

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
1^{re} modification approuvée le 14 mai 1993
2^e modification approuvée le 6 septembre 2002

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

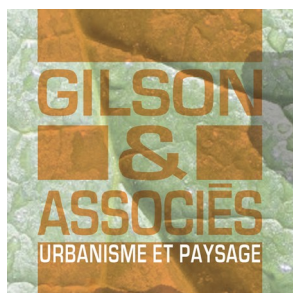
Plu prescrit le 28 février 2014

Plu approuvé le 1^{er} septembre 2022

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 1^{er} septembre 2022
approuvant le plan local
d'urbanisme de la commune de
Douains

Le maire,
Vincent LEROY

Orientations d'aménagement et de programmation



Date :

1^{er} août 2022

Phase :

Approbation

Pièce n° :

3

Mairie de **Douains** 7, rue du Village (27120)
courriel : mairie.douains@wanadoo.fr

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

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

- définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager
- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics
- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Avertissement : les orientations d'aménagement définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de simple rapport de **compatibilité** et non de conformité. En effet, il faut distinguer entre un document d'urbanisme réglementaire à savoir le plan local d'urbanisme, qui est un règlement général sur le territoire communal, et les futures autorisations d'urbanisme telles qu'un permis de construire ou un permis d'aménager qui sont des actes individuels d'occupation du sol.

Sommaire

1 – Secteur rue du Vivier.....	3
2 – Secteur route de Brécourt.....	6
3 – Secteur de Gournay.....	9
4 – <i>Normandie parc</i> au sud de l'A 13.....	11
5 – Secteur le long de l'A 13 et de la Rd 181, concerné par la loi <i>Entrée de ville</i> : constructibilité le long des grands axes routiers.....	17
6 – Secteurs du hameau « Les Hayes ».....	21

1 – Secteur rue du Vivier

1.1 – Contexte



Le terrain est situé dans le bourg, entre la rue du Vivier et le chemin des Allains, ce dernier non revêtu et destiné à rester voué à la circulation des engins agricoles

1.2 – Enjeux et objectifs

- Constituer une frange plantée côté sud-est en y disposant des fonds de jardins (en vert).
- Interdire tout accès autre que piéton sur le chemin des Allains pour préserver les circulations des engins agricoles.
- Insérer les constructions dans le paysage rural en utilisant des végétaux locaux pour les haies, en privilégiant la plantation d'arbres fruitiers de haute tige donnant un aspect de verger *collant* bien à l'esprit rural ; préserver les fruitiers existant dans la partie « Nj » en angle sud-est de la parcelle
- Tenir compte des circulations piétonnes en offrant de nouvelles possibilités de stationnement le long de la rue du Vivier pour dégager la circulation des piétons et des vélos.
- Maintenir une continuité écologique entre les deux espaces agricoles (flèche rouge).

1.3 - Dispositions portant sur l'aménagement

La composition

La densité brute moyenne minimale sera d'environ une dizaine de logements à l'hectare, densité tenant compte des contraintes liées à l'assainissement autonome dans ce secteur très argileux. La *densité de logements brute moyenne* est une densité rapportée non au terrain d'assiette des constructions mais à un espace brut à urbaniser et à aménager qui

accueillera, en plus des nouveaux logements, ouvrages hydrauliques le cas échéant, stationnements, chaussées...

La composition de l'espace collectif à réserver le long de la rue du Vivier devra favoriser l'aspect *rural* ni urbain ni routier : prédominance d'espaces gazonnés, d'espaces minéraux sans bordure, de pavés ou de gravillon... Cet espace comportera au moins une bande de stationnement longitudinal en rive sud de la rue du Vivier (en réservant les entrées des futures parcelles) et un trottoir aux normes, l'ensemble présentant une largeur minimale totale de 4 m ; un ou des arbres tiges seront disposés dans la bande de stationnement.

Le découpage parcellaire induira des superficies de parcelles variées et sera guidé par la recherche d'une bonne exposition des constructions au soleil. La bande constructible, matérialisée en rouge sur le schéma ci-dessous ne pourra excéder une distance de 35m à compter de la voie, ceci permettant de maintenir une cohérence de bâti sur l'ensemble de la rue.

Le traitement des clôtures en bordure du domaine collectif (rue du Vivier, chemin des Allains, espaces collectifs) sera cohérent : hauteur homogène sur l'ensemble de l'opération (exemple : 1,25 m), choix de dispositifs restreints (exemples : soit clôtures en bois telles les échelas de châtaignier, soit haies taillées composées de plusieurs essences adaptées à cet usage, soit murs en pierre locale, soit l'utilisation de plusieurs dispositifs justifiée dans ce cas par la composition de l'ensemble). Les coffrets de comptage devront être intégrés soit aux constructions lorsqu'elles sont implantées à l'alignement soit à des murs ou murets de clôture.

L'environnement

Les eaux pluviales seront recueillies ou infiltrées par noues et fossés sauf si des raisons techniques ou esthétiques s'y opposent. *A minima*, un fossé d'une largeur de 5m sera réalisé entre la zone constructible (en rouge sur le plan ci-dessous) et le verger existant (points verts sur le plan ci-dessous).

S'agissant du verger en limite sud-ouest du secteur, il sera à préserver en l'état, et participera au développement d'une continuité écologique entre les deux zones agricoles. À ce titre, la parcelle 377 au nord de la rue du Vivier restera inconstructible pour maintenir la continuité écologique.

Sur les parcelles privatives, sur l'espace piéton collectif, sur les stationnements, l'utilisation de matériaux durables sera privilégiée, et de matériaux locaux (granulats par exemple).

Les arbres plantés sur domaine collectif devront limiter les ombres portées sur les façades des constructions.

L'éclairage public sera économe en énergie (programmeur, Led, baisse d'intensité voire pas d'éclairage du tout...

Le paysage

La hauteur des constructions et le traitement des couvertures, y compris les toitures terrasses, devront permettre une intégration paysagère par rapport aux vues en venant du sud du village : cette intégration peut passer par une homogénéisation des teintes des couvertures (par exemple un camaïeu de brun-jaune) ou des volumes (toitures à deux versants majoritaires par exemple).

