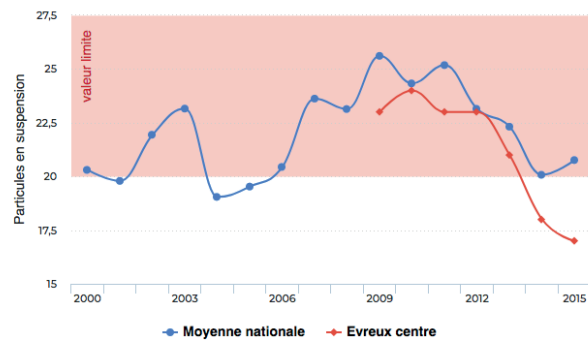
(source : Linternaute.com d'après les AASQA)



NB : Selon un décret de 2010, la valeur limite de dioxyde d'azote (NO2) pour la protection de la santé humaine a été établie à 40 µg/m3/an. (Plus de détails avec [le lexique des polluants](#)).

Evolution de la quantité de particules fines (PM10) dans la station

(source : Linternaute.com d'après les AASQA)



NB : Selon les recommandations de l'OMS, la quantité de particules fines (PM10) présente dans l'air ne devrait pas dépasser 20 µg/m3/an. (Plus de détails avec [le lexique des polluants](#)).

La qualité de l'air dans la station Evreux centre

Données	Evreux centre : concentration	Moyenne nationale	Limite de pollution
Monoxyde de carbone (CO)	nc	274 µg/m3	nc
Dioxyde d'azote (NO2)	16 µg/m3	25 µg/m3	40 µg/m3
Ozone (O3)	49 µg/m3	54 µg/m3	nc
Dioxyde de soufre (SO2)	2,0 µg/m3	2,5 µg/m3	50 µg/m3
Particules en suspension (PM10)	17 µg/m3	21 µg/m3	20 µg/m3

Source : Linternaute d'après les AASQA

Nuisance sonore

Dans le département de l'Eure, le classement sonore des infrastructures de transports terrestres a été approuvé par arrêté préfectoral du 16 novembre 2018. D'après cet arrêté, la commune est concernée par les infrastructures suivantes :

- Autoroute A13 qui est classée en catégorie 1 (couloir de nuisances sonores de 300 mètres défini de part et d'autre du bord de l'autoroute) ;
- RD181, classée en catégorie 3 (couloir de nuisances sonores de 100 mètres).

Notons également que la commune de Douains est concernée par le Plan de prévention du bruit dans l'environnement des infrastructures routières du réseau national arrêté le 26 avril 2012.



source : <http://www.eure.gouv.fr/politiques-publiques/Environnement/Autres-reglementations-environnementales/Bruit-des-infrastructures-de-transport/Cartes-de-bruit-strategiques>

3.4 – Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont instituées par des lois ou règlements particuliers. Le code de l'urbanisme, dans ses articles L 126-1 et R 126-1, ne retient juridiquement que les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, c'est-à-dire celles susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols.

AC1 Servitudes de protection des monuments historiques inscrit	château de Brécourt, inscrit le 28 juin 1967 y compris : - les façades et toitures du château et des communs, - l'avant-cour (y compris le pont d'accès et ses douves) et la cour d'honneur, - les douves entourant le château.
EL11: Servitudes relatives aux voies express et aux déviations d'agglomérations	autoroute A13 RD 181 entre Pacy sur Eure et Vernon
EL7 : Servitude d'alignement	RD 75 à Douains, RD 75 au hameau de Brécourt, RD 75 au hameau de Gournay
I3 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques	pipeline Le Havre – Grandpuits (TOTAL) pipeline Vernon – Gargenville (décret du 21 janvier 1970) DN 500 du Havre à Beynes DN 600 de Saint-Illiers-la-Ville à Saint Pierre de Bosguérard
I7 Servitudes de protection relatives au stockage souterrain de gaz dans les formations naturelles :	stockage souterrain de Saint-Illiers-la-Ville (décret du 3 octobre 1969)
PT2 Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'État	faisceau hertzien de Gauciel à Taverny (décret du 27 novembre 2012)
T7 Servitudes aéronautiques	Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières. Elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal. Dans la zone correspondant à un rayon de 24 km autour de l'aérodrome d'Évreux-Fauville, tout nouvel obstacle dépassant le plan horizontal de cote 287 mètres N.G.F. devra faire l'objet d'un examen particulier.

À toutes fins utiles, l'ensemble des fiches explicatives de ces servitudes d'utilité publique sont consultables à l'adresse suivante :

<http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/servitudes-d-utilite-publique-sup-r978.html>

S'agissant de la servitude relative aux risques liés à la présence de canalisations de matières dangereuses, il est à noter qu'elle fait désormais l'objet de servitudes de maîtrise de l'urbanisation depuis un arrêté préfectoral du 18 juin 2018.

Les risques en bref :

- Les risques affectant Douains sont principalement liés à l'argile ;
- les risques industriels sont clairement identifiés ;
- des nuisances sonores dues à la proximité d'importantes infrastructures routières.

QUATRIÈME PARTIE

Hypothèses et objectifs d'aménagement

4.1 – Le projet de la commune

4.1.1 – Explication des choix retenus par le projet d'aménagement et de développement durables

Le diagnostic permet de définir les enjeux du Plu. Ces enjeux sont ensuite traduits en objectifs concrets objet du projet d'aménagement et de développement durables.

Ce que l'on entend par enjeu : c'est ce que l'on expose dans une entreprise, ce que l'on gagnera. Pour le Plu "éviter l'étalement urbain", "améliorer la qualité des espaces publics".

Ce que l'on entend par objectif : il s'agit d'une cible précise que l'on veut atteindre. Pour le plan local d'urbanisme, ce peut être "renouveler tel quartier", "densifier tel îlot"...

Ce chapitre constitue donc la charnière entre la phase de diagnostic et les enjeux puis objectifs qui en découlent.

Les choix retenus par le projet d'aménagement et de développement durables (Padd) sont issus des diagnostics socio-économique, environnemental et paysager ainsi que des objectifs de la commune en matière de protection de l'environnement et de développement économique et urbain.

Ces choix sont issus d'une stratégie globale qui s'appuie sur la réflexion des élus, mais aussi sur les orientations du schéma de cohérence territoriale.

Orientation 1 : La croissance démographique

Objectif 1a : Permettre une croissance démographique d'environ 0,75% par an

Il s'agit de permettre une croissance raisonnée de la population de la commune, en rapport avec le développement économique voisin.

Justification : La stratégie de la commune vise à permettre une croissance raisonnée de la population pour d'une part pallier à la stagnation de la population, et d'autre part pour maintenir les effectifs scolaires.

Objectif 1b : Permettre une augmentation des logements

Pour maintenir une croissance démographique, la commune souhaite augmenter son parc de logements.

Justification : Pour accueillir ces futurs habitants, la commune a besoin de nouveaux logements. Cet objectif répond aux objectifs définis par le Scot, et sera précisé dans une orientation d'aménagement et de programmation.

Objectif 1c : Permettre la diversification de la typologie des logements

Il s'agit de mieux adapter le parc de logements au parcours résidentiel de la population par exemple en réhabilitant le bâti ancien et en autorisant des logements nouveaux.

Justification : Les évolutions de la structure démographique montrent qu'il est important de diversifier le parc de logements, notamment pour maintenir les seniors et accueillir les plus jeunes.

Objectif 1d : Limiter la consommation d'espace

Il s'agit ici de répondre à l'objectif de la loi de limiter la consommation d'espace naturel, agricole et forestier.

Justification : Pour répondre aux attentes nationales, il est demandé a minima de réduire la consommation d'espace par rapport aux 10 années précédant le Plu.

Orientation 2 : L'identité communale

Objectif 2a : Préserver le paysage

Pour préserver le paysages, le projet communal s'appuie sur la préservation du caractère boisé, naturel et rural, sur la préservation des entrées du hameau de Brécourt, sur la mise en place de zone de transition paysagère, sur l'attention apportée aux volumes et aux aspects extérieurs, sur le renforcement de l'aspect «village jardiné» ...

Justification : L'identité de la commune s'appuie sur ses paysages. Ce sont de véritables atouts qu'il s'agit de préserver et de mettre en valeur au sein du Plu.

Objectif 2b : Préserver le patrimoine

La préservation du patrimoine passera par le repérage de certains bâtis intéressants, certains murs de clôture, certains éléments végétaux, et en permettant de faire évoluer le bâti existant.

Justification : Tout comme les paysages, le patrimoine bâti est une composante essentielle de l'identité communale. L'attractivité de celle-ci passe donc également par la préservation et la mise en valeur de ces éléments de patrimoine.

Orientation 3 : Les activités économiques

Objectif 3a : Poursuivre le développement du Normandie parc

Le Normandie parc est un élément central du développement économique de la commune, et plus généralement du bassin de vie alentours. Le Plu a donc vocation à lui permettre de se développer dans le respect de ses objectifs, et tout en confortant son intégration paysagère originelle en préservant les corridors écologiques.

Justification : Le développement du Normandie parc est atout pour le territoire communal et celui de l'agglomération Seine Normandie. Le Plu a vocation à accompagner son développement en lien avec ses propres objectifs.

Objectif 3b : L'activité

Il s'agit ici de permettre le développement de l'activité agricole en favorisant la diversification et en facilitant la circulation des engins. Pour l'artisanat, il est aussi nécessaire de permettre l'accueil de cette activité dans le tissu bâti (à condition d'être compatible avec l'habitat). Il s'agit enfin de permettre l'évolution du cimetière animalier.

Justification : Outre le Normandie parc, l'activité économique présente sur le territoire communale est multiforme. Il est donc important de prendre en compte cette diversité dans le cadre de l'élaboration du Plu.

Objectif 3c : Le tourisme

Le tourisme est aussi une source d'activités pour la commune. Ces nombreux atouts doivent être mis en avant au sein du Plu. Il est ainsi proposé de préserver et de développer de façon mesurée la capacité d'hébergement du château de Brécourt, de maintenir voire de développer les chemins de randonnée, et de s'inscrire dans le tourisme vert.

Justification : La préservation et la mise en valeur de l'identité communale, au travers des paysages et du patrimoine, est un réel atout pour développer l'économie touristique à l'échelle de la commune.

Objectif 3d : Faciliter le déploiement des réseaux numériques, et prendre en compte les réseaux d'énergie

Justification : Le développement de l'activité sur la commune est conditionné par le déploiement du THD. Le Plu le rappelle comme une nécessité.

Orientation 4 : L'environnement

Objectif 4a : Agir pour les trames verte et bleue

Le territoire de la commune accueille des continuités écologiques qu'il est important de préserver ou de remettre en état. Pour ce faire, il est proposé d'économiser l'espace au profit des zones agricoles et naturelles, et de prévoir une liaison douce entre le Normandie parc, le château de Brécourt et le bourg.

Justification : L'enjeu de maintien et de renforcement de la continuité écologique repérée notamment par le SRCE implique son intégration dans le projet de territoire de la commune.

Objectif 4b : Préserver les richesses naturelles

Pour ce faire il est proposé de tenir compte des corridors écologiques tant sur le plateau que dans les parties urbanisées, de préserver la plupart des boisements (sans gêner l'activité agricole).

Justification : Au même titre que le patrimoine bâti, le patrimoine naturel de la commune doit être préservé et mis en valeur.

Objectif 4c : Tenir compte de la nature des sols en fonction de l'assainissement autonome

Justification : La prise en compte de l'assainissement est impératif dans l'élaboration du Plu.

Orientation 5 : La qualité de vie

Objectif 5a : Préserver la ressource en eau

Pour préserver la ressource en eau, il est proposé de préserver les mares et leurs abords, d'améliorer le recueil des eaux de ruissellement, et de limiter l'imperméabilisation des sols.

Justification : La préservation de la ressource en eau, de manière quantitative et qualitative, permettra d'améliorer la qualité de vie. Ce sera également un excellent indicateur de l'amélioration de l'environnement au sens large.

Objectif 5b : Préserver certains franges d'îlots

Justification : Il s'agit souvent d'apports de biodiversité intéressants donc pour le continuum écologique. Ce sont aussi des espaces intéressants pour maintenir l'aspect village jardiné, et pour prendre en compte les axes de ruissellement.

Objectif 5c : Assurer la qualité architecturale et paysagère

Cela implique la prise en compte des volumes, des aspects extérieurs des constructions, des haies

qui devront être en harmonie avec le bâti traditionnel et le paysage rural.

Justification : La préservation de la qualité architecturale et paysagère permettra de maintenir l'identité communale (orientation 2), et donc son attractivité et sa qualité de vie.

4.1.2 – Les perspectives démographiques et foncières

Justification du taux de croissance démographique

- Le taux de croissance annuelle moyen de 0,75% peut paraître élevé, mais il traduit la volonté de la commune de limiter la stagnation de la population, et de maintenir les effectifs scolaires (cf. Objectif 1a du Padd).
- Ce taux de croissance permet également d'être compatible avec les orientations du Scot (chapitre 2.3.2 et carte du DOG, cf. p16 du présent rapport de présentation).
- Le calcul du nombre de logements nécessaires au maintien du point mort démographique est basé sur une taille moyenne des ménages de 2,21 (estimation basée sur la tendance observée depuis 1999).

Estimation du nombre de logements et des superficies des zones à urbaniser

	2018	2030	Résidences principales supplémentaires :
nombre total de résidences principales permettant le maintien du point mort démographique à l'horizon 10 ans	-	216	20
Nombre total de résidences principales au dernier recensement	196	-	
Population des ménages	478	478	baisse nombre moyen :
nombre d'occupants moyen par ménage	2,70	2,21	18 %

Hypothèse 2, taux d'augmentation annuel moyen : 0,75 %

	Population totale	Habitants supplémentaires
2018	478	
2019	482	4
2020	485	7
2021	489	11
2022	493	15
2023	496	18
2024	500	22
2025	504	26
2026	507	29
2027	511	33
2028	515	37
2029	519	41
2030	523	45
	soit une augmentation de :	9,4%

Pour les dix années à venir il faut prévoir :

Logements nécessaires au maintien du point mort démographique :	20
Logements nécessaires à la <u>croissance</u> : habitants supplémentaires / nombre moyen d'occupants par logement envisagé :	20
Total des logements nécessaires au projet de territoire :	40
À déduire une part (50 %) de <u>logements vacants</u> réaffectés, si leur proportion est supérieure à 5 % du total des logements :	9
À déduire une part (50 %) de logements possibles en <u>renouvellement urbain</u> :	9
À déduire une part (70 %) de logements possibles en <u>dents creuses</u> :	5
Total des logements réalisables dans le tissu bâti :	23
Potentiel de logements OAP Brécourt	6
Potentiel de logements OAP du Vivier	5
Potentiel de logements OAP Gournay	4
Potentiel de logements OAP des Hayes	2
Total des logements réalisables en secteur d'OAP :	17
Total des logements réalisables issu de la traduction réglementaire :	40

Le tableau ci-dessus « Estimations du nombre de logements et des superficies des zones à urbaniser » a pour objectif d'expliciter les potentialités d'aménagement des différents secteurs. Le nombre de logements indiqué est purement indicatif.

Rappel des principales données démographiques

Population au dernier recensement (2019)	478
Nombre total de logements au dernier recensement	225
Nombre total de résidences principales au dernier recensement	196
Nombre logements vacants et proportion par rapport au nombre total	17 (7,56%)
Superficie terrains potentiellement constructibles dans tissu existant ou dents creuses	Environ 9 600 m ²

Le « point mort démographique » à Douains

Le « point mort démographique » se décompose en trois postes :

- le renouvellement du parc (le remplacement des logements détruits ou désaffectés) ;
- la compensation du desserrement, c'est-à-dire l'impact de la variation du nombre moyen d'occupant par résidence principale (diminution de la taille des ménages et recherche d'un plus grand confort) ;
- et la compensation de la variation du nombre de logements vacants et des résidences secondaires.

Douains a connu une forte croissance du nombre de logements sur les dernières années, validant les ambitions affichées dans le projet de territoire exposé ci-dessus. Si l'on considère uniquement les besoins en matière d'adaptation du parc de logements au desserrement des ménages (de 2,70 à 2,21) d'ici quelques années (de part le phénomène de décohabitation corrélé à la tendance nationale du desserrement des ménages) il faudra à Douains pour conserver la même population construire une vingtaine de logements en 10 ans.

La croissance démographique et sa traduction en nombre de logements

La croissance démographique d'environ 45 personnes en 12 ans nécessitera la réalisation de **20 logements** en comptant 2,21 personnes par ménage.

Les potentialités résiduelles du tissu bâti

Ces potentialités ont été recensées, c'est ce qu'on appelle les terrains potentiellement constructibles ou « dents creuses ». Pour rappel, on estime qu'environ 5 logements sont possibles en « dents creuses » (1 logement pour 950m²) en tenant compte d'une rétention foncière de l'ordre de 40% du potentiel global.

Pour les dix années à venir (horizon 2030) il faut ainsi prévoir :

Logements nécessaires au maintien du point mort démographique :	20
Logements nécessaires à la croissance	20
TOTAL LOGEMENTS POUR 2030	40
À déduire une part (50%) des logements vacants :	9
À déduire une part (50%) des logements possibles en renouvellement urbain :	9
À déduire logements possibles en dents creuses (avec une rétention foncière de 40%) :	6
Total des logements mobilisables dans le tissu bâti :	23

Ce sont donc environ 40 logements que la commune doit accueillir d'ici 2030, correspondant à 20 logements pour le maintien du « point mort » et 20 logements pour l'augmentation de population souhaitée.

De ces 40 logements, 23 seront trouver dans le tissu bâti (dents creuses, logements vacants, changements de destination).