Une bande plantée sera prévue dans la partie sud-est du secteur (en vert sur le plan ci-dessous) ; y ménager des ouvertures pour valoriser les vues vers la campagne sera bien sûr accepté (trait vert clair sur la photo aérienne ci-contre). Dans cette bande les arbres existants seront préservés.

1.4 - Dispositions portant sur l'habitat

Les constructions seront disposées dans la mesure du possible pignon ou façade sur la rue du Vivier (néanmoins en recul par rapport à l'espace de stationnement et trottoir visé ci-dessus).

La typologie des constructions à destination d'habitation se rapprochera de celle des longères, leur longueur étant au moins une fois et demi plus importante que leur largeur.

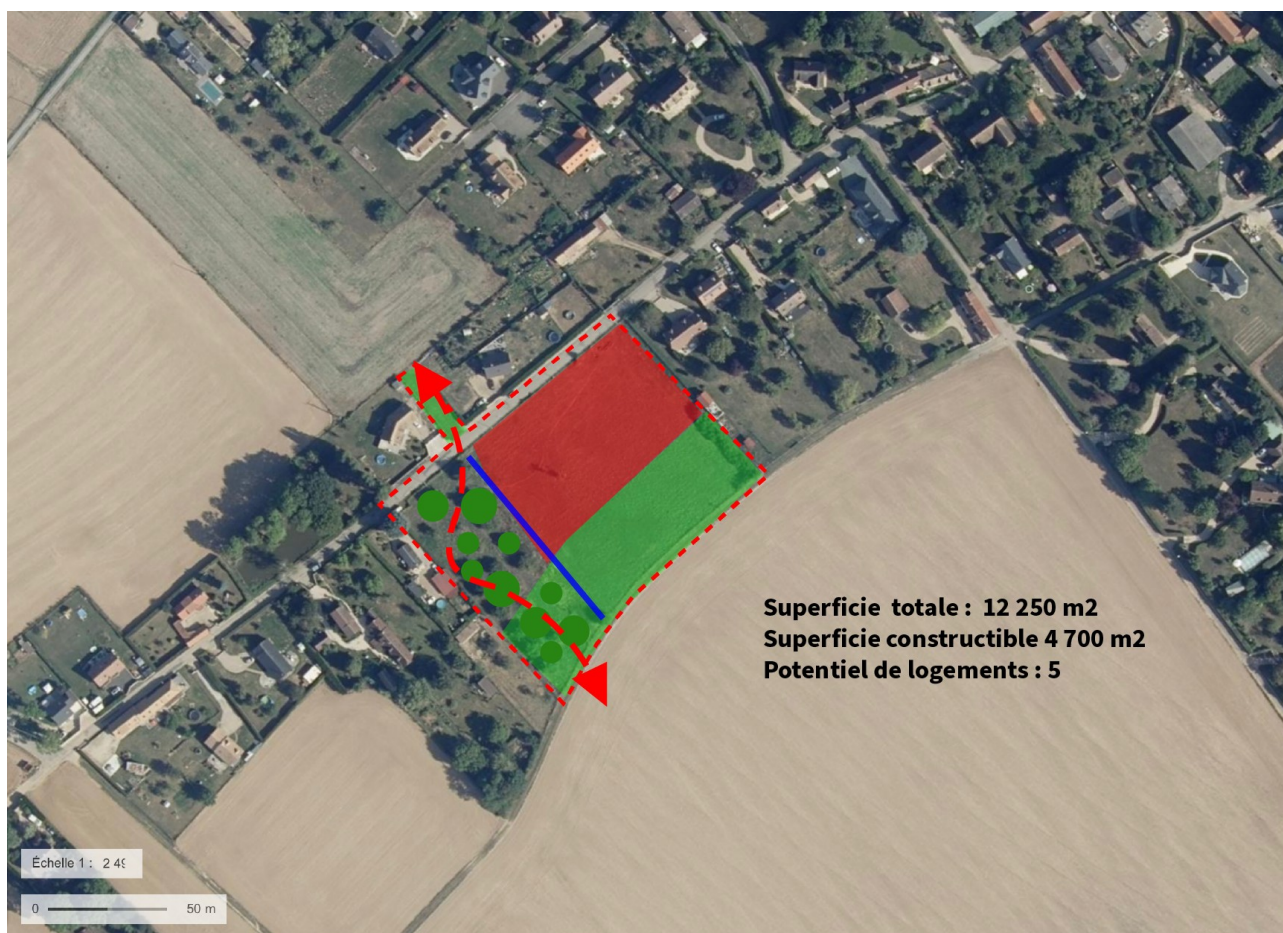
Le recul du portail d'accès au garage pourra être imposé de façon à permettre l'arrêt d'un ou deux véhicules légers en dehors de l'emprise de la rue et du trottoir.

1.5 - Dispositions sur les transports et les déplacements

Tout accès automobile sera interdit sur le chemin des Allains.