De plus, la commune souhaite mobiliser des « dents creuses » de grande taille, en maîtrisant leur devenir au travers d'orientations d'aménagement et de programmation. C'est notamment le cas des secteurs de la « rue du Vivier », ainsi que des hameaux de « Gournay » et des « Hayes ». L'aménagement maîtrisé de ces trois secteurs permettra l'accueil d'une douzaine de logements supplémentaires. **Ainsi, ce sont près de 88% (35 logements) des besoins de logements qui seront réalisés dans le tissu bâti.**

4.1.3 – Les perspectives économiques

Poursuivre le développement du *Normandie parc*

Le développement de l'activité économique sur le territoire de la commune passe en grande partie par la poursuite du développement du *Normandie parc*. Cette zone de développement économique d'une capacité de 34 hectares juste au sud de l'autoroute A 13 est validée par le schéma de cohérence territoriale. Il s'agit d'une zone de développement qui dépasse le seul cadre de la commune ; elle offrira des possibilités de développement à l'échelle de l'agglomération Seine Normandie et permettra d'éviter l'éclosion de petites zones en ordre dispersé et en réalité plus consommatrices d'espace.

Permettre également le développement des autres activités

Outre le développement du *Normandie parc*, la commune souhaite accueillir et maintenir d'autres types d'activités : agriculture, artisanat, tourisme ... Pour ce faire, il est globalement proposé de lever les freins et les contraintes que pourrait instaurer un Plu mal compris. Pour l'agriculture, l'objectif est de maintenir son activité, de permettre sa diversification, et de faciliter la circulation des engins. Pour l'artisanat, l'enjeu est de permettre son installation dans le tissu bâti, à la condition de sa compatibilité avec l'environnement habité. Pour le tourisme, il est proposé de développer l'hébergement en lien avec le château de Brécourt, de mettre en valeur le réseau de chemin de promenade de la commune, et de manière générale de s'inscrire dans le tourisme vert (ou de nature) et de profiter de l'exceptionnelle situation géographique de la commune entre Eure et Seine.

Veiller au déploiement des réseaux numériques

Il s'agit d'une condition *sine qua non* pour que les objectifs de développement économique ci-dessus puissent être réalisés. Même si la commune n'est pas en mesure d'influer sur cette politique de déploiement (car il s'agit d'une politique départementale), les élus souhaitent mettre en lumière l'importance de ces réseaux pour l'avenir de leur territoire.

4.1.4 – L'organisation spatiale retenue

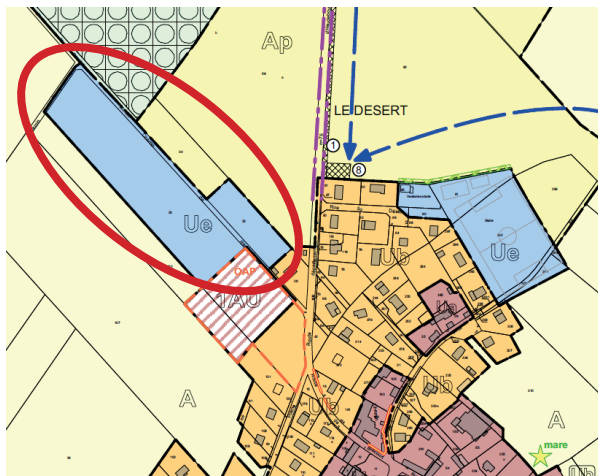
Au travers du plan local d'urbanisme, les élus ont précisé les raisons pour lesquelles ils sont contre la périurbanisation (ou habitat dispersé, urbanisation en tache d'huile) :

- le surcoût de l'habitat dispersé pour les finances tant publiques qu'individuelles (exemple : allongement des réseaux collectifs, allongement des trajets en voiture) ;
- la volonté de la réduction des gaz à effet de serre (Ges) par une autre structuration du territoire (lutter contre le mitage et les extensions linéaires, promouvoir une meilleure économie des terrains) ;

Ces raisons ont concouru à privilégier une densification raisonnable et réaliste du tissu bâti existant. Pour cela les potentialités résiduelles de ce tissu ont été recensées, c'est ce qu'on appelle notamment les « dents creuses ». Pour favoriser l'utilisation de ces dents creuses car il s'agit de terrains équipés des réseaux et dont l'occupation ne génère pas de consommation d'espace agricole ou naturel, la zone à urbaniser a été définie pour répondre aux besoins de logements après déduction du potentiel mobilisable dans le tissu bâti (présenté ci-dessus). Il s'agit d'une zone d'environ 7000 m² située au nord du bourg centre, le long de la route de Brécourt.

4.1.5 – La politique d'équipements

Le scénario de croissance démographique se base notamment sur la volonté des élus de Douains de pérenniser les effectifs scolaires et de pouvoir accueillir quelques salariés du *Normandie parc* tout proche. Ces habitants futurs participeront en effet de la vitalité de la commune : l'école est un facteur d'attractivité certain pour les familles. Pour rappel, cet enjeu fait écho à l'objectif « Permettre une croissance démographique » de l'orientation 1 du Padd « La croissance démographique ».



Une zone Ue vise expressément à accueillir un projet de construction d'une nouvelle école et d'une salle polyvalente. L'actuel établissement scolaire, dans ce centre du bourg, ne permettant plus d'accueillir les élèves dans des conditions correctes. Il s'agit par ailleurs d'un terrain appartenant à la collectivité, d'où le choix de la localisation.

Justification de la nouvelle école et d'un salle polyvalente en zone Ue

L'école maternelle et élémentaire de Douains qui accueille par le SIVOS les enfants des communes De Douains, La Heunière, Saint Vincent des bois et Mercey est située au centre du bourg à proximité immédiate de la Mairie.

Elle est composée d'un bâtiment à RDC des années 1950 mitoyen à la mairie accueillant 2 classes, d'un bâtiment moins ancien à RDC également situé à l'arrière de la mairie accueillant 2 autres classes une cantine et les services généraux. Ainsi que d'un bâtiment provisoire de type bungalow accueillant 1 classe supplémentaire.



La mairie de Douains considérant :

- La non rationalité des locaux actuels.
- La nécessité de supprimer le bungalow classe provisoire et de prévoir un agrandissement permettant de pallier à une augmentation du nombre d'élèves du fait de l'augmentation démographique de la commune et des trois autres communes du SIVOS.
- Les problèmes liés à la sécurité du fait des accès depuis la rue du village qui est la départementale 75.
- Les problèmes de circulation en centre bourg et de stationnement sauvage lors des heures de rentrée et de sorties des classes malgré la création de stationnements complémentaires dernièrement.
- La nécessité d'améliorer et de développer l'aspect périscolaire.

A envisagé la création, à moyen terme 2025-2030, d'une nouvelle école accompagnée, ou non, d'une salle polyvalente à destination périscolaire.

Les pistes étudiées ont été les suivantes :

- Agrandir et rénover l'école par surélévation, solution étudiée par le passé avec un coût et des difficultés importantes, solution ne répondant pas à toutes les problématiques évoquées ci-dessus.
- Agrandir et rénover l'école par expansion ce que ne permet pas sa situation cadastrale.
- Rechercher un terrain libre, en dent creuse, pouvant accueillir le projet dans le bâti du centre bourg :

La première piste s'est portée sur la parcelle ZB 68 en centre bourg appartenant à un propriétaire privé et loué à la municipalité depuis de nombreuses années pour une aire de jeux communale.

Cette piste a été écartée du fait de la faible superficie du terrain proche de la superficie actuelle de l'assiette de l'école, de son utilisation actuelle et de l'exigüité de la rue Gloriette ne permettant pas aux transports scolaires d'y accéder.



Seconde piste étudiée la parcelle ZB 128 rue du Vivier : Sa superficie d'environ 11 400 m² aurait permis l'implantation du projet de la nouvelle école mais trois éléments négatifs sont vite apparus :

La nécessaire conservation en zone naturelle de la partie verger arborée et également de préserver un couloir de déplacement de la faune en relation avec le couloir formé par la parcelle ZB 377 de l'autre côté de la rue du Vivier réduisant la superficie disponible à 6 800 m².

Le caractère résidentiel de cette partie rue du Vivier.

La difficulté de desserte par les transports en commun compte tenu de l'étroitesse de la voie communale n°42 de retour vers le centre bourg.



Troisième piste étudiée :

Une implantation du projet au lieu et place du stade de football communal.

La superficie de 10 790 m² semblait pouvoir permettre le projet :

Deux difficultés sont apparues :

Le Club de football étant toujours en activité il était nécessaire de l'implanter ailleurs.

La voie d'accès ne permettant pas le retournement des bus de transport scolaire.

Son implantation sur la future zone Ue (parcelles ZK 134 et ZK 35 appartenant à la commune) ci-dessous étant rendue particulièrement difficile par la présence d'un axe de ruissellement ainsi que l'obligation pour la commune de se rendre acquéreuse de terres agricoles privées afin d'obtenir une largeur suffisante à l'implantation du stade.

Cette étude a donc aboutie au choix de d'implanter le projet d'école et de salle polyvalente sur ces parcelles en créant la zone Ue faisant l'objet de l'OAP n°2 route de Brécourt.

Ce choix d'implantation correspondant parfaitement aux orientations de direction et de potentialité d'urbanisation de la commune du SCOT de SNA actuel ci-dessous.

La commune à travers l'OAP n° 2 a pris soin de conserver des couloirs de déplacement de la faune, de traiter la problématique du à la présence d'un axe de ruissellement et d'apporter un traitement paysager de qualité.

Cette implantation permet de répondre à l'ensemble des points qu'elle souhaitait traiter.



- La non rationalité des locaux actuels.
 - La nécessité de supprimer le bungalow classe provisoire et de prévoir un agrandissement permettant de pallier à une augmentation du nombre d'élèves du fait de l'augmentation démographique de la commune et des trois autres communes du SIVOS.
 - Les problèmes liés à la sécurité du fait des accès depuis la rue du village qui est la départementale 75.
 - Les problèmes de circulation en centre bourg et de stationnement sauvage lors des heures de rentrée et de sorties des classes malgré la création de stationnements complémentaires dernièrement.
 - La nécessité d'améliorer et de développer l'aspect périscolaire.
- Outre la réalisation d'une nouvelle école correspondant aux besoins et plus fonctionnelle et de la réalisation de la salle polyvalente pour les activités périscolaires les problèmes de sécurité et de circulation et stationnement en centre bourg sont résolus.

D'autre part les locaux de l'école actuelle devenant disponibles la Mairie souhaite reconvertir et rénover ceux-ci, afin de redynamiser le centre en bourg, en projets lui tenant à cœur :

- L'ensemble immobilier pourrait alors être dédié à un commerce café restaurant multiservices, plus aucun commerce n'existant dans la commune, et à des annexes à la mairie dédiées aux associations, à des réunions intergénérationnelles, des ateliers créatifs ainsi qu'à des espaces de coworking.
- La mairie actuelle pourrait alors être convertie en logement ou annexes.

Par ailleurs, le Plu propose les emplacements réservés suivants :

Emplacement réservé n°1 : Création d'une voie douce entre le bourg, le hameau de Brécourt château et la ZAC du Normandie Parc

Justification : il permet de répondre à l'objectif 3c relatif au développement du tourisme en valorisant les chemins de promenade entre le bourg, le hameau de Brécourt château et la ZAC du Normandie Parc

Emplacement réservé n°2, 3, 4 et 5 : Création d'un poste de refoulement assainissement collectif

Justification : il permet de répondre à l'objectif 1b, à savoir de « permettre une augmentation des logements », en prévoyant le déploiement d'un assainissement collectif.

Emplacement réservé n°6 et 7 : Création d'un bassin d'infiltration des eaux pluviales

Justification : Il s'agit ici de répondre à l'objectif 5a « Préserver la ressource en eau », et plus précisément son volet visant à améliorer le recueil des eaux de ruissellement.

Emplacement réservé n°8 : Création d'une lyre de rattrapage de niveau sur réseau assainissement collectif

Justification : il permet également de répondre à l'objectif 1b, à savoir de « permettre au augmentation des logements », en prévoyant le déploiement d'un assainissement collectif.

4.1.6 – Justifications des orientations d'aménagement et de programmation

Secteur rue du Vivier

Enjeux et objectifs

Il s'agit ici de gérer l'urbanisation sur ce secteur tout en garantissant son intégration paysagère par le biais de la constitution d'une frange plantée, la conservation de la partie verger et d'un couloir de déplacement de la faune, et de gérer les circulations (engins agricoles, piétons) et le stationnement.

Justifications

Cette orientation d'aménagement s'appuie sur plusieurs objectifs du Padd, et notamment l'objectif 2a «préserver le paysage» et l'objectif 3b «des activités» (faciliter la circulation des engins agricoles). De manière globale, elle permet également d'améliorer la qualité du cadre de vie (orientation 5) en veillant à la bonne intégration des futures logements. Il s'agit aussi d'occuper un terrain déjà viabilisé et situé au coeur du tissu bâti existant.

Secteur route de Brécourt

Enjeux et objectifs

Il s'agit du seul secteur d'extension du centre bourg. L'objectif principal est de réussir son intégration au reste du village sans obérer les possibilités d'extension vers le sud-ouest. Il s'agit aussi dans ces Oap de prévoir l'aménagement de la zone d'équipements avec la création de la nouvelle école et de la salle polyvalente en tenant compte des enjeux environnementaux notamment.

Justifications

Cette orientation répond tout d'abord à l'objectif 1a «Permettre une croissance démographique de la population». Elle prend également en compte la nécessité de préserver les paysages (objectif 2a «préserver le paysage»), notamment sur le bourg en venant de Brécourt. Pour cela, elle propose des principes d'implantation du bâti, et d'intégration paysagère. La présente orientation s'attache aussi à gérer les aspects environnementaux et plus particulièrement la gestion des eaux de ruissellement (objectif 5a «Préserver la ressource en eau»).

Secteur de Gournay

Enjeux et objectifs

Il s'agit de l'aménagement d'une grande dent creuse au niveau du hameau de Gournay. L'objectif de cette orientation d'aménagement est d'utiliser au mieux ce foncier disponible. Il est aussi question de la prise en compte de la sécurité des usagers de la Rd 75, et de la préservation du caractère rural de cet ensemble bâti.

Justifications

Cette orientation répond donc à l'objectif 1d «Limiter la consommation d'espace» puisqu'elle vise principalement à être le plus efficace possible lors de l'aménagement de ce secteur inscrit dans le tissu bâti. D'autre part, elle permet également de prendre en compte l'objectif 2a «Préserver le paysage» et l'orientation 5 relatif à la qualité de vie en recherchant la qualité de l'intégration des futurs logements dans l'ensemble bâti, et la préservation de l'aspect village jardiné. Il s'agit aussi de ne pas obérer l'ensoleillement des parcelles voisines et de prévoir un accès en sécurité depuis le chemin de la Grâce adjacent à la route départementale.

Normandie parc au sud de l'A13

Enjeux et objectifs

Il s'agit de prévoir le développement du *Normandie parc* en tenant compte de son intégration dans le grand paysage, et de la présence de corridors d'espèces à fort déplacement en limite sud de la zone. Il est également question de dissocier l'accès du village et de celui de la zone d'activités.

Justifications

Une nouvelle fois les dispositions issues de cette orientation d'aménagement renvoient à la volonté des élus de préserver le paysage (objectif 2a). Les éléments relatifs à la qualité de vie (orientation 5) et à l'environnement (orientation 4) sont également pris en compte par des trajets séparés (transit,

accès au village, accès au *Normandie Parc*). En effet, certaines dispositions permettent de préserver voire de renforcer les trames verte et bleue dont les corridors écologiques, et de tenir compte des axes de ruissellement pour les aménagements futurs : ces éléments doivent être intégrés au PLU et de plus réalisent à cet endroit une habile transition entre le bois de Brécourt, la zone d'activité et le paysage agricole.

Secteur les Hayes

Enjeux et objectifs

Il s'agit de l'aménagement de deux grandes dents creuses au niveau du hameau Les Hayes. L'objectif de cette orientation d'aménagement est d'utiliser au mieux ce foncier disponible. Le hameau pourra dans un premier temps connaître des évolutions grâce au foncier agricole pouvant changer de destination. Il s'agira par la suite de permettre une densification modérée de ce secteur rural et de cadrer son évolution en respectant le tissu bâti traditionnel existant.

Justifications

Tout comme sur le secteur de Gournay cette orientation répond donc à l'objectif 1d « Limiter la consommation d'espace » puisqu'elle vise principalement à être le plus efficace possible lors de l'aménagement de ce secteur inscrit dans le tissu bâti. D'autre part, elle permet également de prendre en compte l'objectif 2a « Préserver le paysage » et l'orientation 5 relatif à la qualité de vie en recherchant la qualité de l'intégration des futurs logements dans l'ensemble bâti, et la préservation de l'aspect village jardiné. Il s'agit aussi de ne pas obérer l'ensoleillement des parcelles voisines et de limiter les nuisance sonores pouvant être provoquées par l'A13.

4.2 – Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols

4.2.1 – Découpage du territoire

Suivant les objectifs et les actions définis dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durables, le plan local d'urbanisme comporte des zones urbaines désignées par l'indice «**U**», une zone à urbaniser «**1AU**», une zone agricole désignée par l'indice «**A**» et une zone naturelle désignée par l'indice «**N**».

Le territoire communal est ainsi couvert par :

- **les zones urbaines** qui comprennent :

la zone **Ua** : Il s'agit de la zone urbaine de centre village

la zone **Ub** : il s'agit de la zone urbaine d'extension d'habitat récente

la zone **Ue** : il s'agit d'une zone dédiée principalement aux équipements collectifs -notamment sportifs et scolaires- ainsi que le cimetière animalier ou l'aire de covoiturage

les zones **Uh** : il s'agit de trois « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » (ou Stecal).

le secteur **Uh2** correspond à un habitat dispersé sur de très grandes parcelles rue des Hayes au sud du village.

le secteur **Uh3** est dédié à une éventuelle extension de l'urbanisation au hameau de Gournay, des Hayes et de Brécourt (sud).

la zone **Uz** : il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités économiques, industrielles, artisanales ou commerciales dont la majeure partie est constituée par la zone d'aménagement concerté Normandie parc.

le secteur **Uza** correspond à des activités en ordre dispersé et de moindre importance.

- **la zone à urbaniser,**

la zone **1AU** : il s'agit de la zone d'urbanisation future

la zone **1AUz (a et b)** : il s'agit d'une zone d'urbanisation future à destination d'activités économiques

- **la zone agricole,**

la zone **A** correspond aux parties de la commune dévolues à l'activité agricole et mises en valeur par l'agriculture.