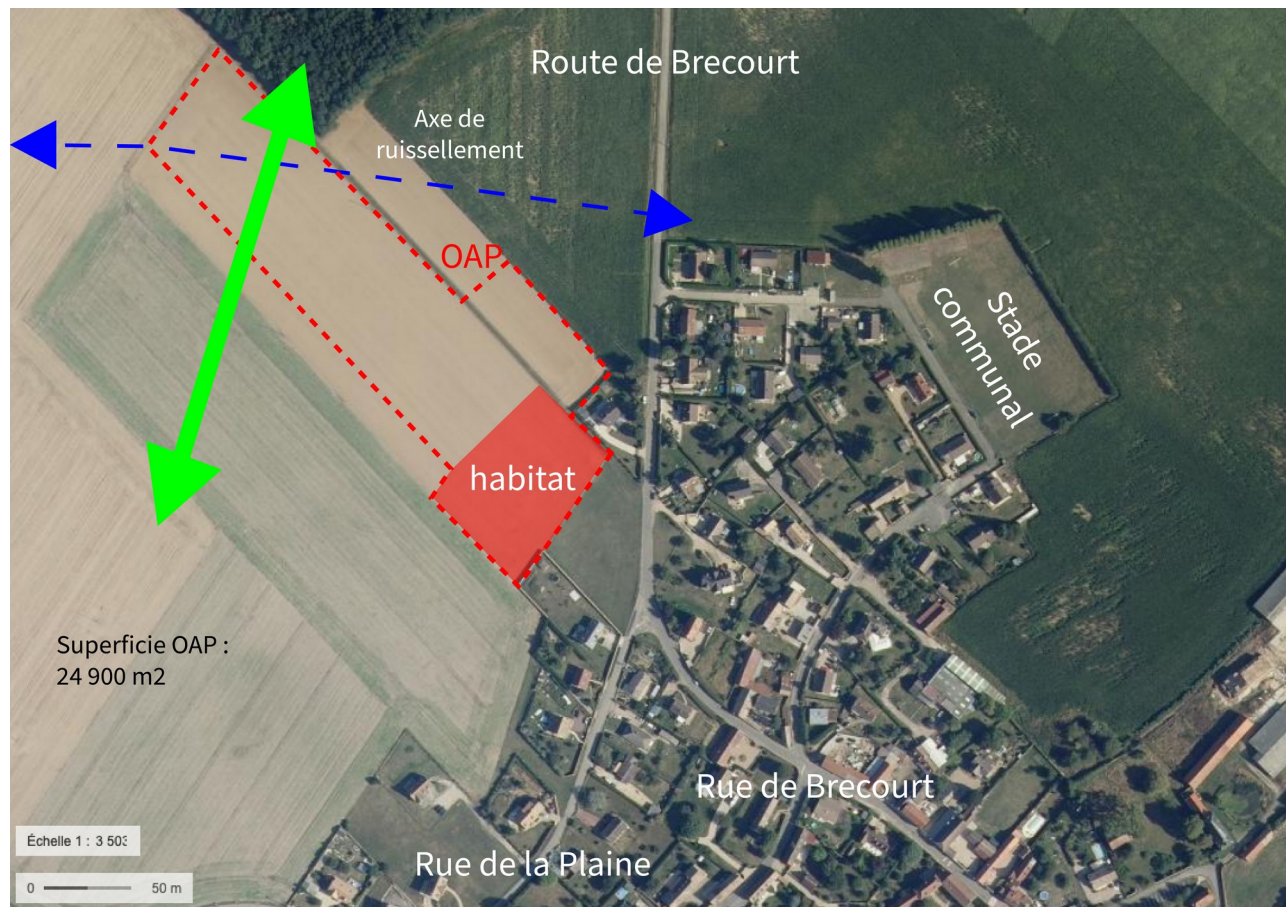
1.6 – Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

2024-2025



2 – Secteur route de Brécourt

2.1 – Contexte



Le terrain est situé au nord ouest du bourg route de Brécourt

2.2 – Enjeux et objectifs

- Créer une extension du centre bourg (secteur d'habitat en rouge)
- Ne pas obérer les possibilités d'extension à long terme vers le sud-ouest
- Permettre la construction d'une nouvelle école et d'une salle polyvalente
- Tenir compte des corridors écologiques qui traversent le secteur d'OAP (flèche verte)
- Tenir compte du risque d'inondation par ruissellement (flèche bleue).

2.3 - Dispositions portant sur l'aménagement

La composition

La densité brute moyenne minimale sera d'environ une dizaine de logements à l'hectare, densité tenant compte des contraintes liées à l'assainissement autonome dans ce secteur très argileux. La *densité de logements brute moyenne* est une densité rapportée non au terrain d'assiette des constructions mais à un espace brut à urbaniser et à aménager qui accueillera, en plus des nouveaux logements, ouvrages hydrauliques le cas échéant, stationnements, chaussées...

Le découpage parcellaire sera également guidé par la recherche d'une bonne exposition des constructions au soleil.

La composition de l'espace public devra lui donner un caractère intime, sécurisant, convivial et bannira tout aspect uniquement routier. La qualité plutôt que la quantité prévaudra pour l'espace collectif.

Le traitement des clôtures sur domaine collectif (rue, sente piétonne, éventuel espace collectif) sera homogène : hauteur homogène sur l'ensemble de l'opération (exemple : 1,25 m), choix de dispositifs restreints (exemples : soit clôtures en bois telles les échelas de châtaignier, soit haies taillées composées de plusieurs essences adaptées à cet usage, soit murs en pierre locale, soit l'utilisation de plusieurs dispositifs justifiée dans ce cas par la composition de l'ensemble). Les coffrets de comptage devront être intégrés aux constructions lorsqu'elles sont implantées à l'alignement sinon à des murs ou murets de clôture.

Sur la partie nord-est (hors secteur d'habitat), la commune souhaite accueillir une nouvelle école ainsi qu'une salle polyvalente. L'aménagement d'ensemble tiendra compte du corridor écologique.

L'environnement

Les eaux pluviales seront recueillies ou infiltrées par noues et fossés. *A minima*, il sera réalisé un fossé (en bleu sur le schéma ci-dessus) permettant de recueillir les eaux de ruissellement venant de la partie nord-est du secteur. Ce fossé contournera le secteur dévolu au projet de salle polyvalente.

Sur les parcelles privatives, sur l'espace piéton collectif, sur les stationnements, l'utilisation de matériaux perméables sera préférée sauf impossibilité (accès personnes à mobilité réduite, marquage au sol, usage trop intensif...).

Les constructions devront être orientées pour profiter au maximum des apports solaires directs.

Les plantations d'arbres sur domaine public, s'il en est prévu, devront être organisées pour réduire les ombres portées sur les façades des constructions.

L'éclairage public sera économe en énergie (programmeur, Led, baisse d'intensité...).

Les enjeux relatifs aux continuités écologique obligent à créer deux zones de passage (en vert sur le schéma ci-dessus). Ces espaces préservés devront être libres de toutes constructions, engazonnés, et seront idéalement plantés d'arbres tiges et de haies bocagères. Les voies d'accès vers l'école et la salle polyvalente seront uniquement piéton et seront réalisées dans une optique de perméabilité des sols. Le parking offrira quant à lui un caractère paysager, et sera réalisé en matériaux perméables.