La zone agricole comporte des secteurs **Ap** correspondant à une partie de la zone agricole où la constructibilité est réduite afin de préserver le paysage et favoriser la biodiversité.

- **la zone naturelle,**

la zone **N** correspond aux parties de la commune dévolues à la protection du paysage et de l'environnement.

Le secteur **Nj** correspond aux fonds de jardin notamment en périphérie du bourg.

Le zone **Np** correspond aux abords immédiats du château de Brécourt à vocation hôtelière.

- **les espaces boisés classés,**

La grande majorité des boisements a été placée sous la servitude des espaces boisés classés ; Ils ont été repris du Plan d'Occupation des Sols précédent. Un travail d'actualisation a été fait pour coller au mieux à la réalité du terrain.

Le reste des boisements, non soumis aux dispositions spécifiques des espaces boisés classés, ne sont plus recouverts de cette servitude « espace boisé classé » d'une part très contraignante et d'autre part incompatible avec une gestion respectueuse de la diversité biologique : un sol boisé n'est pas le plus favorable à la richesse des milieux. Cela permet aussi une meilleure prise en compte des projets des collectivités : chemins de promenade, gestion écologique des milieux, ouvrage hydraulique pour la défense incendie, pare-feu, remise en lumière de milieux qui se sont fermés par une strate arborescente... Le fait déclencheur de cette nouvelle attitude est la directive régionale d'aménagement de Basse-Normandie approuvée par arrêté ministériel du 7 juin 2006 recommandant au moins pour les forêts domaniales de retirer les espaces boisés classés en accord avec les partenaires comme Dréal et Ddt. L'office national des Forêts, garant d'une bonne gestion des forêts domaniales, a certes une vocation de production mais aussi d'accueil du public dans les massifs boisés. Par ail-

leurs, une déclaration préalable à toute coupe est indispensable, un arrêté préfectoral soumis à autorisation la plupart des défrichements et, pour les bois de plus de 25 hectares, les plans de gestion sont obligatoires : le fait de retirer la trame espace boisé classé n'autorise donc pas les abattages sauvages pour autant !

- les éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23

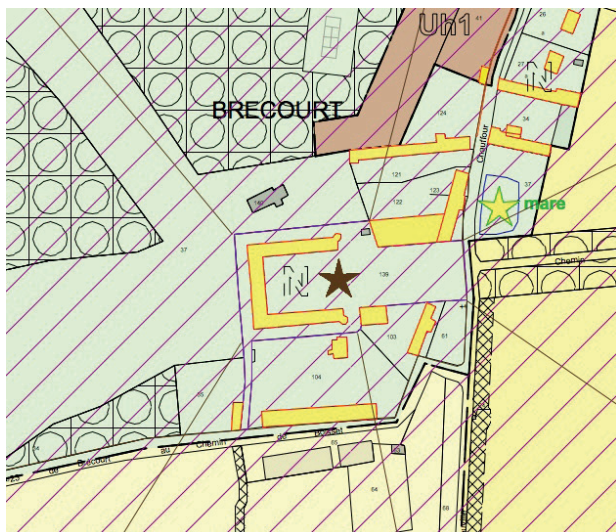
Pour le patrimoine bâti :

Ont été repérés les bâtis et murs revêtant un caractère patrimonial répondant ainsi à l'objectif 2b « Préserver le patrimoine ». Ce repérage s'appuie essentiellement sur l'ancienneté et la typicité des bâtiments, ainsi que sur leurs qualités architecturales. La liste de ces éléments repérés est annexée au présent document.

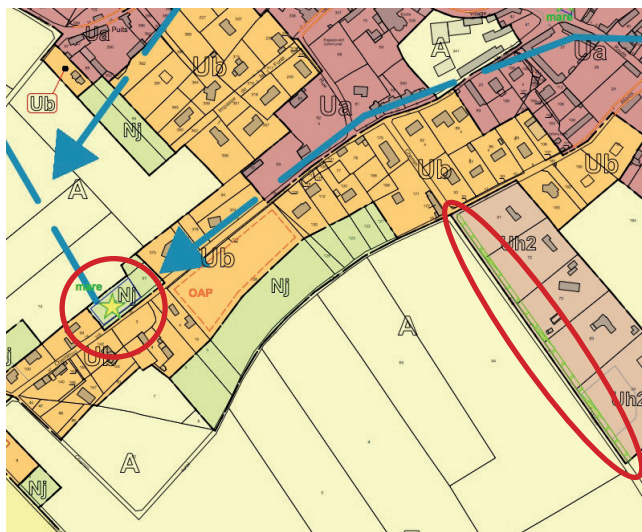
Recommandations :

Bâti traditionnel

- Architecture et volumétrie : l'architecture et la volumétrie doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations et extensions : apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils... D'une façon générale, la symétrie et l'ordonnement



Repérage des bâtiments du château de Brécourt au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme



Repérage des éléments de paysage (mare, haies bocagère) au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

seront recherchés uniquement pour le bâti qui le nécessite.

- Toitures : en cas de réhabilitation, la toiture devra conserver son aspect actuel, notamment en termes de matériaux, de densité de pose, de valeur de pentes.
- Façades : enduit et peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage. Les ouvrages en moellons recevront un enduit traditionnel à pierre vue les têtes des moellons affleurant. Pierre reconstituée, chaux artificielle, revêtements plastiques etc. sont proscrits.
- Nouveaux percements : la création de nouveaux percements doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement s'intégrer à la composition des façades : apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils... Pour les encadrements, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doit être respecté.

Mur

Toujours de facture traditionnelle (maçonnerie de silex enduits à pierre vue, chaînage et listel souvent en brique), ils devront être conservés et restaurés dans son caractère d'origine (hauteur, traitement de faîtage, aspects). Seules les ouvertures destinées à créer un accès pourront être autorisées.

Pour le paysage:

Ont été repérés l'ensemble des mares présente sur la commune, ainsi qu'un grand nombre de haies bocagères.

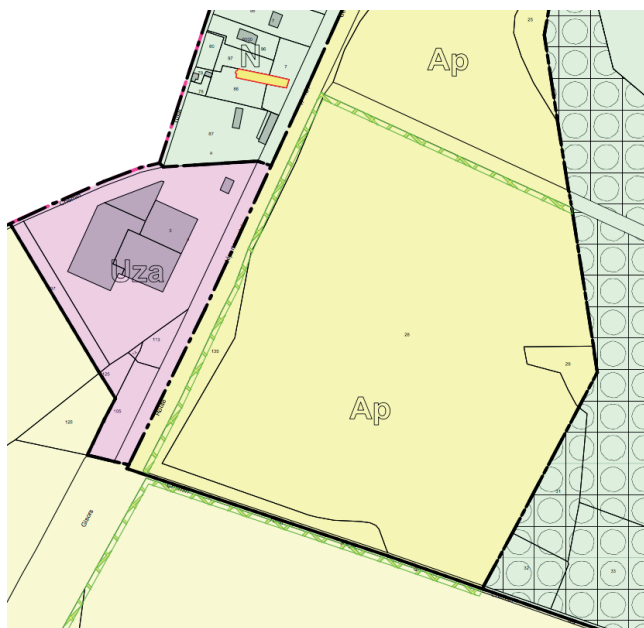
Recommandations :

Mares

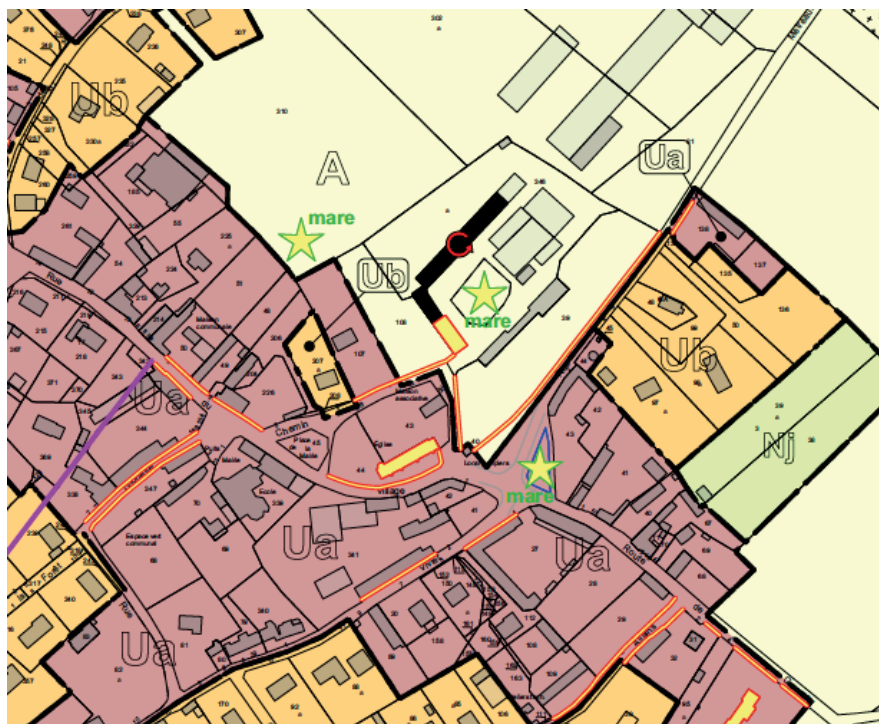
Leur modification pourra être interdite ou subordonnée à des mesures compensatoires respectant ou améliorant la biodiversité et la qualité paysagère. Leur comblement est interdit par le règlement écrit.

Haies bocagères

Habitat pour les petits mammifères, refuge pour l'avifaune, le réseau de haies bocagères a un rôle aussi bien environnemental que paysager. L'arrachage des haies est interdit.



Repérage des éléments de paysage (haies bocagère) au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme



Repérage des éléments de paysage (mares) au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

4.2.2 – La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

Bilan de la situation actuelle

Tableau des superficies issu de la 2^e modification approuvée le 6 septembre 2002

Zones	Superficie en hectares	Densité de logements prévue	Capacité d'accueil	
			logements	habitants
UA	26,8		25	75
UZ (rive ouest de la Rd 181)	6,0	-	-	-
NA extensions périphérie du bourg	30,5	-	-	-
NAA extensions en périphérie immédiate du bourg et en rive ouest de la Rd 181	17,0	5,3	90	180
NAB extensions en périphérie immédiate du bourg	3,0	2,7	8	24
NAY extensions en rive ouest de la Rd 181	3,0	-	-	-
NAZ 1 Normandie Parc de part et d'autre de l'A 13	92,0	-	-	-
NB (hameaux)	5,2		6	18
Sous totaux			128	384

Le **plan d'occupation des sols** prévoyait **50,5 hectares** de zone à urbaniser pour l'habitat, toutes disposées sur des terres agricoles. Autres temps, autres mœurs !

Le **plan d'occupation des sols** prévoyait **9 hectares** de zone urbaine et à urbaniser pour l'activité en rive ouest de la Rd 181, disposées en partie sur des terres agricoles et naturelles.

Le **plan d'occupation des sols** prévoyait **92 hectares**, y compris l'emprise de l'autoroute pour près de **10 hectares**, pour l'urbanisation du Normandie Parc, disposés sur ce qui était des terres agricoles au moment de l'approbation du Pos.

Le diagnostic montre que les espaces consommés de **2010 à 2021 ont été de 27,1 hectares** de terre agricole et ce très grande majorité pour l'activité économique (93%).

La consommation d'espace envisagée

Le projet communal porté au travers de ce Plu va engendrer une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers extrêmement modérée par rapport au précédent document. Les extraits du Registre parcellaire graphique et la photo aérienne proposés à la page suivante illustrent cette consommation. Sur la partie centre bourg, on notera notamment l'urbanisation de la petite zone 1AU à l'est de la route de Brécourt. Il s'agit d'une parcelle d'une superficie d'un peu moins de 7 000 m², ce qui permet de répondre à l'objectif d'accueillir une demi dizaine de logements en extension. Le RPG montre bien qu'il s'agit d'un espace dédié jusqu'à présent à l'agriculture dont l'impact sur l'activité agricole est très contenu.

Dans le prolongement de cette zone à urbaniser, le Plu inscrit une nouvelle zone Ue (à vocation d'équipements publics) qui permettra d'accueillir la nouvelle école (en remplacement de l'école actuel en centre-bourg) et une salle polyvalente. Cette zone induit une consommation d'espace agricole d'environ 2,3 ha. Pour autant, il s'agit de projets (école et salle polyvalente) qui seront maîtrisés par la collectivité qui en réduira au maximum l'impact foncier et environnemental.

Enfin, les zones 1AUza et 1AUzb engendrent la très grande majorité de la consommation d'espace : environ 80 ha. Selon le registre parcellaire graphique, il s'agit pour partie de terrains agricoles. Pour autant, on notera que certaines parties ne sont déjà plus exploitées. Cette forte consommation d'espace s'appuie elle aussi sur le projet communal défini dans le Padd du Plu, et notamment sur l'objectif 3a « Poursuivre le développement du Normandie parc ». Enfin, ce projet initié en son temps par la commune est maintenant porté par l'intercommunalité et a été validé par le Scot de façon à

concentrer sur un site les besoins en zones d'activités pour éviter toute dispersion de petits secteurs économiques sans cohérence et au total consommant beaucoup d'espace.

Objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espace

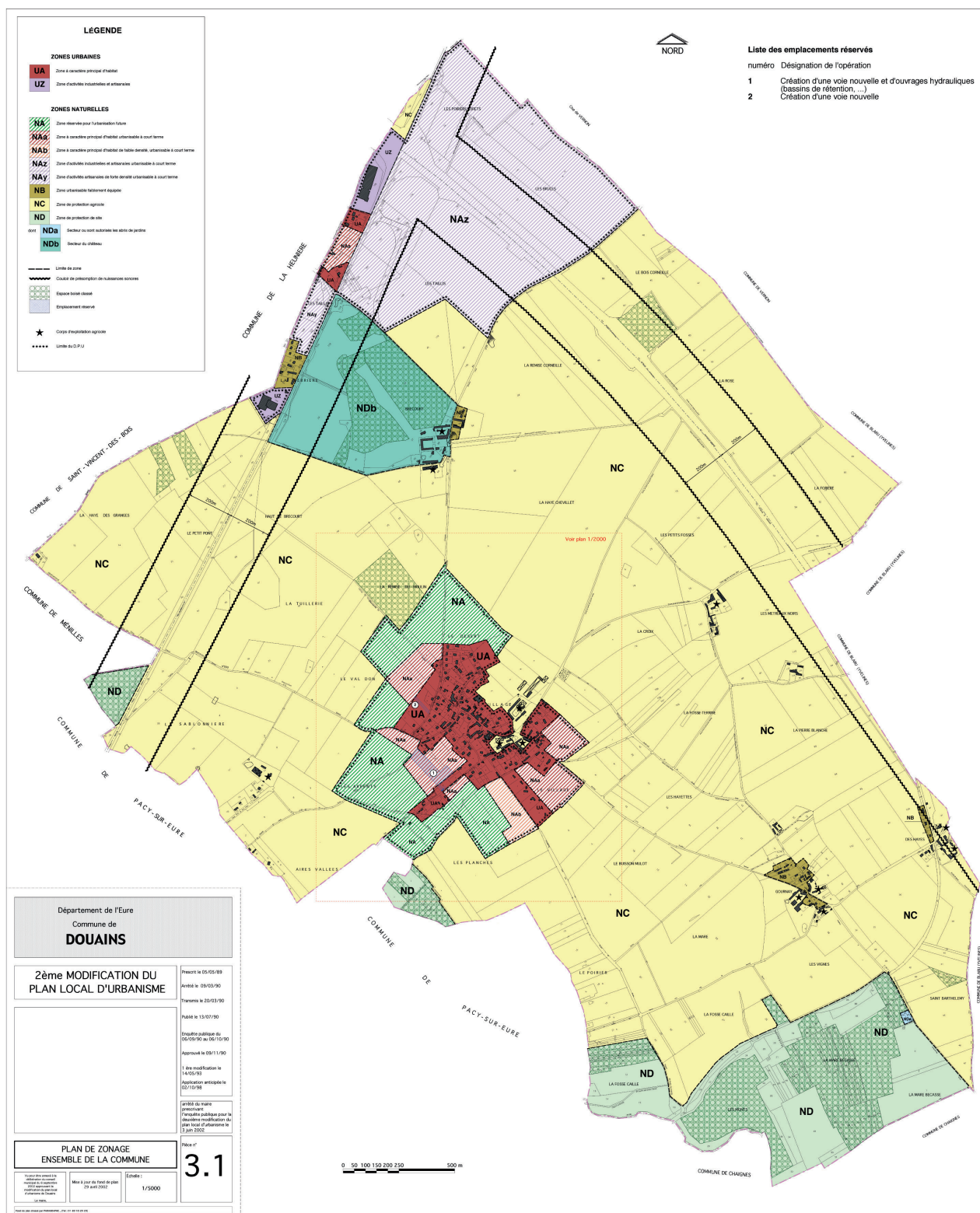
Ainsi, la **consommation de terre agricole** ne dépassera pas environ un hectare pour l'habitat : le plan local d'urbanisme prévoit la **suppression d'au moins 45 hectares** de zone à urbaniser établies sur des terres agricoles...

Le plan local d'urbanisme prévoit le maintien des superficies nécessaires au Normandie Parc à savoir quelque 80 hectares, compte non tenu de l'emprise de l'autoroute.

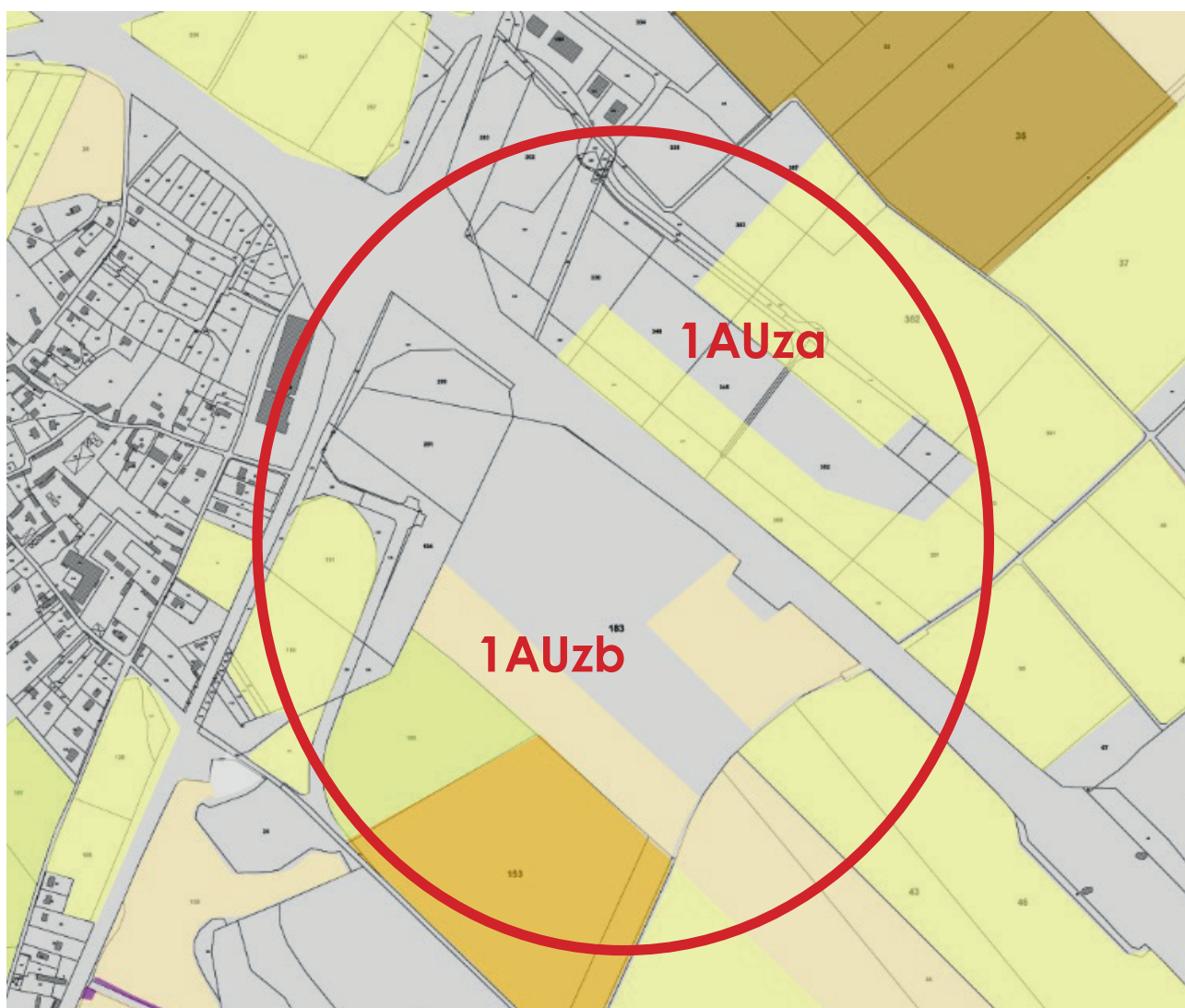
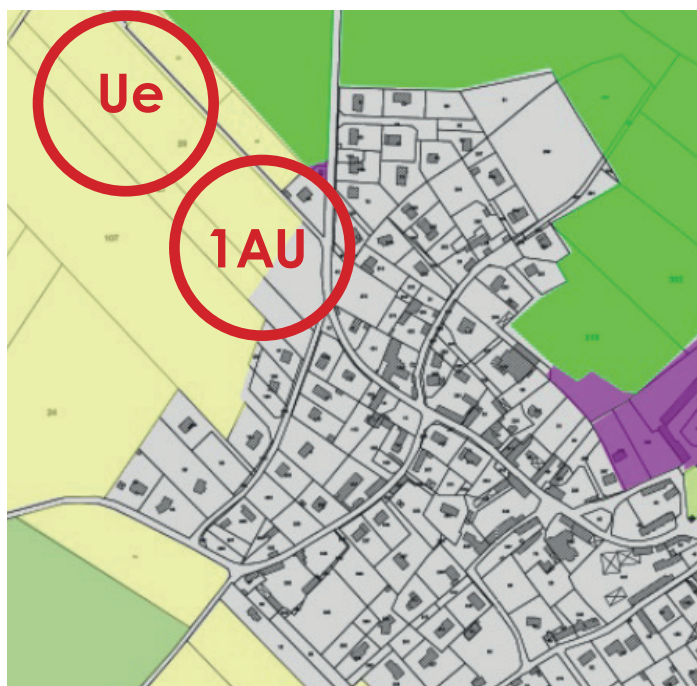
Le plan local d'urbanisme prévoit la suppression d'emplacements réservés consommant terres agricole ou naturelle. Seront néanmoins autorisés soit par des nouveaux emplacements réservés soit par un zonage adapté, la poursuite d'équipements tels que l'aire de covoiturage, le cimetière pour animaux, des ouvrages hydrauliques et d'assainissement, la voie de liaison douce entre le centre-bourg, le hameau de Brécourt château et le Normandie Parc et ses arrêts de transports en commun.

La densité de construction des terrains qui seront dévolus à l'habitat sera compatible avec le Scot et avec les nécessités de l'assainissement autonome. Les superficies de ces terrains seront calées en fonction des besoins de la commune et devront permettre l'accueil d'au moins une dizaine de logements en plus des logements à accueillir dans le périmètre actuellement urbanisé, le potentiel foncier représentant 1,3 hectare dans le bourg, 0,37 à Les Hayes et 0,4 hectare à Gournay.

Pour le maintien du point mort démographique et pour la croissance souhaitée, les besoins en logements nouveaux sont en moyenne de 2 logements par an et seront traduits au règlement graphique.



Plan de zonage du Plan d'occupation des sols (POS) de 2002



4.2.3 – Motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols

Dispositions générales

Les précisions liées à l'application de l'article R151-21 ont pour objectif de mieux maîtriser l'implantation des constructions sur chaque lot en cas de division traduisant les orientations 2 – L'identité communale et 4 – L'environnement du Padd. Cela permettra de limiter l'imperméabilisation, d'assurer l'assainissement autonome dans de bonnes conditions et d'offrir plus de parties plantées et arborées dans le village limitant ainsi l'effet de coupure entre les réservoirs de biodiversité.

Différents rappels ou prescriptions figurent de façon à traduire le Padd. Il en va ainsi des éléments de patrimoine identifiés (notamment selon les articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme) qui nécessitent une protection (déclaration préalable en cas de modification) cela afin de conserver ces éléments patrimoniaux qui font le caractère particulier et l'ambiance de la commune en intégrant l'orientation 2 – L'identité communale du Padd. Il s'agit aussi d'une façon générale d'intégrer au plan local d'urbanisme la notion de paysage telle que définie par la convention de Florence en passant d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, ces derniers faisant la richesse de la commune (et de cette partie de la Normandie à laquelle elle appartient) et méritent considération et protection.

Des annexes sont ajoutées au règlement pour le préciser, pour lever au mieux toute ambiguïté lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme et pour éclairer autant le pétitionnaire que l'instructeur.

Les articles 1 (occupations et utilisations du sol interdites) et 2 (occupations et utilisations du sol soumises à conditions)

En **Ua, Ub**, ces articles interdisent certaines occupations et utilisations du sol pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec la proximité des zones habitées ou qui sont prévues dans d'autres parties de la commune voire du territoire intercommunal... comme les constructions agricoles ou industrielles par exemple. Sont également interdites, afin de préserver le cadre de vie, certaines occupations et utilisations du sol, interdictions découlant en droite ligne des orientations 2 et 3 – L'identité communale et Les activités économiques du Padd. Le comblement des mares est interdit pour traduire l'orientation 5 La qualité de vie du Padd. De plus, ces articles émettent des conditions pour les changements de destination de constructions existantes cela pour donner la priorité à la préservation du bâti patrimonial, pour faciliter l'assainissement autonome dans un tissu bâti dense, traduisant aussi les orientations 3 Les activités économiques et 5 La qualité de vie du Padd.

En zone **Ue**, des conditions sont émises pour les constructions à destination d'habitation de façon à permettre la surveillance des installations autorisées dans cette petite zone.

En zone **Uh**, composée de trois secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) Uh2 et Uh3, les occupations et utilisations du sol sont restreintes fortement de façon à tenir compte de la proximité de zones agricoles ou naturelles toute proches auxquelles le Padd donne clairement la priorité et de modérer la consommation d'espace, le but étant de traduire les orientations suivantes du Padd : 3 – Les activités économiques (secteur destiné à un agrandissement des structures d'hébergement du château de Brécourt), 1 – La croissance démographique, (en offrant des sites susceptibles de diversifier l'offre en vue d'un parcours résidentiel plus facile). En ce qui concerne le secteur Uh 2 plus particulièrement, il s'agit aussi de tenir compte de l'orientation 5 La qualité de vie, en tenant compte d'une forme urbaine devenue obsolète, des pavillons isolés sur de très grandes parcelles.

En **Uz**, ces articles limitent les occupations et utilisations du sol pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec l'activité économique au sens large : il en va ainsi pour les habitations qui sont interdites. Des conditions ne sont énoncées que pour certains dépôts afin de préserver un paysage de qualité, même dans une zone d'activités les chambres de commerce montrant qu'il est de l'intérêt de tous de préserver un paysage de qualité y compris dans des zones d'activités. Il s'agit aussi d'une façon générale d'intégrer au plan local d'urbanisme la notion de paysage telle que définie par la convention de Florence en passant d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, ces derniers faisant la richesse de la commune et méritent considération et protection. Rappelons que la RD 181 longe le Normandie Parc pour ensuite se diriger à Vernon et Giverny, c'est une vitrine importante que le conseil départemental a eu à cœur d'aménager de façon qualitative, il est de bonne gestion que les acteurs économiques s'installant sur ces terrains participent à l'effort de qualité en limitant les installations disgracieuses. De plus, en secteur Uza, vu la proximité d'habitations existantes, des conditions sont ajoutées pour tenir compte de cette mixité de façon que ces constructions s'insèrent à la fois en termes d'aspect et de nuisance, cela d'une part pour préserver la tranquillité des parties actuellement dévolues à l'habitat, intégrant aussi l'orientation 3 Les activités économiques du Padd.

En **1AU**, ces articles interdisent les occupations et utilisations du sol pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec la proximité des zones habitées ou qui sont prévues dans d'autres parties de la commune voire du territoire intercommunal... comme les constructions agricoles ou industrielles par exemple. Sont également interdites, afin de préserver le cadre de vie, certaines occupations et utilisations du sol, interdictions découlant en droite ligne des orientations 2 et 3 – L'identité communale et Les activités économiques du Padd. Les conditions émises pour les occupations et utilisations du sol autorisées le sont sous réserve de prévoir un aménagement de la zone cohérent, ce que peut seule entraîner une opération d'aménagement d'ensemble. Cette cohérence est nécessaire pour traduire l'orientation 1 La croissance démographique du Padd et est en lien direct avec les orientations d'aménagement et de programmation qui concernent cette zone.

En **1AUza**, ces articles limitent les occupations et utilisations du sol pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec l'activité économique au sens large : il en va ainsi pour les habitations qui sont interdites. Des interdictions sont énoncées pour certains dépôts afin de préserver un paysage de qualité, même dans une zone d'activités les chambres de commerce montrant qu'il est de l'intérêt de tous de préserver un paysage de qualité y compris dans des zones d'activités. Il s'agit aussi d'une façon générale d'intégrer au plan local d'urbanisme la notion de paysage telle que définie par la convention de Florence en passant d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, ces derniers faisant la richesse de la commune et méritent considération et protection. En plus de l'autoroute A 13 qui est la voie d'accès principale à la Normandie, la RD 181 longe les zones 1AUza 1AUzb pour ensuite se diriger à Vernon et Giverny, c'est une vitrine importante que le conseil départemental a eu à cœur d'aménager de façon qualitative, il est de bonne gestion que les acteurs économiques s'installant sur ces terrains participent à l'effort de qualité en limitant les installations disgracieuses. Les conditions émises pour les occupations et utilisations du sol autorisées le sont sous réserve de prévoir un aménagement de la zone cohérent, ce que peut seule entraîner une opération d'aménagement d'ensemble. Cette cohérence est nécessaire pour traduire l'orientation 3 Les activités économiques du Padd et est en lien direct avec les orientations d'aménagement et de programmation qui concernent cette zone.

En **1AUzb**, ces articles non seulement limitent les occupations et utilisations du sol pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec l'activité économique au sens large : il en va ainsi pour les habitations qui sont interdites. Des interdictions sont énoncées pour certains dépôts cela pour les mêmes raisons qu'en secteur 1AUza. L'article 2 interdit quasiment toute occupation et utilisation du sol de façon à permettre un phasage de la zone d'aménagement concerté.

En **A**, ces articles transcrivent les seules occupations et utilisations du sol autorisées par la loi de façon à préserver l'activité agricole en traduction de l'orientation 3 – Les activités économiques du Padd. Certaines constructions et installations sont autorisées si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous les réserves imposées par la loi.

Des conditions sont imposées aux habitations qui doivent constituer des logements de fonction de façon à limiter l'introduction de tiers dans l'espace agricole. Ces limitations traduisent l'orientation 3 – Les activités économiques du Padd et s'inscrivent dans les directives supra communales visant à limiter le mitage.

L'évolution des habitations existantes non agricoles est encadrée cela permettra de préserver le patrimoine, orientation 2 – L'identité communale du Padd ; cette évolution est encadrée suivant les termes de la loi.

En secteur **Ap** les occupations et utilisations du sol sont évidemment plus restreintes cela pour tenir compte du paysage, de la proximité du château classée monument historique de Brécourt, des abords de la RD 181, des corridors écologiques. Ces restrictions concourent à mettre en œuvre les orientations 2, L'identité communale et 4, L'environnement du Padd.

En **N** ces articles n'autorisent que certaines occupations et utilisations du sol, de façon restreinte, afin de préserver le caractère naturel du site, les grands ensembles naturels notamment forestiers entre les vallées de l'Eure et de la Seine et leurs liaisons grande et petite faune. Ainsi ne sont autorisés sous conditions, et cela afin de préserver la qualité de ce paysage rural normand, que certaines occupations et utilisations du sol ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, cela afin de préserver le cadre de vie (préserver les vues lointaines vers le village et du village vers les hameaux) et de tenir compte des différentes servitudes affectant le territoire telles que le périmètre de protection des monuments historiques, restrictions découlant en droite ligne de l'orientation 2 – L'identité communale et 4 – L'environnement du Padd. Il s'agit encore une fois d'une

façon générale d'intégrer au plan local d'urbanisme la notion de paysage telle que définie par la convention de Florence en passant d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, ces derniers faisant la richesse de la commune (et de la Beauce à laquelle elle appartient) et méritent considération et protection. En secteur **Ne**, les occupations et utilisations du sol correspondant à la vocation récréative et sportive du site ; en secteur **Nj**, les occupations et utilisations du sol correspondent aux jardins dans le prolongement d'habitations existantes ; en secteur **Np**, les constructions à sous destination Hôtels à condition d'être en rapport avec l'activité du château de Brécourt (STECAL).

Dans chacune des zones concernées sont pris en compte :

- les contraintes liées aux nuisances sonores des infrastructures pour protéger les habitants des nuisances et assurer leur bien-être.
- les contraintes liés aux axes de ruissellement de façon à assurer la sécurité des personnes, des biens et de l'environnement et pour traduire l'orientation 5 La qualité de vie du Padd.

L'article 3 (desserte par les voies)

Cet article est réglementé dans toutes les zones pour assurer une cohérence de l'aménagement, pour préserver des accès commodes et pour prendre en compte la sécurité des voies ouvertes à la circulation. Une largeur minimale est imposée pour les accès de façon à pouvoir y installer soit un mur soit une haie et que le passage des véhicules soit néanmoins encore possible. Des conditions sont édictées de façon que les voiries puissent accueillir dans de bonnes conditions les trafics qu'elles supporteront et permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. D'une certaine façon, ces exigences rejoignent l'un des objectifs du Padd qui est la Protection des espaces naturels et agricoles, préservation des continuités écologiques.

L'article 4 (desserte par les réseaux)

Dans toutes les zones urbaines, dans les zones à urbaniser, agricole et naturelle, il est précisé que, pour maîtriser l'aspect qualitatif du paysage urbain, cet article rend également obligatoire l'enfouissement des réseaux électriques, numériques et de télécommunications ce qui concourt à traduire l'orientation 3. Les activités économiques du Padd. Pour préserver la ressource en eau, limiter les rejets d'effluents non traités au milieu naturel et pour traduire l'orientation 4. L'environnement du Padd, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire et il est précisé qu'en son absence ce qui est le cas à Douains le système d'assainissement autonome soit raccordable sur le futur réseau collectif. Il est demandé que, pour préserver la ressource en eau, le recueil des eaux pluviales soit assuré (raccordement au réseau pluvial ou réalisation de dispositifs adaptés à la parcelle). Les débits de fuite font référence au document supra communal qu'est le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin de Seine-Normandie cela afin d'intégrer au plan local d'urbanisme ses prescriptions. Les conditions émises pour la réutilisation des eaux pluviales sont fondées sur des notions de salubrité publique.