Le paysage

La hauteur des constructions et le traitement des couvertures, y compris les toitures terrasses, devront permettre une intégration paysagère par rapport aux vues en venant du nord du village et notamment du château de Brécourt classé monument historique : cette intégration peut passer par une homogénéisation des teintes des couvertures (par exemple un camaïeu de brun-jaune) ou des volumes (toitures à deux versants majoritaires par exemple) et par une harmonisation de haies des fonds de parcelles. L'implantation de pignons aveugles en bordure de l'espace agricole ne sera pas admise afin de préserver les vues lointaines vers le village.

2.4 - Dispositions portant sur l'habitat

Il sera recherché une implantation des constructions plutôt *traditionnelle*, c'est-à-dire que les constructions seront disposées dans la mesure du possible pignon ou façade sur rue, principe qui pourra ne pas être systématique mais sera utilisé au moins pour donner l'accent sur tel sur tel axe de vue. La typologie des constructions à destination d'habitation pourra se rapprocher de celle des longères, leur longueur étant au moins

une fois et demi plus importante que leur largeur, cela au moins pour les constructions situées en frange nord de l'opération, car elles seront perceptibles en venant de Brécourt. Le recul du portail d'accès au garage pourra être imposé de façon à permettre l'arrêt d'un ou deux véhicules légers en dehors de l'emprise de la rue.

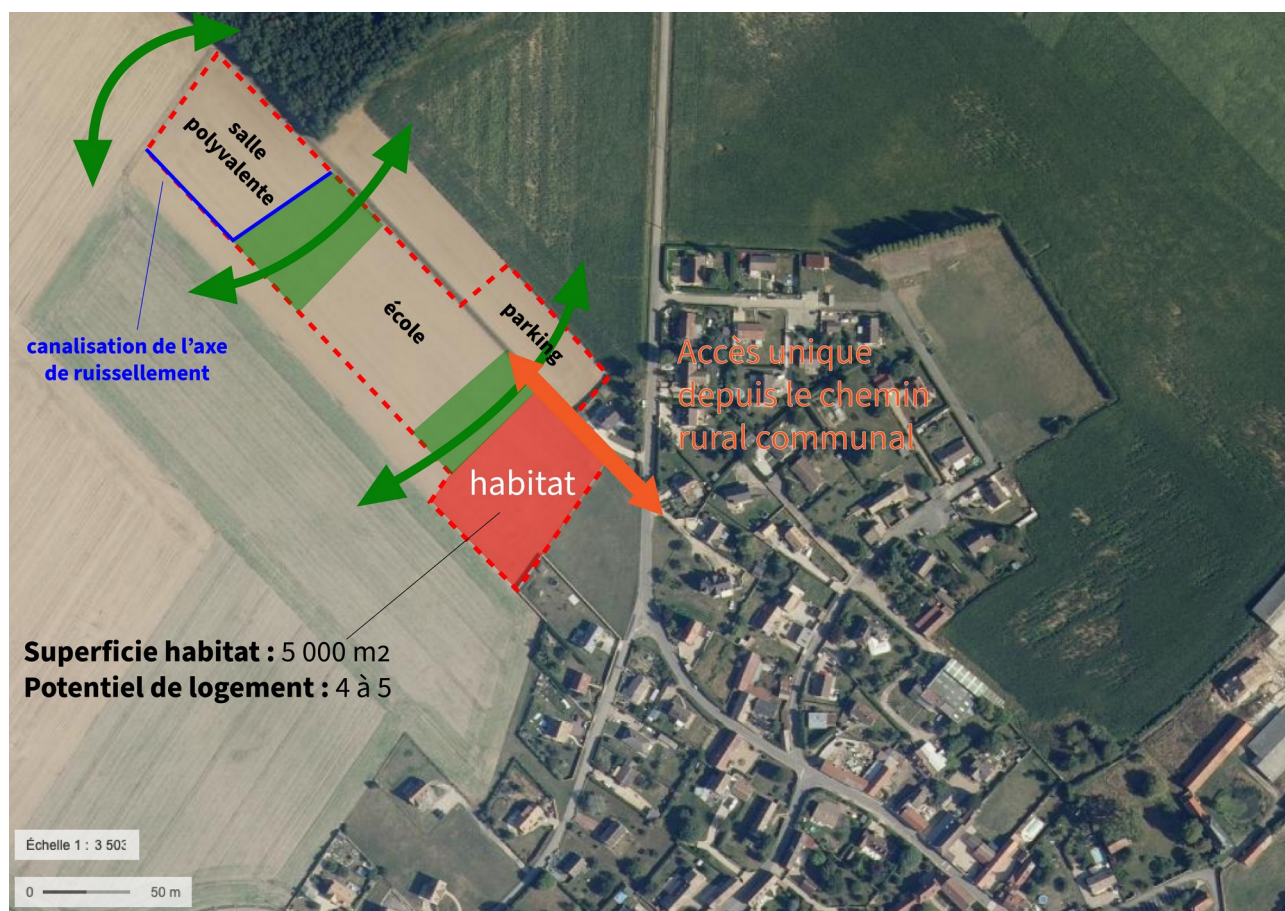
2.5 - Dispositions sur les transports et les déplacements

Les voies devront être traitées en chaussée apaisée ; des stationnements « visiteurs » devront être prévus sur le domaine collectif.