L'article 5 (superficie minimale des terrains)

article supprimé par la loi

L'article 6 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)

En **Ua**, **Ub**, **1AU** cet article exprime l'obligation d'implanter les constructions nouvelles à l'alignement de façon à conserver le caractère du centre bourg et à être respectueux des formes urbaines traditionnelles ; il est également possible d'implanter en recul les constructions laissant ainsi un peu de souplesse. Des assouplissements sont prévus pour l'évolution du bâti existant. Une distance maximale est fixée pour l'implantation des constructions nouvelles de plus d'une certaine emprise au sol, cela de façon à préserver des espaces moins imperméabilisés en cœur d'îlot pour préserver environnement et qualité de vie et pour conserver la forme urbaine de village ancien où les constructions sont implantées en partie avant des parcelles. Cette « bande » d'une largeur suffisante qui concerne les constructions supérieures à une emprise au sol fixée (la plupart des annexes et les extensions étant exonérées de fait de cette règle) évitera les constructions en deuxième rideau, implantation qui génère des formes urbaines peu intéressantes et permettra en plus de préserver les cœurs d'îlot pour la tranquillité et permet aussi de ne pas obérer à long terme leur éventuelle exploitation par une urbanisation cohérente utilisant au mieux les potentialités du bourg Toutes ces exigences traduisent admirablement les orientations 2 – L'identité communale, 4 – L'environnement et 5 – La qualité de vie du Padd. Notons que la possibilité donnée de faire reculer le portail charretier à l'intérieur de la propriété est édictée de façon à limiter les conflits d'usage et à donner la priorité aux circulations

douces en limitant le stationnement des véhicules sur les trottoirs.

En **Ue**, cet article exprime la nécessité d'implanter les constructions nouvelles soit à l'alignement soit en recul de façon à permettre l'érection de toute espèce de construction destinée à la collectivité en tenant compte de son caractère spécifique –usage purement technique, usage officiel, usage collectif– : il en va ainsi d'un transformateur électrique, d'un équipement scolaire ou sportif, ce qui permet aussi de répondre à l'orientation 3 – Les activités économiques du Padd.

En **Uh**, cet article exprime la nécessité d'implanter les constructions nouvelles soit à l'alignement soit en recul de façon à permettre des nouvelles constructions dans ces secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) sans obérer de façon inutile la constructibilité, par définition très faible, de ces terrains. Ces exigences traduisent aussi l'orientation 1 – Orienter la croissance démographique du Padd.

En **Uz**, le recul des constructions est modulé en fonction de la nature des voies, cela pour des raisons de sécurité et de façon à permettre du stationnement ou des aménagements en façade des constructions. Ainsi l'autoroute implique-t-elle par nature un recul plus important que ceux imposés le long des autres voies. Le secteur Uza édicte des règles nettement plus souples car il faut tenir de la situation existante et de la mutation de certaines des activités de ce secteur : il s'agit par cette souplesse de permettre du renouvellement urbain et d'économiser ainsi le terrain.

En **1AUza**, le recul des constructions est modulé en fonction de la nature des voies, cela pour des raisons de sécurité et de façon à permettre du stationnement ou des aménagements notamment paysagers en façade des constructions. Ainsi l'autoroute implique-t-elle par nature un recul plus important que celui imposé le long des autres voies. Il s'agit aussi de permettre des aménagements paysagers et de liaisons douces en vue d'insérer dans l'environnement paysager et social cette grande zone d'activité qui rayonnera à l'échelle au moins départementale. Ces exigences traduisent aussi l'orientation 3 – Les activités économiques du Padd.

En **1AUzb**, le recul des constructions est modulé en fonction de la nature des voies, cela pour des raisons de sécurité et de façon à permettre du stationnement ou des aménagements notamment paysagers en façade des constructions. Ainsi l'autoroute implique-t-elle par nature un recul plus important que celui imposé le long des autres voies. La RD 75 implique un recul plus important elle aussi cela afin d'empêcher la solution de continuité du corridor écologique existant au nord du bois du château de Brécourt. Il s'agit aussi de permettre des aménagements paysagers et de liaisons douces en vue d'insérer dans l'environnement paysager et social cette grande zone d'activité qui rayonnera à l'échelle au moins départementale. Ces exigences traduisent aussi l'orientation 3 – Les activités économiques du Padd.

En **A**, cet article exprime l'obligation d'implanter les constructions nouvelles en recul : c'est la situation et le type de voie qui déterminent l'importance du recul afin de prendre en compte la sécurité des usagers des voies (les constructions reculées permettant à priori une meilleure visibilité). Ces obligations permettent de faciliter à terme la circulation des engins agricoles satisfaisant en cela à l'orientation 3 – Les activités économiques du Padd.

En zone **N**, cet article exprime la possibilité d'implanter les constructions nouvelles à l'alignement ou en recul très faible, afin de laisser une plus grande liberté d'implantation notamment vis à vis de l'ensoleillement et pour permettre plus facilement l'évolution mesurée des constructions existantes, ce qui répond aussi à l'orientation 1 – Orienter la croissance démographique du Padd.

Dans l'ensemble des zones concernées, des assouplissements sont prévus pour l'évolution des constructions existantes, ce qui permet de limiter la consommation d'espace en réponse à l'orientation 1 – Orienter la croissance démographique du Padd, une construction pouvant être adaptée à de nouvelles destinations ou à de nouveaux usages (agrandissement d'une famille, extension d'une activité...).

Dans l'ensemble des zones concernées, cet article permet des dispositions différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, afin que le caractère spécifique de ces constructions –usage purement technique, usage officiel, usage collectif– puisse être affirmé. Il en va ainsi d'un transformateur électrique, d'un équipement scolaire ou sportif, ce qui permet aussi de répondre à

L'article 7 (implantation par rapport aux limites séparatives)

En **Ua** et **Ue**, cet article offre la possibilité d'édifier les constructions soit en contiguïté d'une limite séparative, soit en retrait, l'objectif étant de rester dans les formes urbaines existantes. Ces dispositions traduisent les orientations 2 – L'identité communale, 4 – L'environnement et 5 – La qualité de vie du Padd. De plus, autoriser la mitoyenneté permet de satisfaire plus aisément aux exigences de la réglementation thermique en vigueur et autorise une meilleure densification tout en préservant l'intimité.

En **Ub**, **1AU**, cet article offre la possibilité d'édifier les constructions soit en contiguïté d'une limite séparative, soit en retrait d'une distance, supérieure à celle imposée en **Ua**, cette distance de retrait étant fonction de la hauteur de la construction à édifier, l'objectif étant de conserver le caractère plus aéré de ces secteurs et de limiter les pertes d'ensoleillement notamment dans le cadre du développement des apports solaires directs voire de l'utilisation de dispositifs utilisant l'énergie solaire. Ces dispositions traduisent les orientations 2 – L'identité communale, 4 – L'environnement et 5 – La qualité de vie du Padd. De plus, autoriser la mitoyenneté permet de satisfaire plus aisément aux exigences de la réglementation thermique et autorise une meilleure densification tout en préservant l'intimité. Les façades comportant des vues sont l'objet de retraits plus importants de façon à limiter les nuisances, à préserver l'intimité des riverains, à préserver l'ambiance de ces quartiers résidentiels, et à limiter les pertes d'ensoleillement des fonds voisins.

En **Uh2** et **Uh3**, cet article impose d'édifier les constructions en retrait des limites séparatives, le fait que toutes les parcelles soient entourées de constructions existantes expliquant cette sévérité de façon à insérer en douceur les constructions nouvelles, de façon à limiter les pertes d'ensoleillement et pour favoriser tranquillité et intimité de vie. Ces dispositions traduisent les orientations 2 – L'identité communale, 4 – L'environnement et 5 – La qualité de vie du Padd. Notons que de la souplesse est introduite pour de petits édifices du type abris de jardin.

En **Uz**, cet article impose d'édifier les constructions en retrait des limites séparatives cela notamment afin de limiter les conflits d'usage, la relative proximité activités et habitat caractérisant ce secteur.

En **1AUza** et **1AUzb**, cet article impose d'édifier les constructions en retrait des limites séparatives car il s'agit aussi de permettre des aménagements en vue d'insérer dans l'environnement paysager cette grande zone d'activité qui rayonnera à l'échelle au moins départementale. Ces exigences traduisent aussi l'orientation 3 – Les activités économiques du Padd. Techniquement, ce retrait imposé permet aussi de tenir compte de la taille attendue des constructions -grande- et induisant souvent des déblais mis en remblais pour tenir compte de la topographie, ces mouvements de terrain pouvant ainsi être aménagés sur la parcelle sans nuire aux parcelles voisines.

En **A**, cet article impose que les constructions soient édifiées en limite ou en retrait lequel est imposé en fonction des zones limitrophes, à vocation d'habitat ou non : il s'agit de limiter les nuisances pouvant être induites par différents constructions sur les fonds voisins suivant en cela l'orientation 3 – Les activités économiques du Padd qui prône la préservation de l'activité agricole.

En **N**, cet article offre la possibilité d'édifier les constructions soit en contiguïté des limites séparatives, soit en retrait, exigences découlant en droite ligne de l'orientation 2 – L'identité communale du Padd.

Dans l'ensemble des zones concernées, des assouplissements sont prévus pour l'évolution des constructions existantes, ce qui permet de limiter la consommation d'espace en réponse à l'orientation 1 – Orienter la croissance démographique du Padd, une construction pouvant être adaptée à de nouvelles destinations ou à de nouveaux usages (agrandissement d'une famille, extension d'une activité...).

Dans l'ensemble des zones concernées, cet article permet des dispositions différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, afin que le caractère spécifique de ces constructions –usage purement technique, usage officiel, usage collectif– puisse être affirmé. Il en va ainsi d'un transformateur électrique, d'un équipement scolaire ou sportif, ce qui permet aussi de répondre à l'orientation 3 – Les activités économiques du Padd.

Les articles 8 (implantation des constructions sur une même parcelle)

Cet article est réglementé en **Ua, Ub, Uh2, Uh3** : les façades comportant des vues doivent être implantées à une distance plus importante de façon à limiter lors de division ultérieure les nuisances, à préserver l'intimité des riverains, à préserver l'ambiance de ces quartiers résidentiels, à limiter les pertes d'ensoleillement des constructions voisines et à renforcer la présence de l'arbre dans le village. Ces exigences permettent aussi d'intégrer l'orientation 2 L'identité de la commune du Padd. Dans les secteurs **Uh2** et **Uh3** il s'agit aussi de préserver les formes urbaines constatées, très peu denses et parce qu'il faut assurer une transition entre bourg et campagne et qu'enfin il n'est pas nécessaire de densifier un hameau, tout cela contenu dans l'orientation 2 précitée.

L'article 9 (emprise au sol)

En **Ua, Ub, Uz, 1AU, 1AUza et 1AUzb**, cet article est réglementé de façon à préserver des espaces non imperméabilisés, maintenant un aspect arboré au bourg, préservant par là même la « nature en ville », ces exigences traduisant les orientations 2 – L'identité communale, 4 – L'environnement et 5 – La qualité de vie du Padd. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ne sont pas réglementées afin de tenir compte de leur spécificité et de leur usage collectif. Dans les secteurs **Uh2** et **Uh3** l'emprise est strictement réglementée de façon à préserver les formes urbaines existantes, à permettre une transition entre bourg et campagne, à afficher la priorité donnée au développement du centre bourg et non aux hameaux, à préserver pour ces écarts la faisabilité d'un assainissement autonome dans de bonnes conditions. En **Uz, 1AUza et 1AUzb** il s'agit aussi de réserver la possibilité de stationner sur le terrain les véhicules tant des employés que des livraisons ; en **1AUza et 1AUzb** il s'agit aussi de permettre des aménagements en vue d'insérer dans l'environnement paysager cette grande zone d'activité qui rayonnera à l'échelle au moins départementale.

Dans **l'ensemble des zones concernées**, des assouplissements sont prévus pour l'évolution des constructions existantes, ce qui permet de limiter la consommation d'espace en réponse à l'orientation 1 – Orienter la croissance démographique du Padd, une construction pouvant être adaptée à de nouvelles destinations ou à de nouveaux usages (agrandissement d'une famille, extension d'une activité...).

Dans **l'ensemble des zones concernées**, cet article permet des dispositions différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, afin que le caractère spécifique de ces constructions – usage purement technique, usage officiel, usage collectif – puisse être affirmé. Il en va ainsi d'un transformateur électrique, d'un équipement scolaire ou sportif, ce qui permet aussi de répondre à l'orientation 3 – Les activités économiques du Padd.

L'article 10 (hauteur des constructions)

En zone **Ua, Ub, Ue, Uh2, Uh3, 1AU** et **N**, l'objectif est que les nouvelles constructions restent dans les gabarits actuels pour respecter le caractère des lieux afin de maintenir une homogénéité de volumes d'autant plus nécessaire que tout le centre bourg est visible de loin notamment de la RD 181 et qu'il s'agit d'intégrer au plan local d'urbanisme la notion de paysage telle que définie par la convention de Florence en passant d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, ces derniers faisant la richesse de la commune et méritent considération et protection. Une distinction est opérée entre les constructions principales et les annexes, de façon que ces dernières, souvent implantées près des limites séparatives, n'obèrent pas l'ensoleillement des parcelles voisines. Enfin, les parties couvertes en terrasse voient leur hauteur plus strictement limitée, cela encore fois pour préserver le caractère rural et pour tenir compte des éléments transmis par l'Union départementale de l'architecture et du patrimoine qui porte un regard à la fois professionnel et extérieur notamment par le biais de la présence du château de Brécourt classé monument historique, éléments traduits dans les publications « Les Essentielles ». Toutes ces règles sont la traduction des orientations 2 – L'identité communale, 4 – L'environnement et 5 – La qualité de vie du Padd.

En **Uz, 1AUza et 1AUzb**, les hauteurs maximales sont calées de façon à tenir compte de la situation en entrée de ville le long de l'autoroute et de la routes départementale 181, cela pour assurer une transition bâtie qui ne soit pas brutale et qui permette une meilleure insertion par la végétation. La hauteur est fixée en sorte que ces constructions restent dans des gabarits ne se superposant pas à la ligne d'horizon et restant plus contenues que les plantations à réaliser qui viendront les intégrer (essences locales dont la hauteur adulte variera entre une dizaine et une quinzaine de mètres) ; en secteur **Uza** les hauteurs sont plus contenues pour tenir compte de la proximité des secteurs habités.

En **A**, cet article réglemente les hauteurs maximales de façon que ces constructions restent dans des gabarits ne se superposant pas à la ligne d'horizon et restant plus contenues que les forêts et bosquets qui les intègrent (essences locales dont la hauteur adulte est de l'ordre de la quinzaine de mètres).

Dans **l'ensemble des zones concernées**, des assouplissements sont prévus pour l'évolution des constructions existantes, ce qui permet de limiter la consommation d'espace en réponse à l'orientation 1 – Orienter la croissance démographique du Padd, une construction pouvant être adaptée à de nouvelles destinations ou à de nouveaux usages (agrandissement d'une famille, extension d'une activité...).

Dans **l'ensemble des zones concernées**, cet article permet des dispositions différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, afin que le caractère spécifique de ces constructions – usage purement technique, usage officiel, usage collectif – puisse être affirmé. Il en va ainsi d'un transformateur électrique, d'un équipement scolaire ou sportif, ce qui permet aussi de répondre à l'orientation 3 – Les activités économiques du Padd.

L'article 11 (aspect extérieur)

Préambule: «La qualité des paysages urbains et ruraux constitue un élément déterminant de l'harmonie de notre cadre de vie. Chaque projet, important ou modeste, façonne par sa nature et son impact propre, mais aussi par ses éléments d'accompagnement (clôtures, plantations, voies d'accès...), l'évolution de notre environnement». (in Fiche conseil sur le volet paysager publiée sur le site du ministère de la Culture). Rajoutons aux éléments d'accompagnement précédemment cités les mouvements de terrain, les déblais et remblais, tout ce qui concourt à ce que la construction et ses prolongements tels que terrasses, accès, stationnements... s'adaptent au terrain naturel. Les règles édictées par les articles 11 traduisent cette volonté de qualité des paysages, d'harmonie du bâti et du naturel. Rappelons encore une fois que le paysage rural dans lequel s'inscrit le territoire de Douains est un paysage ordinaire tel que défini par la convention de Florence laquelle est passée d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, ces derniers participant au patrimoine commun, méritant considération et protection.

Dans **toutes les zones**, cet article édicte des prescriptions générales qui découlent directement de la volonté de préserver ce paysage ordinaire précité et tiennent compte des servitudes qui affectent le territoire communal telles que périmètre de protection au titre des monuments historiques. Ces prescriptions générales traduisent aussi les orientations 2 – L'identité communale, 4 – L'environnement et 5 – La qualité de vie du Padd.

En **Ua, Ub, Uh, 1AU, A, N**, cet article réglemente les pentes et les matériaux des couvertures, précise des exigences pour les panneaux solaires et photovoltaïques, réglemente les ouvertures en toiture, prescrit les couleurs à mettre en œuvre pour les façades, détaille les caractéristiques de construction des clôtures, haies et portails. Toutes ces exigences, outre qu'elles sont motivées par la volonté des élus de préserver le paysage et le caractère des parties construites, qui plus est recouvertes en partie par la servitude monument historique du château de Brécourt évoquée ci-dessus, traduisent elles aussi les orientations 2 – L'identité communale, 4 – L'environnement et 5 – La qualité de vie du Padd. La zone Ua est évidemment l'objet de contraintes plus élaborées de façon à préserver le cœur ancien du bourg. Des particularités sont énoncées pour la zone A afin de tenir compte de la spécificité des constructions agricoles en sorte de traduire l'orientation 3 – Les activités économiques du Padd. Les exigences portées sur les clôtures, les haies et les portails sont motivées par le fait que cette limite entre domaines public et privé est importante, définit la qualité de l'espace collectif, exigences sous-tendues par les mêmes motivations que celles concernant le bâti, objectif contenu dans le Padd. En zone N afin de prendre en compte les corridors écologiques, des exigences pour la petite faune sont portées sur les clôtures.

En **Uz, 1AUza, 1AUzb** cet article n'édicte que des prescriptions générales et ne réglemente que les clôtures, cela pour influencer sur l'organisation des constructions sur la parcelle et pour assurer une cohérence des limites entre espace public et espace privé. Les teintes sont réglementées de façon à assurer une bonne insertion paysagère dans le paysage rural constitué de cultures et à l'horizon boisé, les vues lointaines étant faciles sur cet horizon dégagé. Eu égard au fait que cette zone est

perceptible de l'autoroute A 13 ou, selon les cas, en vitrine de la RD 181 route à grand passage, les règles traduisent, sans excès, la sensibilité de la situation de ces espaces en entrée de ville et y apportent un minimum d'exigences garantes d'un aspect tenu et qualitatif. Tout cela traduit l'orientation 2 – L'identité communale du Padd.

Dans toutes les zones concernées, les spécificités des éléments identifiés au titre de la loi paysage (article L. 151-19 du code de l'urbanisme) sont prises en compte, le cas échéant, de façon à préserver ce patrimoine.

Pour **l'ensemble des zones**, des assouplissements sont prévus pour l'évolution des constructions existantes cela permettant ainsi une économie d'espace, une construction pouvant être adaptée à de nouvelles destinations ou à de nouveaux usages (agrandissement d'une famille, extension d'une activité...).

Pour **l'ensemble des zones** ainsi que pour la zone Ue, cet article permet des dispositions différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, afin que le caractère spécifique de ces constructions –usage purement technique, usage officiel, usage collectif– puisse être affirmé. Il en va ainsi d'un transformateur électrique, d'un équipement scolaire ou sportif. Cette souplesse est toutefois conditionnée à l'insertion paysagère et architecturale afin que le pétitionnaire réfléchisse au rapport de la construction projetée à l'environnement urbain et paysager.

L'article 12 (stationnement)

En zones **Ua, Ub, Uh, Uz, 1AU, 1AUza, 1AUzb** un nombre de places de stationnement, différent selon les destinations des constructions est exigé. Cela se justifie par le fait que la commune ne veut pas voir stationner les véhicules sur le domaine public à longueur d'année vu la configuration des voies, cela procède également de la volonté municipale de privilégier les liaisons douces (quand la voiture est stationnée à l'intérieur de la parcelle il est constaté que son utilisateur a moins tendance à l'utiliser pour de petits trajets comme ceux vers l'école) et de préserver la fluidité de la circulation des engins agricoles ces exigences traduisent l'orientation 3 – Les activités économiques du Padd. Notons que pour préserver la sécurité des piétons et des cyclistes, les manœuvres des véhicules au moment du stationnement devront s'opérer sur la parcelle et non sur le domaine public.

En **Ue, N**, le nombre de places exigé est relativement général, fonction de l'occupation et l'utilisation du sol : l'expression de cette règle permet d'adapter l'exigence en fonction de la réalité, toujours pour les mêmes raisons qu'évoquées ci-dessus.

En **A**, le nombre de places exigé est limité au cas de changement de destination, pour la même raison de préserver la fluidité de la circulation des engins agricoles.

L'article 13 (espaces libres et plantations)

En zones **Ua, Ub, Uh, 1AU, A et N**, l'objectif de cet article est de conserver le caractère et l'identité du paysage rural de la commune, patrimoine reconnu par la servitude de périmètre de protection au titre des monuments historiques du château de Brécourt et parce que le territoire rural de Douains est l'un de ces paysages ordinaires tel que défini par la convention de Florence laquelle en passant d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, a montré que considération et protection leur sont dus. La recommandation d'essences locales pour les haies situées le long du domaine public est formulée afin d'éviter la banalisation des lieux et de renforcer les micro milieux favorables à la biodiversité ; il s'agit aussi d'avertir les pétitionnaires à se méfier des végétaux exotiques à la pousse rapide, ce qui conduit d'abord à surcharger les déchetteries et à fatiguer les jardiniers obligés à d'incessantes tailles puisque le code civil limite à deux mètres la hauteur des haies. Enfin, il est patent que les essences locales résistent au sec (d'où économies d'eau ce qui est l'un des objectifs du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) et sont peu sujettes aux maladies. L'exigence qu'une portion de la parcelle ne soit pas imperméabilisée procède de cette même volonté d'intégrer au plan local d'urbanisme les prescriptions du Sdage en favorisant l'infiltration sur place, restituant bien l'eau à la nappe phréatique. Toutes ces règles sont motivées également par la traduction d'objectifs du Padd tels que orientations 2 – L'identité communale, 4 – L'environnement et 5 – La qualité de vie du Padd.

En **Uz** est exigé le traitement d'une portion en espace vert planté cela pour traduire la position en entrée de ville de ces terrains implantés le long de la RD 181, route pour l'aménagement de laquelle le conseil départemental a beaucoup investi, d'une part, et d'autre part pour traduire l'orientation 2 – L'identité communale du Padd. La recommandation d'essences locales pour les haies situées le

long du domaine public est formulée afin d'éviter la banalisation des lieux et de renforcer les micro milieux favorables à la biodiversité ; il s'agit aussi d'avertir les pétitionnaires à se méfier des végétaux exotiques à la pousse rapide, ce qui conduit d'abord à surcharger les déchetteries et à fatiguer les jardiniers obligés à d'incessantes tailles puisque le code civil limite à deux mètres la hauteur des haies. Enfin, il est patent que les essences locales résistent au sec (d'où économies d'eau ce qui est l'un des objectifs du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) et sont peu sujettes aux maladies.

De plus, en zone **A**, il est exigé il est demandé d'intégrer les constructions nouvelles par des plantations d'arbres à l'échelle du paysage et d'utiliser des essences locales pour les haies, ces exigences étant formulées afin de conserver un aspect paysager qualitatif cela dans le droit de la convention de Florence citée plus haut et pour traduire l'orientation 2.1 – Le paysage et le patrimoine du Padd. En **Ue** seule des recommandations concerne les haies, il est apparu inutile voire contre-productif d'imposer d'autres règles dans la mesure où le caractère spécifique de ces constructions –usage purement technique, usage officiel, usage collectif– puisse être affirmé. Il en va ainsi d'un transformateur électrique, d'un équipement scolaire ou sportif.

En zones **1AUza et 1AUzb**, l'objectif de cet article est d'insérer au mieux les constructions de cette importante zone d'activités dans l'environnement et parce que le territoire rural de Douains est l'un de ces paysages ordinaires tel que défini par la convention de Florence laquelle en passant d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, a montré que considération et protection leur sont dus. La recommandation d'essences locales pour les haies situées le long du domaine public est formulée afin d'éviter la banalisation des lieux et de renforcer les micro milieux favorables à la biodiversité. L'exigence qu'une portion de la parcelle soit traitée en espace vert planté procède de cette même volonté d'intégrer au plan local d'urbanisme les prescriptions du Sdage en favorisant l'infiltration sur place, restituant bien l'eau à la nappe phréatique. Toutes ces règles sont motivées également par la traduction d'objectifs du Padd tels que orientations 2 – L'identité communale, 4 – L'environnement et 5 – La qualité de vie du Padd.

Dans les **zones concernées**, cet article indique aussi les conditions de préservation des éléments repérés au titre de l'article L. 151-23 cela afin de prendre en compte le patrimoine végétal, la biodiversité et le caractère paysager des secteurs concernés, de façon à préserver ce patrimoine qui fait le caractère de la commune, ces exigences étant la concrétisation de l'orientation 4 – L'environnement du Padd. De la même façon, les contraintes grevant les terrains recouverts d'une trame espace boisé classé sont rappelées.

L'article 14 (coefficient d'occupation du sol)

article supprimé par la loi.

L'article 15 (Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales)

En zones **Ua, Ub, Ue, Uh, Uz, 1AU, 1AUza, 1AUzb et N**, un pourcentage de matériau perméable est exigé pour la réalisation d'aires de stationnement de façon à limiter le ruissellement des eaux pluviales, à favoriser l'infiltration (prescription du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Seine-Normandie et à permettre une meilleure alimentation des nappes phréatiques traduisant l'orientation 5 – La qualité de vie du Padd.

Pour toutes les zones où des constructions sont possibles, ces articles recommandent l'intégration de dispositifs visant à mettre en œuvre un développement durable.

L'article 16 (Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques)

Cet article est réglementé dans les zones où des constructions sont possibles, **Ua, Ub, Ue, Uh, Uz, 1AU, 1AUza, 1AUzb et N**, de façon à faciliter l'arrivée du haut débit et à en limiter le coût pour la collectivité est la traduction de l'orientation 6. Orientations pour le commerce, le développement économique et les loisirs du Padd.

CINQUIÈME PARTIE

Les incidences des orientations du document d'urbanisme sur l'environnement et les mesures compensatoires

5.1 - Examen préliminaire

Le maintien en bon état de conservation des sites natura 2000 implique que Douains, lors de l'élaboration de son plan local d'urbanisme, ait porté une attention particulière aux incidences susceptibles de résulter des autorisations d'urbanisme qui seront délivrées en application de son document d'urbanisme. La commune ne recèle pas de site natura 2000; cela dit, il existe un site sur les territoires de Ménilles et de Pacy-sur-Eure, communes limitrophes : site de la directive «Habitat», FR2300128 - Vallée de l'Eure.

*« La vallée d'Eure possède sur ses deux versants des pelouses et bois calcicoles exceptionnels sur les plans botanique et entomologique. Ils constituent en effet des sites remarquables à orchidées (habitat prioritaire d'intérêt communautaire) et abritent plusieurs insectes d'intérêt communautaire dont *Callimorpha quadripunctata*, espèce prioritaire.*

Outre ces espèces, les coteaux abritent de nombreuses espèces protégées et rares au niveau régional et national.

En plus de ce grand intérêt patrimonial, la vallée possède un intérêt biogéographique. Elle constitue en effet un couloir de remontée des influences méridionales et continentales. La vallée est ainsi pour plusieurs espèces la station la plus septentrionale ou occidentale et elle assure la transition entre l'aire du mésobromion et celui du xerobromion.

Le site est éclaté, et ne comprend que des bois et pelouses, le milieu interstitiel étant de médiocre qualité (cultures, urbanisation). Toutefois, le maintien de l'ensemble de ces pelouses et bois est nécessaire pour préserver la continuité biologique entre les différents éléments ; il est essentiel à la pérennité et au maintien de la biodiversité de l'ensemble. ».

Source : site de l'Inpn.

On le voit, l'intérêt du site réside dans la présence d'espèces caractéristiques des secteurs de vallée. La protection de ce milieu correspond notamment à la protection des espaces naturels tels que les bois et pelouses, objectif majeur du projet de territoire et largement justifié et explicité précédemment.



Source : Geoportail

L'impact du Plu de Douains sur ce site Natura 2000 est nul pour les raisons suivantes :

- L'éloignement géographique des secteurs urbains de la commune avec le site Natura 2000 lui-même ;
- le développement modéré de ces mêmes secteurs prévu par le Plu et notamment par rapport aux documents d'urbanisme précédents ;
- la forêt de Pacy, Znieff de type II intitulé « La vallée de l'Eure d'Acquigny à Menilles, la basse vallée de l'iton » d'une épaisseur d'environ 2 km, permet de faire écran entre le site Natura 2000 et les secteurs agricoles et urbains de Douains
- la protection au Plu des quelques secteurs naturels de la commune vecteurs de continuités biologique.

5.2. – Prise en compte de l'environnement et mesures en faveur de la limitation des impacts

Le plan local d'urbanisme est établi de telle sorte que le développement de l'urbanisation ne nuise pas aux éléments naturels qui composent l'actuel environnement. Dans cette optique, le plan local d'urbanisme a prévu différentes mesures.

Ressources naturelles et biodiversité	
la gestion de l'espace	
- Impact minimal lié à la volonté affichée dans le Padd de protéger l'environnement et de limiter la consommation d'espace. Le PLU limite les extensions urbaines et les situe dans la continuité du tissu bâti existant ; La surface globale du secteur voué à l'urbanisation future à destination d'habitat (zone 1AU) est raisonnable et proportionnée aux objectifs de croissance démographique voulus par la commune. Il est aussi calé en tenant compte des nombreuses activités économiques présentes sur le territoire communal (Normandie -Parc) dont les employés pourraient trouver du logement sur place limitant ainsi leurs déplacements. La surface globale du secteur voué à l'urbanisation future à destination d'activité économique (zone 1AUza et 1AUzb) correspond à un projet territorial de développement du Normandie-Parc soutenue par le SCot. Les objectifs de développement urbain s'inscrivent dans les objectifs du SCot : les superficies des zones à urbaniser ont été fortement réduites par rapport aux superficies prévues au POS actuel (environ 50 ha pour l'habitat et 92 ha pour le Normandie Parc) et la densification n'est pas un vain mot. - le PLU préserve l'activité agricole en classant une grande partie du territoire en zone agricole et en y réglementant strictement les constructions. Les constructions isolées en milieu agricole ou naturel sont prosrites pour éviter tout mitage du paysage et un développement mesuré est prévu dans les hameaux.	- Une gestion économe de l'espace en interdisant tout mitage de l'espace, en luttant contre l'étalement urbain et en favorisant le renouvellement urbain. Les articles du règlement spécifiques n'imposent évidemment plus de superficie minimale, l'emprise au sol est peu ou pas limitée : ces dispositions autorisent un renouvellement urbain dans de bonnes conditions de faisabilité. En effet, la densification limite la consommation d'espace et participe à l'amélioration de la qualité urbaine. - Classement d'une grande partie du territoire en zone agricole et réglementation stricte des constructions, de façon à privilégier l'activité agricole existante et à permettre son évolution avec le moins de contraintes possible. - La Znieff est rendue inconstructible notamment par l'instauration d'une trame espace boisé classé.

Biodiversité, milieux naturels et continuités écologiques

- Sensibilité écologique des zones à urbaniser : principalement localisées sur des espaces naturels et agricoles.

- Sensibilité écologique des secteurs déjà urbanisés (dents creuses,...) : les secteurs urbanisés recèlent des cœurs d'îlots verts qui constituent des réservoirs de biodiversité au même titre que les petits boisements émaillant le territoire agricole constituent des éléments de corridors biologiques dits *en pas japonais*.

- Préservation des espaces naturels les plus intéressants en favorisant le renouvellement urbain et la densification, en diminuant l'impact de l'urbanisation au profit d'éléments reconstituant ou se connectant aux trames verte et bleue : plantations périphériques, recommandations d'essences locales pour les haies...

- Classement d'une partie du territoire en zone Ap, zone agricole où la constructibilité est réduite afin de préserver le paysage et favoriser les continuités écologiques.

- préservation d'une partie des cœurs d'îlots verts par des règles d'implantation favorisant l'installation des constructions principales dans une bande de quelques dizaines de mètres le long des voies pour dégager du « vide » en fond de parcelles et maintenir de la sorte des cœurs d'îlots où la biodiversité trouve sa provenance et son abri ;

- exigence de clôtures perméables à la faune en particulier la microfaune dans les zones agricole et naturelle ;

- utilisation de l'outil « espace boisé classé », et du repérage au titre de la loi paysage

- obligation de réaliser des franges urbaines plantées : plantations à réaliser (voir les orientations d'aménagement).

- pour les haies, les essences locales sont recommandées, c'est autant de refuges pour la faune (oiseaux et insectes) bien adaptés aux conditions locales et cela permet aussi de maintenir un paysage local en accord avec le patrimoine bâti.

- dans les parties urbanisées, certains cœurs d'îlots sont maintenus non imperméabilisés par exemple passés en zone Nj, afin de concourir au rechargement des nappes phréatiques, de filtrer naturellement certains polluants, de préserver en particulier l'avifaune (oiseaux), de limiter les effets de chaleur en été, de capter le carbone...

Cet ensemble de mesures concourt à améliorer la qualité des eaux de surface, à offrir des éléments de protection pour la faune et la flore locales (réservoir d'oiseaux ou d'insectes prédateurs limitant les populations de ravageurs par exemple), à enrichir la biodiversité.

L'impact de la mise en œuvre du PLU sur l'espace agricole, la biodiversité, les milieux naturels et les continuités écologiques est quasi nul et permet même une restauration des milieux naturels par rapport au précédent document d'urbanisme.