1.6 – Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

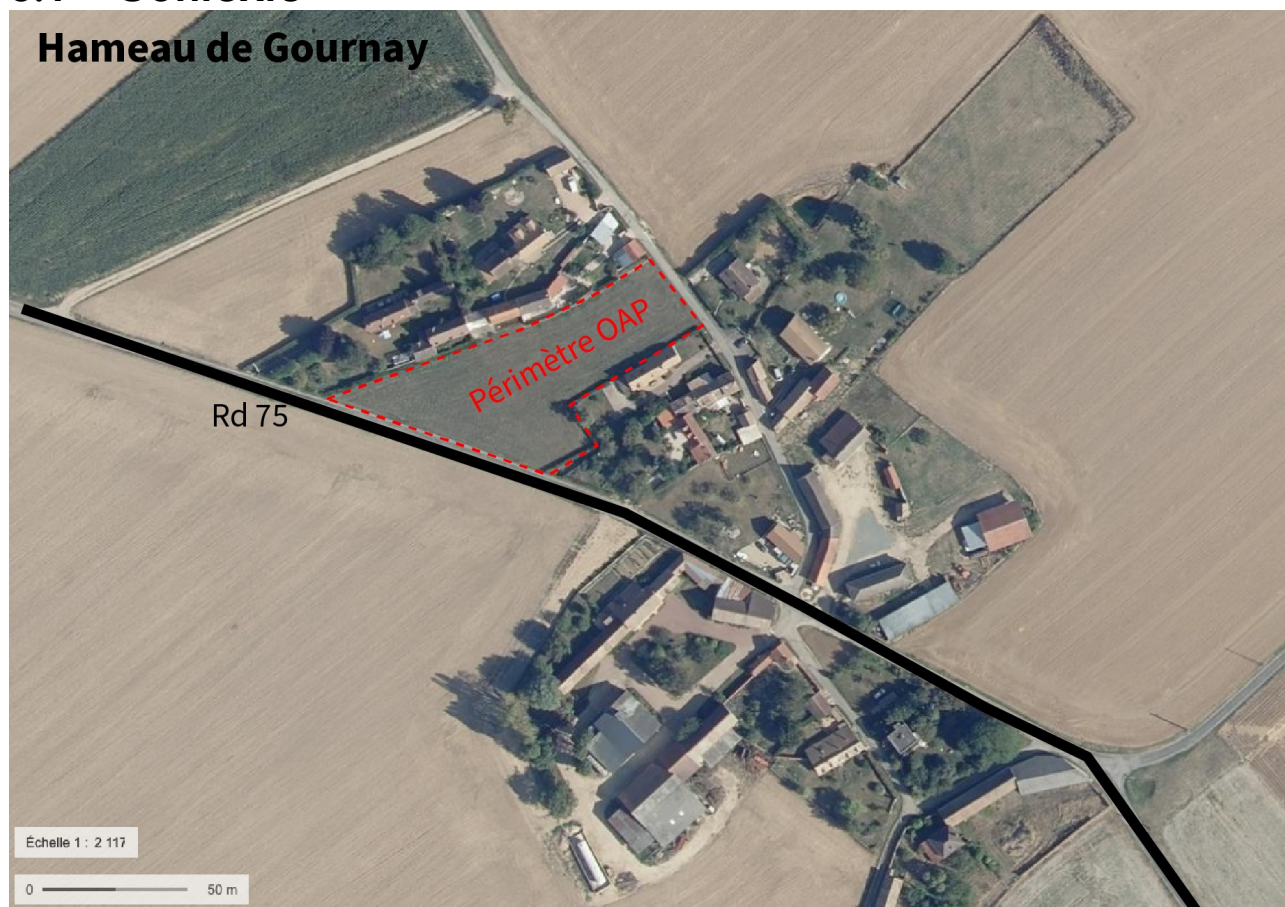
Pour la zone à urbaniser : 2024-2025

Pour la zone Ue : 2026-2027



3 – Secteur de Gournay

3.1 – Contexte



3.2 – Enjeux et objectifs

- Utiliser rationnellement le foncier viabilisé dans ce hameau situé au sud du bourg
- Prendre en compte la sécurité des usagers de la Rd 75 (en noir sur le schéma ci-dessus)
- Préserver l'aspect rural et arboré du hameau

3.3 - Dispositions portant sur l'aménagement

La composition

Il ne sera pas accepté plus de 3 à 4 volumes bâtis nouveaux sur ce site pour ne pas « alourdir » le hameau.

Le découpage parcellaire sera guidé par la recherche d'une bonne exposition des constructions au soleil et par la volonté de limiter les pertes d'ensoleillement sur les parcelles déjà bâties au nord.

Un espace engazonné sera maintenu en rive nord de la Rd 75 de façon à offrir de la visibilité routière et à ne pas rapprocher les constructions de la route.

La typologie des constructions se rapprochera de celle des longères, leur longueur étant au moins une fois et demi plus importante que leur largeur.

Le recul du portail d'accès au garage sera imposé de façon à permettre l'arrêt d'un ou deux véhicules légers en dehors de l'emprise de la rue.

L'environnement

Sur les parcelles privatives, sur les stationnements, l'utilisation de matériaux perméables sera préférée sauf impossibilité (accès personnes à mobilité réduite, marquage au sol, usage trop intensif...).

Les constructions devront être orientées pour profiter au maximum des apports solaires directs.

S'il en est prévu, l'éclairage public sera économe en énergie (programmeur, Led, baisse d'intensité...).

Le paysage

La hauteur des constructions et le traitement des couvertures, y compris les toitures terrasses, devront permettre une intégration paysagère dans le hameau ; les teintes des couvertures comme des façades ne pourront être réfléchissantes ou claires de façon à se fondre dans le paysage.