Eau	
Écosystèmes aquatiques et zones humides	
Le territoire Douains n'est pas soumis à des enjeux particuliers concernant les milieux humides et aquatiques.	
Protection contre toute pollution et restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines	
Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) vise à limiter le transfert de substances polluantes par ruissellement, à limiter et prévenir le risque d'inondation dû aux eaux pluviales.	- le règlement du PLU intègre la gestion à la parcelle des eaux de ruissellement ainsi que leur infiltration.
Eaux usées	
- Le développement urbain est adapté aux capacités des équipements et des infrastructures ; les terrains constructibles pourront être tous raccordés au réseau collectif d'assainissement. - La commune n'est concernée que par un assainissement autonome, le règlement du PLU impose des conditions nécessaires à la réalisation d'un assainissement autonome adapté.	Le règlement écrit du PLU précise que : <i>Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur.</i>
Eaux pluviales	
Le règlement impose la gestion à la parcelle des eaux pluviales. À cet égard, l'impact du document d'urbanisme sur le ruissellement des eaux pluviales est particulièrement maîtrisé d'autant plus que l'emprise au sol est limitée pour préserver des surfaces perméables, en fonction des zones. De plus, des exigences sont portées afin que les aires de stationnement au-delà d'une certaine capacité soient réalisées au moins en partie en matériau perméable.	- des mesures telles que la limitation de l'imperméabilisation des surfaces autour du bâti (recommandation ou obligation), recueil des eaux de ruissellement sur la parcelle, en autorisation des toitures végétalisées qui tamponnent le ruissellement, concourent à former un <i>bouquet</i> limitant le ruissellement, - orientations d'aménagement visant à imposer la réalisation d'espaces végétalisés (noues ou fossés par exemple) dont la fonction épuratrice n'est plus à démontrer...
Eau potable	
L'impact du PLU sur la ressource en eau potable restera lui aussi très acceptable et induira très peu de contraintes sur les équipements existants ; il n'induera pas de contraintes sur les captages utilisés. Le Normandie Parc n'aura pas d'impact sur la ressource en eau potable. Le règlement de Zac précise qu'aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer.	- Règlement imposant pour toute nouvelle construction le raccordement au réseau d'adduction d'eau potable. - Récupération et réutilisation de l'eau de ruissellement clairement autorisée et encadrée par le règlement écrit favorisant ainsi les économies d'eau. - La qualité de l'eau potable est conforme aux valeurs limites réglementaires.
<i>L'impact de la mise en œuvre du PLU sur la ressource en eau est réellement infime</i>	

Gestion des déchets	
- L'agglomération Seine-Normandie gère la collecte des déchets, le traitement est confié au Syndicat Étude Traitement Ordures Ménagères (Setom) - L'accroissement de la population prévu par le PLU, accroissement mesuré, ne bouscule pas la filière de traitement des déchets, qui est en capacité de supporter une augmentation de la production de recyclables et autres déchets. - En outre, la densification globale de l'habitat favorisera la collecte des déchets.	- Organisation de la collecte des déchets adaptée au tissu urbain existant ; - voies adaptées au ramassage des ordures ménagères. - le maintien de cœurs d'îlots non imperméabilisés favorise le compostage individuel des déchets ménagers, tout bénéfice pour la collectivité et pour la richesse de la micro-faune des sols : au demeurant, les chiffres le prouvent, la collecte de déchets verts a diminué en quelques années de 20%, grâce aux actions en faveur du compostage individuels.
Risques	
Prévention des risques naturels, industriels et technologiques	
- Le PLU tient compte des risques naturels : risque d'aléa de retrait et de gonflement des sols argileux - Le risque lié au transport de matières dangereuses ne sera pas aggravé de façon significative. Les zones d'urbanisation future ne sont pas situées à proximité immédiate des voies identifiées comme supportant un trafic de matières dangereuses.	- Rapport de présentation exposant les risques liés au retrait et gonflement des sols argileux, à la présence de canalisations de matières dangereuses de façon à ce qu'ils puissent être pris en compte dans les projets d'aménagement. - À noter que le PLU ne peut maîtriser tous les risques et nuisances existant sur un territoire : d'autres législations et réglementations s'imposeront de fait aux pétitionnaires.
Bruit Le Plu tient compte des nuisances sonores déjà présentes sur le territoire à proximité de l'A13 et de la Rd181. L'urbanisation de nouveaux terrains devrait entraîner de fait une augmentation de trafic sur les voies internes et alentours, donc une relative augmentation des nuisances sonores. Cette augmentation sera cependant proportionnée aux superficies très faibles des zones à urbaniser.	- Prise en compte dans le règlement écrit des zones de bruit générées par les voies concernées dont les tracés figurent sur le plan des contraintes. -Le plan local d'urbanisme rend possible la mise en place de dispositifs destinés à limiter la propagation du bruit issu de la circulation sur l'autoroute.
<i>Les risques sont clairement pris en compte par le PLU.</i>	
Énergie, pollution atmosphérique et santé	
Énergie La prise en compte de nouvelles façons de construire, de préserver l'environnement, de considérer les énergies renouvelables : le règlement autorise explicitement la mise en place d'architectures bio-climatiques, à haute qualité environnementale, énergie passive etc.	- Prise en compte de la limitation de l'énergie par les nouvelles façons de construire, de préserver l'environnement, de considérer les énergies renouvelables : le règlement autorise l'implantation en mitoyenneté dans la plupart des zones, il autorise les toitures terrasses si elles sont végétalisées etc. - Les orientations d'aménagement montrent que l'exposition au soleil sera toujours à rechercher.
Pollutions atmosphériques Le PLU n'aura guère d'incidence sur les pollutions atmosphériques : - le PLU aura une incidence sur les déplacements notamment dû au développement du Normandie-Parc. Cependant, il est prévu que de nouveaux accès uniquement destinés à la desserte de la zone d'activité soient créés afin de ne pas encombrer le réseau routier existant (sur le bourg de la Heunière en particulier).	- Il n'y a pas de réseau de transport en commune sur la commune de Douains, l'urbanisation à proximité même du bourg a pour objectif de canaliser les déplacements sur le territoire communal et de limiter dans une moindre mesure la pollution atmosphérique. - Le Normandie-Parc constitue un fort gisement d'emploi sur la commune et rapprocher le logement de ces emplois ne peut qu'être bénéfique pour la diminution des trajets motorisés et partant pour la diminution des gaz à effet de serre.

Qualité de l'air	
- Le PLU prend en compte la qualité de l'air : - en limitant l'étalement urbain et donc les déplacements, - en préservant des parties végétalisées et non imperméabilisées en cœurs d'îlot - en excluant de toute urbanisation l'ensemble du coteau nord au-dessus de la Seine, - en maintenant les habitants proches des transports en commun et du bassin d'emplois que constituent le Normandie Parc. L'impact du PLU sur la qualité de l'air sera positif d'autant plus que le développement des énergies renouvelables et la moindre consommation d'énergies fossiles depuis la mise en application le 1^{er} janvier 2013 de la nouvelle réglementation thermique produisent des effets positifs.	- La compacité de l'urbanisation qui permet de limiter une part significative des trajets (domicile - travail en particulier) au bénéfice de la qualité de l'air et de la diminution des rejets de gaz à effet de serre. - Le règlement du PLU qui, suivant les zones, exige un minimum d'espace planté ou perméable sur les parcelles. C'est aussi le même objectif qui est poursuivi par l'imposition règles d'implantation permettant le maintien de certains fonds de parcelles ou de certains cœurs d'îlots où la verdure dominera. - La réalisation rendue possible par le règlement de dispositifs visant à développer les énergies renouvelables, production d'énergie solaire, toitures terrasses tamponnant les eaux pluviales...
Santé	
La santé est prise en compte si l'on considère positives des actions comme : - la diminution des surfaces urbanisables au profit de la zone agricole et naturelle, - le maintien de portion de parcelles en espace planté ou engazonné propice à la création de potager, de compostage individuel, - le développement des circulations douces,	- Si la santé n'est pas prise en tant que telle directement par le PLU, elle n'en est pas moins une de ses composantes puisque le PLU peut avoir pour conséquence une meilleure qualité de vie, profitable à tous.
<i>Le PLU prend en compte l'environnement et la question énergétique et aura un impact négatif négligeable voire un impact positif sur la qualité de l'air et la santé</i>	
Cadre de vie, paysages, patrimoine naturel et culturel	
Accès à la nature	
- Le PLU préserve l'accès à la nature en préservant les nombreux chemins et sentes existants.	-La préservation des sites naturelles implique le maintien des sentiers de randonnée. La commune envisage ainsi de réaliser une voie cycliste le long de la Rd 75 reliant le village au hameau de Brécourt puis à la Zac Normandie Parc. Une plantation d'arbres haute tige est également prévue le long de cette voie. Il s'agit de retrouver un peu des plantations du Douains d'autrefois.

Espaces naturels, sites et paysages	
- Le PLU protège les milieux agricoles et naturels par un classement en zone agricole ou naturelle. - L'urbanisation induit de fait une transformation des paysages : le PLU accompagnera cette transformation par des exigences et des recommandations visant à préserver les qualités paysagères via le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.	- Prise en compte de la topographie du site pour les nouvelles constructions en imposant que la construction s'adapte au terrain et non l'inverse : elle impose aussi que ce soit la construction qui s'adapte au terrain et non que le terrain soit adapté à la construction. La fixation d'une différence de niveau maximale entre sol existant et niveau du rez-de-chaussée de la construction va dans ce sens. - Soin particulier -en réalité un aspect homogène et riant- porté aux haies entre domaines public et privé. - Règlement permettant le choix entre une architecture contemporaine (qui permet des formes originales adaptées au lieu) et une architecture inspirée des références traditionnelles (qui s'intègre dans le paysage et contribue à sa mise en valeur) : création et continuité permettront donneront un avenir plus riche. - Imposition d'une hauteur maximale adaptée aux zones ce qui permet de maîtriser parfaitement l'impact des constructions sur le paysage lointain et de maintenir une limite à l'urbanisation qui reste à l'échelle du site. - Maintien en espace strictement naturel, la Znieff de type II «Vallée de l'eure d'acquigny à menilles, la basse vallée de l'iton»
Patrimoine	
- Le PLU protège les principaux éléments du patrimoine paysager par un classement et des protections appropriés, notamment par un repérage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme : patrimoine arboré allant de l'arbre isolé au boisement, secteur de biodiversité remarquable, secteur de point de vue...	- Préservation du patrimoine en repérant les éléments biologique et paysagers - Dispositions réglementaires visant à préserver les caractéristiques de ces éléments patrimoniaux..
<i>Le PLU préserve le cadre de vie et le patrimoine</i>	

SIXIÈME PARTIE

Indicateur de suivi de la mise en œuvre du Plu

6.1 – Indicateurs de suivi de la mise en œuvre du Plu

Le rapport de présentation précise les indicateurs qui devront être utilisés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan, selon les objectifs visés au code de l'urbanisme notamment l'article L. 101-2. La mise en place d'un dispositif de suivi est une étape importante dans la démarche évaluative, ce suivi permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme au cours de sa mise en œuvre, tel que le prévoit le code de l'urbanisme, et si nécessaire de le faire évoluer en suivant notamment les articles L..153-27 du code de l'urbanisme.

Article L. 101-2

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ; **7° La lutte contre le changement climatique** et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

6.1.1- Suivi de l'équilibre général entre :

a - les populations résidant dans les zones urbaines et rurales

La commune de Douains prévoit des zones à urbaniser. Les indicateurs pour la satisfaction en besoin de logements au regard des objectifs exprimés par le Padd et des besoins estimés sont les suivants :

Variables	Indicateurs	valeur référence ou cible	source	périodicité
Utilisation économe et consommation des espaces	Densité moyenne (habitants au km ²) de la commune	44,9 en 2015	INSEE	annuelle
Objectif démographique	Nombre d'habitants total envisagé	506 en 2015 et 545 en plus 2028	INSEE	annuelle
Urbanisation, perspective de construction de logements et activité économique	Nombre de permis de construire accordés à partir de 2018 pour nouveaux logements (déclarations préalables exclues) en Ua		commune	annuelle
	Nombre de permis de construire accordés à partir de 2018 pour nouveaux logements (déclarations préalables exclues) en Ub		commune	annuelle
	Nombre de permis de construire accordés à partir de 2018 pour nouveaux logements (déclarations préalables exclues) en Uh2 et Uh3			
	Nombre de permis de construire accordés à partir de 2018 pour nouveaux logements (déclarations préalables exclues) en 1AU		commune	annuelle
	Surface de plancher totale consacrée à l'activité économique accordée à partir de 2018		commune	annuelle

Variables	Indicateurs	valeur référence ou cible	source	périodicité
Évolution de la typologie et de la taille des logements	Nombre moyen d'occupants par ménage	2,7 en 2015	INSEE	annuelle
	catégorie de logements : maisons	213 en 2015	INSEE	
	catégorie de logements : appartements	2 en 2015	INSEE	
	Logements collectifs			
	nombre total de logements	216 en 2015	INSEE	
	nombre total de résidences principales	187 en 2015	INSEE	
	nombre total de résidences secondaires	15 en 2015	INSEE	
	nombre total de logements vacants	14 en 2015	INSEE	

b - le renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé, restructuration des espaces urbanisés, revitalisation des centres urbains et ruraux.

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Développement urbain, utilisation économe espaces	Superficie de zone d'urbanisation future aménagées	0,7 ha 1AU 35 ha 1AUza 40 ha 1AUzb	commune	annuelle
Densification urbaine et renouvellement urbain	superficie des « dents creuses » construites, à partir de 2018, dans le bourg	1,75 ha repéré en 2018	commune	annuelle
	surface de plancher nouvelle construite en renouvellement urbain, pour logement, depuis 2018		commune	annuelle
	surface de plancher nouvelle construite en renouvellement urbain, pour activité économique, depuis 2018		commune	annuelle
Orientation d'aménagement et de programmation n° 1, secteur rue du Vivier	Les enjeux et objectifs ont-ils été atteints ? Composition (densité, typologie de logements, etc.) : Environnement : Paysage :			lors du dépôt des autorisations d'urbanisme
Orientation d'aménagement et de programmation n° 2, secteur route de Brécourt	Les enjeux et objectifs ont-ils été atteints ? Composition (densité, typologie de logements, etc.) : Environnement : Paysage :			lors du dépôt des autorisations d'urbanisme
Orientation d'aménagement et de programmation n° 3, secteur de Gournay	Les enjeux et objectifs ont-ils été atteints ? Composition (densité, typologie de logements, etc.) : Environnement : Paysage :			lors du dépôt des autorisations d'urbanisme
Orientation d'aménagement et de programmation n° 4, secteur du Normandie parc (1AUz)	Les enjeux et objectifs ont-ils été atteints ? Composition : Environnement : Paysage :			lors du dépôt des autorisations d'urbanisme
Orientation d'aménagement et de programmation n° 5, secteur le long de l'A 13 et de la Rd 181	Les enjeux et objectifs ont-ils été atteints ? Composition : Environnement : Paysage :			lors du dépôt des autorisations d'urbanisme
Orientation d'aménagement et de programmation n° 6, secteur du hameau Les Hayes	Les enjeux et objectifs ont-ils été atteints ? Composition : Environnement : Paysage :			lors du dépôt des autorisations d'urbanisme

c - une utilisation économe des espaces agricoles et naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Espaces agricoles	Consommation d'espace agricole	908 ha de zone agricole au Plu en 2018	commune	trisannuelle
	Évolution de la superficie agricole utilisée	871 hectares en 2010	chambre agriculture (RGA)	trisannuelle
	Évolution du nombre de sites d'exploitation agricole	8 en 2018	chambre agriculture (RGA)	trisannuelle
Espaces naturels	Suivi des milieux naturels repérés comme tels	95 ha en zone naturelle au Plu en 2018 (comprenant Znieff de type II)		trisannuelle
	Suivi des espèces protégées		INPN	trisannuelle
Espaces forestiers	Suivi de l'évolution des superficies boisées	76 hectares de bois recouverts de trame espace boisé classé en 2018	commune	trisannuelle

d - la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Évolution de l'aspect extérieur des bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (anciens corps de ferme, château de Brécourt, bâtis traditionnels, etc.)	nombre de constructions repérées dont la préservation n'est pas assurée	aucune en 2018	commune	annuelle
Évolution de l'aspect extérieur de l'ensemble des murs de clôture repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme	nombre de constructions repérées dont la préservation n'est pas assurée	aucune en 2018	commune	annuelle

e - les besoins en matière de mobilité

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Diminution des obligations de transport motorisé	Linéaire de circulations douces ajouté ou amélioré (en centaines de mètres)	env. 1 950 mètres linéaires en 2018 (voir les emplacements réservés)	commune	annuelle
Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus	à Douains	11,6 % en 2015	INSEE	trisannuelle
	dans une autre commune	88,4 % en 2015		
Équipement automobile des ménages	ménages possédant au moins 1 voiture	65 en 2015		
	ménages possédant au moins 2 voitures ou plus	114 en 2015		
Moyen de transport utilisé pour se rendre au travail	Voiture, camion, fourgonnette	82,8% en 2015		
	transports en commun	5,2 % en 2015		
	pas de transport	5,2 % en 2015		
	marche et deux-roues	3,6 % en 2015		

6.1.2 - La diversité des fonctions urbaines et rurales

et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographique équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Logements sociaux	Nombre de logements sociaux construits	0 en 2015	commune	annuelle
Statut d'occupation des logements	propriétaires	167 en 2015	INSEE	trisannuelle
	locataires	16 en 2015	INSEE	trisannuelle
	locataires d'une HLM	0 en 2015	INSEE	trisannuelle
	logés gratuitement	4 en 2015	INSEE	trisannuelle
Équipements	Équipements collectifs réalisés depuis 2018		commune	annuelle
	Équipements collectifs améliorés, transformés... depuis 2018		commune	annuelle
	Évolution des effectifs scolaires		Inspection académique	annuelle
Emploi et activité	Nombre total d'entreprises créées tous secteurs	7 en 2016, 0 en 2017	INSEE	annuelle
	Nombre total d'entreprises individuelles créées	6 en 2016, 0 en 2017	INSEE	annuelle
	Évolution de la proportion de chômeurs	8,8 % en 2015	INSEE	annuelle
	Évolution de l'indicateur de concentration d'emplois	127,9 en 2015	INSEE	annuelle
	Évolution du nombre d'actifs résidant sur la commune ayant un emploi	250 en 2015	INSEE	annuelle
Communications électroniques	Nombre de logements raccordés		commune	annuelle
	Nombre de locaux d'activités économiques raccordés		Syndicat mixte ouvert	annuelle
	Travaux d'enfouissement ou déploiement du réseau (en centaines de mètres)		Syndicat mixte ouvert	annuelle

6.1.3 - La sécurité et la salubrité publiques

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Accidentologie	nombre de décès par accident de la circulation routière et situation géographique		Préfet, département et gendarmerie	annuelle
Eau potable	Analyse de la qualité de l'eau distribuée		ARS	annuelle
	Évolution du nombre d'abonnés		SNA	annuelle
	Évolution du nombre de branchements			
	Évolution du volume consommé			
	Évolution du rendement du réseau en %			

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Eaux usées	Assainissement collectif : suivi des volumes transmis à chacune la station d'épuration		SNA	annuelle
	Assainissement collectif : évolution du nombre de raccordements au réseau		SNA	
	Assainissement collectif : conformité des rejets de chacune des stations d'épuration		SNA	
	Assainissement autonome : suivi de l'analyse de la conformité des installations		SNA	
Eaux pluviales	suivi du recueil des eaux à la parcelle dans les projets d'aménagement et de construction		commune	annuelle
	proportion des superficies des espaces maintenus perméables dans les projets, hors chaussée et trottoir		commune	
	aménagements créés pour améliorer la rétention et le recueil de l'eau de ruissellement sur le domaine public		commune	
Déchets	Évolution du tonnage de déchets produits		SNA	annuelle
	Évolution tonnage de déchets récoltés aux points d'apport volontaire pour être recyclés		SNA	annuelle

6.1.4 - La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Catastrophe naturelle	Arrêté de catastrophe naturelle et nature de l'événement		préfecture	annuelle
Risques relatifs aux zones de cavités souterraines	Déclaration de sinistre		commune	annuelle
Risque retrait-gonflement des argiles	Nombre de constructions en zone d'aléa ayant fait l'objet d'une déclaration de sinistre		commune	annuelle
Transport de matières dangereuses	Déclaration de sinistre		commune	annuelle
Nuisances sonores	Évolution des nuisances sonores des infrastructures de transport terrestre (A13 et Rd181)		arrêté préfectoral	trisannuelle

6.1.5 - La protection des milieux naturels et des paysages,

la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Linéaires de haie et arbres d'alignement repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme	présence d'espèces protégées, remarquables ou encore vulnérables	bon état en 2018	commune	annuelle
Mares repérées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme	présence d'espèces protégées, remarquables ou encore vulnérables	bon état en 2018	commune	annuelle
Bois et bosquets isolés repérés au titre de l'article L151-23	présence d'espèces protégées, remarquables ou encore vulnérables	bon état en 2018	commune	annuelle

6.1.6 - La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement

la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Consommation électrique	Évolution en KWh de l'éclairage public		syndicat d'électrification	annuelle
Réduction de l'émission de gaz à effet de serre	Nombre de bornes de recharges véhicules électriques ou hybrides installées sur domaine public			
Consommation énergétique de l'habitat	Nombre de constructions basse consommation ou à énergie positive achevées			
	nombre d'installations de production d'énergie renouvelable à partir de géothermie			
	nombre d'installations d'énergie renouvelable solaire ou photovoltaïque			
Qualité de l'air	Évolution trafic véhicules sur les voies départementales et l'autoroute		département	trisannuelle
	Création aire co voiturage		département	annuelle
	Indice CITEAIR relevé à la station la plus proche		Airparif	annuelle

6.1.7 - Suivi de la réalisation des projets municipaux

Certains des projets municipaux sont concrétisés par un emplacement réservé dont l'acquisition puis la réalisation peuvent être quantifiées de la façon qui suit :

<i>Numéro de l'emplacement réservé et destination (superficie : voir tableau porté au règlement graphique)</i>	<i>Source</i>	<i>date de l'acquisition (partielle ou totale, à préciser)</i>	<i>date de réalisation de la destination (partielle ou totale, à préciser)</i>
Emplacement réservé 1 : Création d'une voie douce entre le bourg et Brécourt	commune		
Emplacement réservé 2 : Rétablir la continuité d'un chemin de promenade	commune		

SEPTIÈME PARTIE

Résumé non technique

5.4.1- Résumé non-technique

La procédure

Le plan d'occupation des sols (Pos) de la commune de Douains a été approuvé le 24 février 1987 puis révisé et modifié jusqu'en 2002. La commune décide ensuite d'élaborer un plan local d'urbanisme qui sera approuvé le 9 juillet 2010. Par décision du tribunal administratif ce plan local d'urbanisme a été annulé le 28 mai 2013 remettant en vigueur le plan d'occupation des sols de septembre 2002.