3.4 - Dispositions portant sur l'habitat

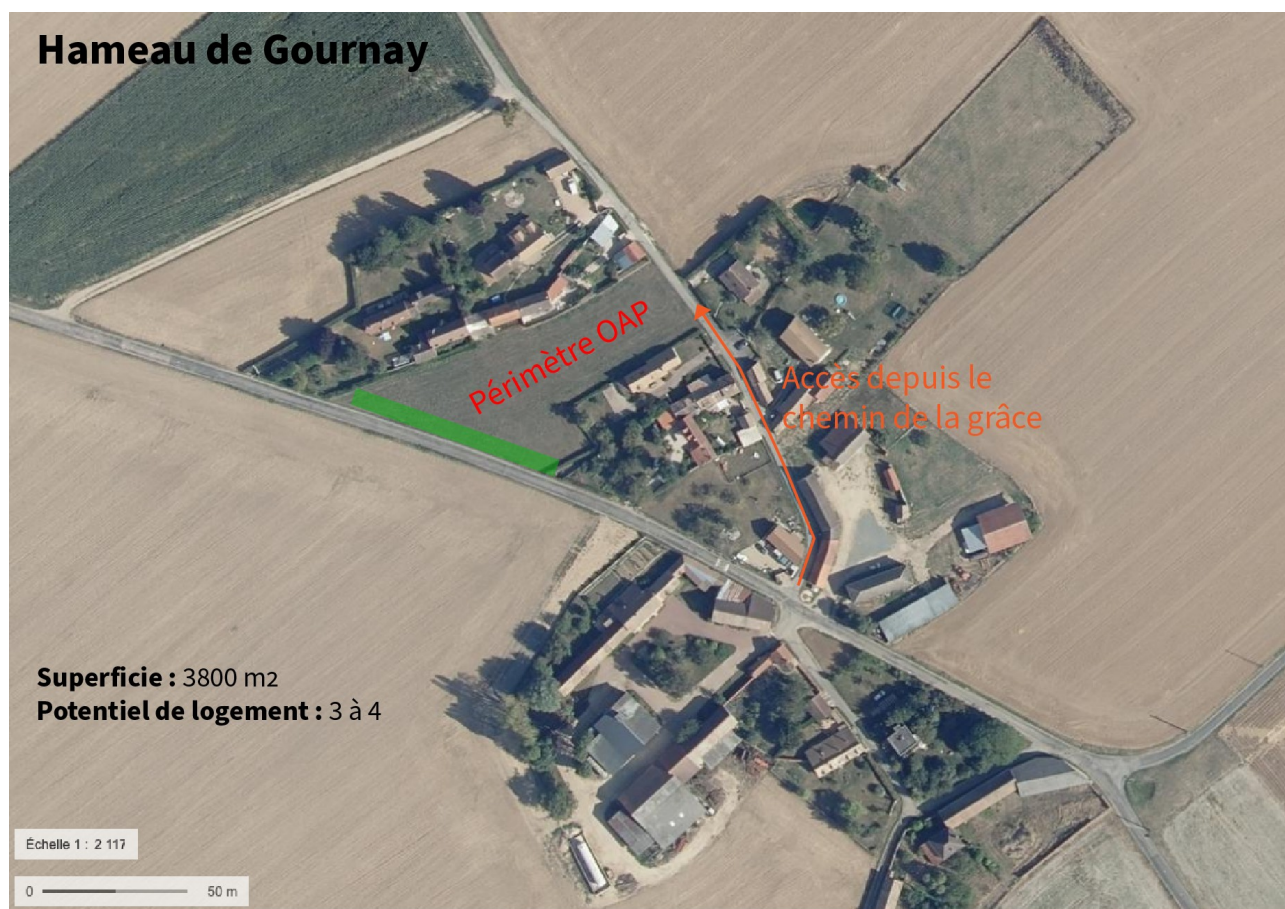
Il n'est pas prévu de dispositions particulières.

3.5 - Dispositions sur les transports et les déplacements

Il n'est pas prévu de dispositions particulières.

1.6 – Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

2022-2023



4 – Normandie parc au sud de l'A 13

4.1 – Contexte



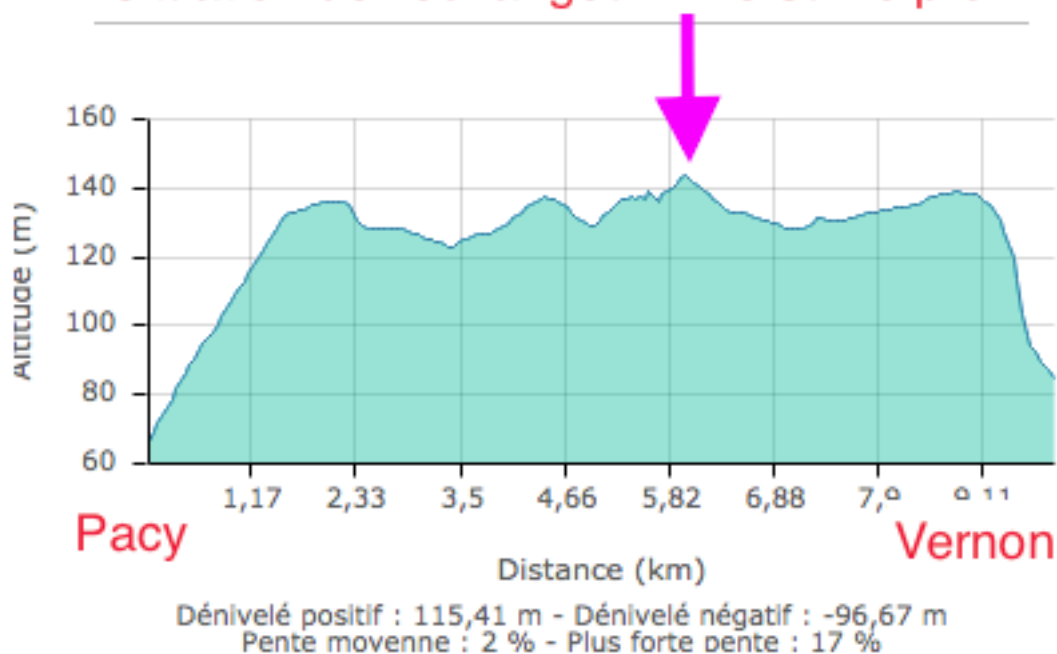
La zone AUz est située à l'est de la Rd 181 et au sud de l'autoroute A13. La Rd 75 la traverse, elle constitue l'accès routier principal au village. Le bois de Brécourt au sud forme une limite à l'échelle du paysage.

La portion de zone AUz au nord de l'autoroute est déjà urbanisée en partie à destination d'activités économiques.

La zone d'aménagement concerté s'inscrit en point haut entre Pacy et Vernon, la topographie étant celle d'un plateau entre les vallées de l'Eure à Pacy et de la Seine à Vernon (voir ci-après).



situation de l'échangeur A 13 sur le profil



Source : géoportail



Le schéma régional de cohérence écologique précise la présence de corridors biologiques en rive de la zone AUz

4.2 – Enjeux et objectifs

- Asseoir dans le grand paysage les constructions et installées de la zone AUz.
- Dissocier l'accès du village et l'accès de la zone à urbaniser.
- Prendre en compte les corridors biologiques.
- Traiter les franges de l'opération de façon à filtrer voire boucher les vues de l'extérieur vers les futures occupations et utilisations du sol.
- Traiter de façon particulièrement qualitative et rurale la frange sud le long de la liaison (RD 75) vers le village et en vis-à-vis du bois du château de Brécourt.
- Organiser les espaces visibles directement de l'autoroute et de la RD 181.

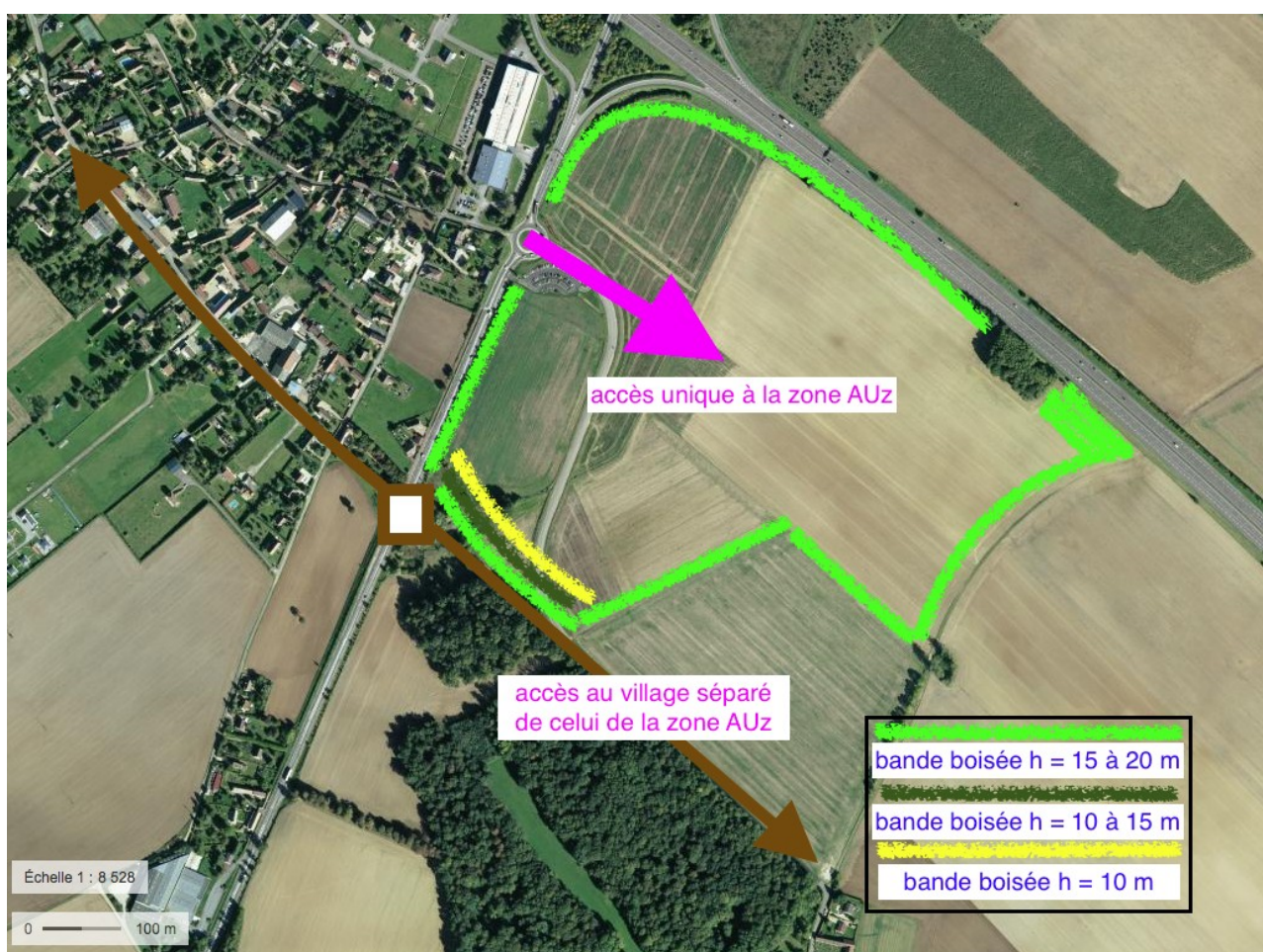
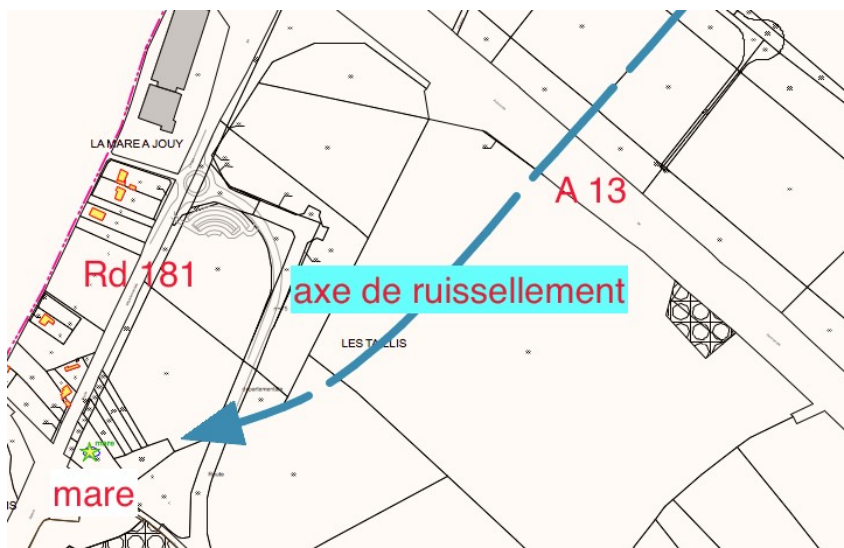
4.3 - Dispositions portant sur l'aménagement

La composition

Dans cette plaine ouverte, il est important de réfléchir en termes de perception lointaine et de maîtriser les vues vers la zone d'activités aussi bien de la Rd 181 (route de Pacy à Vernon) que de la Rd 75 (accès au village). Embellir les voiries internes et leurs abords n'est pas la préoccupation majeure et ne sera d'aucune utilité au plan du grand paysage. L'aménagement intérieur de la zone n'ayant pas d'incidence, il n'est donc pas imposé de contrainte particulière en plus de celles figurant au règlement écrit.