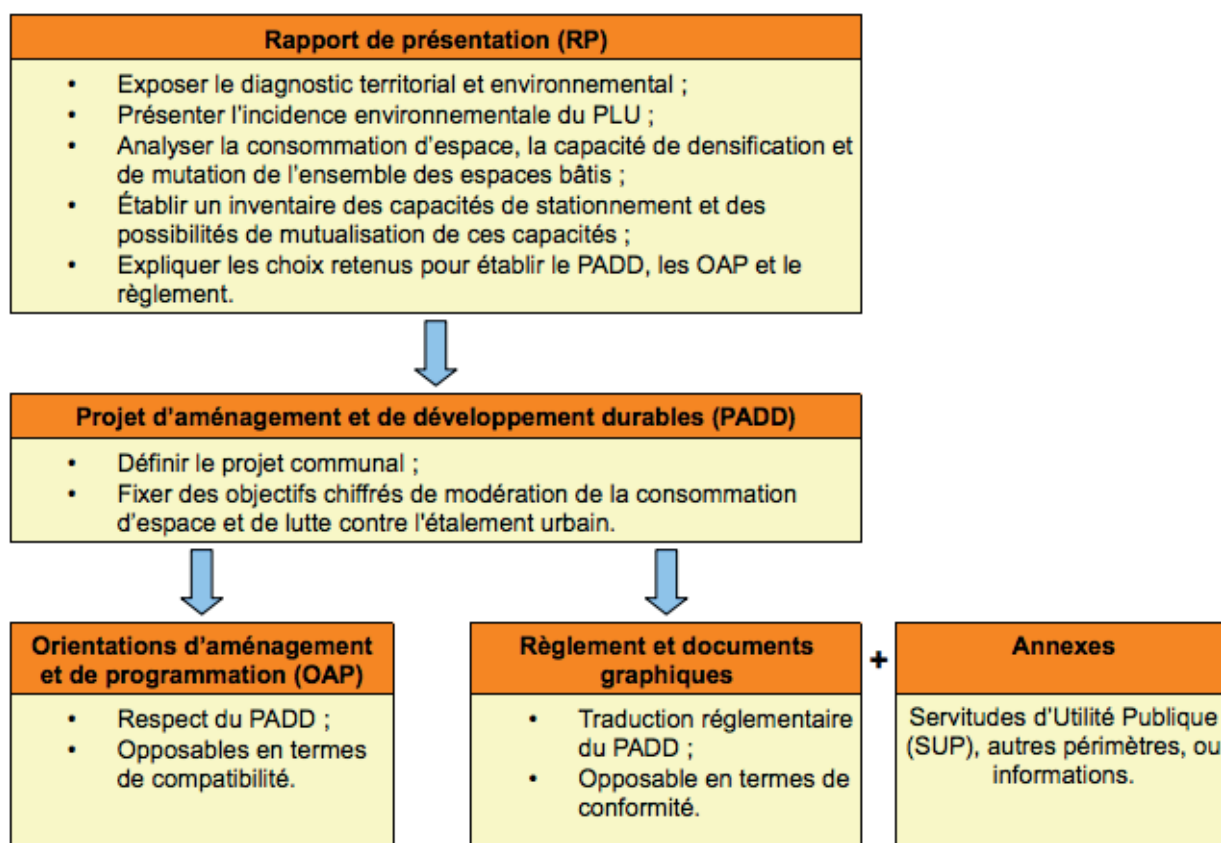
La commune a prescrit l'élaboration d'un second Plu le 28 février 2014 pour les raisons suivantes :

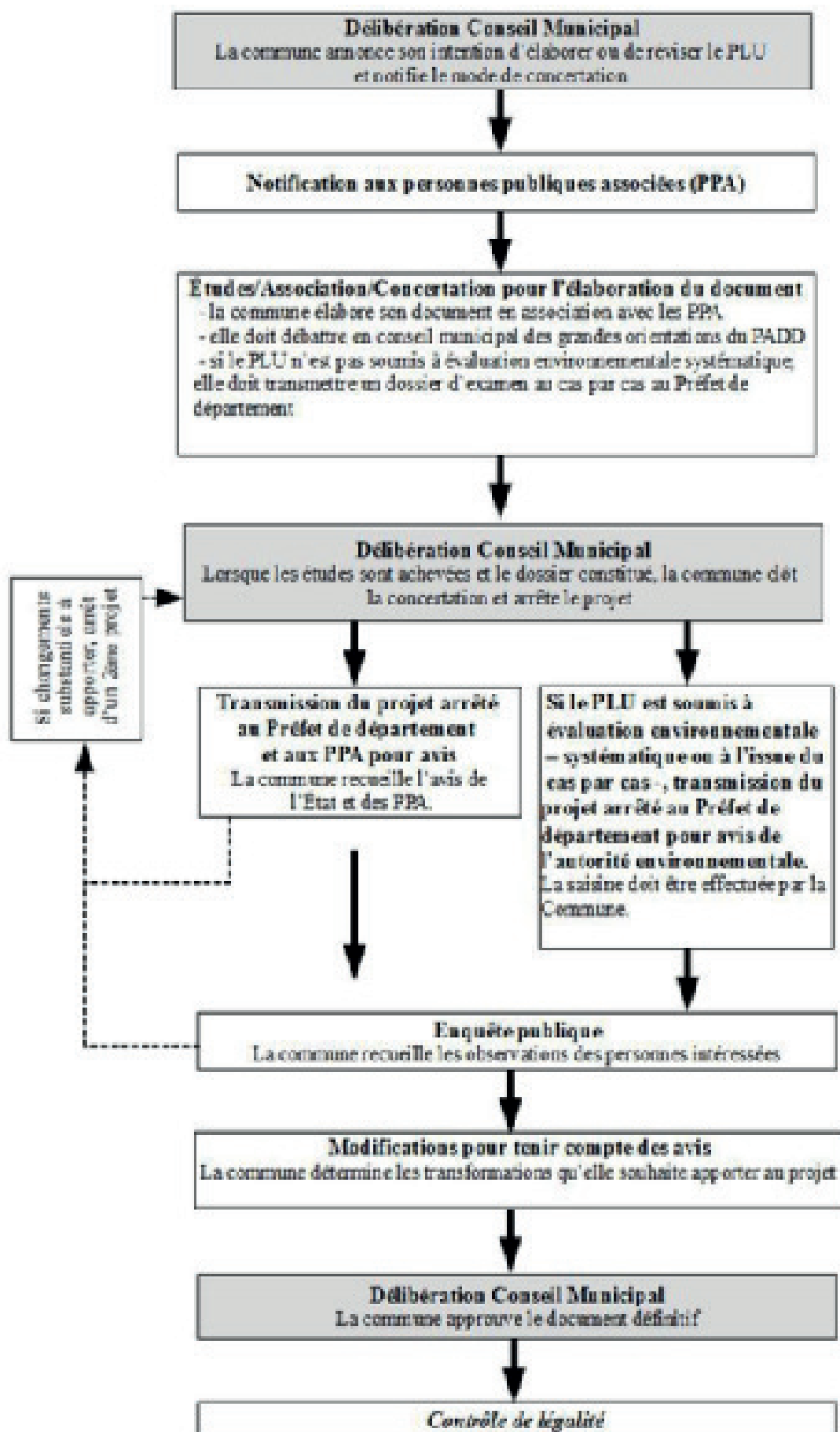
- mettre en conformité un document d'urbanisme ancien avec le nouveau cadre réglementaire,
- prendre en compte les problématiques liées à l'environnement et au développement durable au regard des enjeux et perspectives des lois Grenelle I et II,
- élaborer un nouveau document d'urbanisme en compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale approuvé le 17 octobre 2011,
- maîtriser l'étalement urbain et organiser l'espace communal pour permettre un développement de la commune harmonieux en visant une plus grande compacité du tissu bâti au vu des objectifs du Scot,
- permettre une évolution mesurée et contrôlée de la population au vu des objectifs du Scot,
- protéger les espaces naturels et agricoles en limitant les zones à urbaniser,
- favoriser le développement de l'activité touristique, économique et artisanale, prendre en compte les risques naturels.

En matière de concertation et d'information, la commune a notamment :

- mis à disposition en mairie des documents d'étude au fur et à mesure de leur production ;
- organisé des réunions publiques ;
- mis à disposition en mairie un registre destiné aux observations ;

Pièces constitutives du Plu





Les enjeux et objectifs du territoire

Le diagnostic présenté dans ce rapport de présentation a mis en lumière un certain nombre d'enjeux auxquels le Plu répond à travers son projet d'aménagement et de développement durables.

Population enjeux

- Une population qui a fortement crû de 1980 à 2000 ;
- Une démographie toujours dynamique ;
- Une population jeune, nettement plus jeune que celle de la SNA
- Cependant des signes de vieillissement sont bien présents
- Une taille des ménages en diminution mais relativement élevée par rapport aux tendances

Objectifs du Padd

Objectif 1a, permettre une croissance démographique

Objectif 1c, permettre la diversification de la typologie des logements

Logement enjeux

- Le nombre de résidences principales a toujours augmenté
- la vacance n'est pas inquiétante et ne constitue pas un réservoir au contraire des résidences secondaires, doubles par rapport à la SNA
- le «parcours résidentiel» n'est pas possible à Douains, le parc de logements n'étant constitué que de grands logements occupés par leur propriétaire

Objectifs du Padd

Objectif 1b, permettre une augmentation de logements

Objectif 1c, permettre la diversification de la typologie des logements

Consommation d'espace enjeux

- À Douains, les potentialités résiduelles du tissu bâti représentent 1,7 ha de dents creuses
- La consommation d'espace agricole a été de 0,6 hectare entre 2003 et 2013
- Certaines zones à urbaniser du Pos ont été consommées

Objectifs du Padd

Objectif 1d, objectifs de limiter la consommation d'espace

Objectif 2a, préserver le paysage :

Objectif 4a, agir pour les trames verte et bleue

Activité, emploi et agriculture enjeux

- Douains connaît un très grand nombre d'emplois
- Un nombre d'actifs qui continue à croître
- Des conditions favorables à l'installation d'entreprises sur le Normandie parc
- Des exploitations agricoles qui se maintiennent et se diversifient mais qui risquent un impact négatif du Normandie parc (circulation)
- Un besoin en équipement collectif

Objectifs du Padd

Objectif 3a, poursuivre le développement du Normandie Parc

Objectif 3b, l'activité (agriculture, activités économiques dans le tissu bâti, etc.)

Objectif 3c, le tourisme

Objectif 3d, faciliter le déploiement des réseaux numériques,

Réseaux et énergies enjeux

- Une bonne desserte par les réseaux routiers compensant le manque de transport collectif
- Une gestion efficiente des réseaux techniques par la communauté d'agglomération Seine-Normandie
- Une volonté intercommunale du déploiement du Très Haut Débit

Objectifs du Padd

Objectif 3d, faciliter le déploiement des réseaux numériques

Objectif 5a, préserver la ressource en eau

Le milieu naturel enjeux

- Le territoire de Douains est concerné par deux Znieff de type I et II
- Le boisement au sud-ouest du territoire fait partie de la Znieff de type II de « la vallée de l'Eure d'Acquigny à Ménille », il constitue un important réservoir biologique identifié au Srce
- Des discontinuités écologiques créées par les importantes infrastructures routières qui encadrent la commune

Objectifs du Padd

Objectif 4a, agir pour les trames verte et bleue

Objectif 4b, préserver les richesses naturelles

Objectif 4c, tenir compte de la nature des sols

Objectif 5b, préserver certaines franges d'îlots

Le paysage enjeux

- Le paysage de Douains est riche et diversifié
- Le village et ses hameaux possèdent un patrimoine intéressant à préserver : bâti traditionnel, murs de clôture, espace paysager, arbres isolés ou d'alignement marquant le paysage...
- La présence d'arbres devrait être plus affirmée : alignement ou isolé
- Douains est un « village jardiné » et cela doit se marquer plus fort.

Objectifs du Padd

Objectif 2a, préserver le paysage :

Objectif 2b, préserver le patrimoine

Objectif 5c, assurer la qualité architecturale et paysagère

Les risques enjeux

- Les risques affectant Douains sont principalement liés à l'argile ;
- Les risques industriels sont clairement identifiés ;
- Des nuisances dues à la proximité avec d'importantes infrastructures routières.

Objectifs du Padd

Objectif 5a, préserver la ressource en eau

Objectif 2a, préserver le paysage

Les objectifs quantitatifs de logements

Croissance démographique souhaitée : **0,75%**
par an

Diminution de la taille des ménages

de **2,70** à **2,21**

20 logements + **20** logements

Besoins en logements d'ici 2030 : **40** logements

Potentiel dans le tissu bâti

Dents creuses : **5** logements
40% rétention foncière

Renouvellement urbain : **9** logements
50% rétention foncière

Logements vacants **9** logements
50% rétention foncière

Secteur OAP : **11** logements
Rue du Vivier, hameaux de Gournay et des Hayes

35 logements possibles dans le tissu bâti

Le potentiel dans le tissu bâti répond en grande partie aux besoins futurs de la commune mais reste insuffisant pour répondre à la totalité démographique à l'horizon du Plu. Par conséquent :

5 logements en zone à urbaniser (1AU)

Une zone à urbaniser pourra être mobilisée lorsque les potentialités du tissu bâti seront insuffisantes pour répondre aux besoins démographiques. Ce secteur fait l'objet d'une Oap afin de prévoir un aménagement d'ensemble cohérent.

Département de l'Eure, commune de

Douains

Plan local d'urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 21 octobre 2021 adoptant le plan local d'urbanisme de la commune de Douains

Le maire,
Vincent Leroy

PADD

Plan de synthèse



Maître de Douains, 7 rue du Village (27120)
Mélita 02 35 25 75 40 / contact - melita.douains@gilsonpaysage.fr

agence **Gilson & Associés SAS** urbanisme et paysage
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com

Feuille n°

2b



LÉGENDE

-  favoriser le renouvellement urbain
-  permettre l'évolution du bâti existant
-  exploiter les dents creuses et la frange ouest
-  Développer le Normandie Parc - zone prioritaire
-  Développer le Normandie Parc - zone à terme
-  Préserver le caractère rural de l'entrée nord du village
-  traiter les entrées de village et de Brécourt Château
-  attirer la nature en ville - renforcer l'aspect de "village jardiné"
-  maintenir un vide d'urbanisation
-  maintenir et développer les chemins de promenade (piéton, cheval)
-  créer une liaison douce entre le bourg et le Normandie Parc
-  préserver et mettre en valeur les axes de composition autour du château
-  préserver les sites d'exploitation agricole
-  préserver la terre agricole
-  maintenir les réservoirs boisés (trame verte)
-  préserver les corridors pour espèces à fort déplacement
- éléments de la trame bleue

Bibliographie

Documentation

- Le «porter à la connaissance» de l'État

Sites internet :

- **Ign** (Institut géographique national) : www.geoportail.gouv.fr
- **Insee** (Institut national de la statistique et des études économiques), recensement de la population : www.insee.fr
- **Agreste**, La statistique, l'évaluation et la prospective agricole, Ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt : www.agreste.agriculture.gouv.fr
- **Brgm** (Bureau de recherches géologiques et minières), ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie,
Phénomènes de retrait-gonflement des argiles : www.argiles.fr
Inventaire historique de sites industriels et activités de services : www.basias.brgm.fr
Cavités souterraines : www.bdcavite.net
- **Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie**,
Risques naturels et technologiques : www.cartorisque.prim.net
Natura 2000 : www.developpement-durable.gouv.fr
- **Driee/Dréal**, znieff : www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr
- **Dréal**, znieff : www.centre.developpement-durable.gouv.fr
- **Archives départementales**, conseil départemental de l'Eure
- **Google earth**