L'environnement

- Les végétaux à planter seront des essences indigènes principalement, choisies pour leur bonne adaptation à l'usage, au lieu, aux conditions d'hygrométrie et de sol ; de plus il faudra prendre en compte la fonction de nourrissage et de nidification de la faune une part de ces plantations étant situées en corridor biologique. Sont autorisées les essences comme les érables (*Acer pseudoplatanus* et *Acer campestre*), le merisier (*Prunus avium*), le noisetier (*Corylus avellana*), le Bois de Sainte-Lucie (*Prunus mahaleb*), le charme (*Carpinus betulus*), les chênes d'Europe (*Quercus petraea* et *Q. robur*), les grands arbustes comme l'épine noire, le noisetier, le fusain, le sureau (*Prunus spinosa*, *Corylus avellana*, *Euonymus europaeus*, *Sambucus nigra*...).
- Les clôtures en périphérie de la zone devront être doublées d'une haie pour lesquelles sont également exigées les essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), le houx (*Ilex aquifolium*) le lierre (*Hedera helix* établi sur un support de type treillage), le troène (*Ligustrum vulgare*), l'if (*Taxus baccata*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), les viornes (*Viburnum lantana* et *Viburnum opulus*) etc. Sont à exclure tous les conifères exotiques (*Thuya*, *Cupressocyparis x Leylandi* et autres *Chamaecyparis*...), les peupliers d'Italie et les plantations composées de variétés trop horticoles.
- Dans la partie basse à proximité d'une mare existante et d'un mât de télécommunications (à l'angle sud-ouest de la zone à proximité de la Rd 181) des aménagements d'ouvrages hydrauliques favorables à la biodiversité sont à réaliser vu la présence du corridor écologique : berges engazonnées à pente très douce, pas d'apport de terre végétale pour favoriser une végétation spontanée, maintenir des espaces inaccessibles aux piétons pour la tranquillité de la faune...
- L'axe de ruissellement qui traverse la zone AUz devra trouver une traduction dans l'aménagement général, par exemple sous forme d'un système continu de noues engazonnées.



Le paysage

- Le schéma ci-dessus montre qu'au moins une large bande boisée devra ceindre la totalité de la zone ; cette bande sera triple à l'angle nord-est pour prolonger le bosquet existant le long de l'A 13 ; elle sera triple également du côté du bois de Brécourt et ces trois bandes présenteront des hauteurs adultes dégressives.
- Les bandes boisées destinées à intégrer au paysage l'urbanisation de la Zac devront être larges, opaques et constituées d'essences locales telles que le troène, le charme, les érables champêtres et sycomores, le hêtre, le noisetier, le fusain d'Europe, le cornouiller sanguin, l'if, le frêne... C'est-à-dire un mélange d'arbres de haut jet accompagnés en sous-étage d'arbustes denses.

- Le long de la partie de la Rd 75 à dévier, il devra être ménagé un prospect suffisamment large et planté pour ne pas laisser voir du domaine public les fonds des parcelles à destination d'activités.
- Le schéma présenté indique les typologies des bandes boisées à planter, plus ou moins hautes pour préserver un bon ensoleillement des constructions et pour les insérer dans le site, l'objectif étant de créer un effet de bosquet dissimulant la majeure partie des bâtiments de la zone d'activités et se confondant avec les boisements existants (Brécourt et le bosquet en rive de l'A13 à l'angle nord-ouest de la zone AUz). Les plantations seront à réaliser sur une bande large d'au moins 10 à 15 m et comprendront plusieurs strates – arbres, arbrisseaux et arbustes – pour assurer une réelle opacité. Les plus grands arbres devront être à l'échelle du bâti et dépasser à l'âge adulte une hauteur d'au moins 10 m, ou 15 m ou 20 m suivant les cas représentés sur le schéma. Les végétaux de la bande doivent pouvoir évoluer en port libre, donc pas de taille nécessaire ; il s'agira essentiellement d'essences locales pour donner aux plantations l'aspect le plus naturel possible.
- Les aires de stationnement doivent être plantées de haies et ponctuées d'arbres.
- Les aires de stockage de matériaux et dépôts divers devront également être occultées par des haies et par des bandes plantées plus épaisses lorsqu'il y a visibilité depuis l'espace public : clôture grillagée simplement recouverte de lierre, haie libre à caractère champêtre, haie de charmes ou d'if taillée.

Le bâti et les clôtures

- Les tons des façades des constructions devront s'harmoniser avec l'existant par exemple en utilisant des teintes grises ou argent. Une étude colorimétrique pourrait utilement définir la palette à utiliser.
- Il n'est autorisé aussi bien en bordure de voie que des clôtures de type grilles métalliques ou treillis métalliques à maille rectangulaire verticale d'un ton uni gris (clair ou foncé) ou noir en harmonie avec les constructions et de couleur discrète apte à se fondre dans la végétation. Des clôtures plus hermétiques (maçonnerie par exemple) pourront être autorisées pour dissimuler les aires de stockage, les locaux techniques... Ces dispositions inciteront les pétitionnaires à réfléchir à leur plan masse. Pour assurer un paysage où la végétation est marquée, les clôtures devront être doublées d'une haie. Là où la perméabilité à la petite faune est nécessaire, les clôtures seront adaptées.

4.4 - Dispositions sur les transports et les déplacements

- Le long de la partie de la Rd 75 à dévier, il est demandé une emprise suffisante pour y installer une liaison douce à double sens reliant la Rd 181 au bourg de Douains via Brécourt.
- La prise en compte de la circulation des engins agricoles devra être effective et traduite par des mesures concrètes du type chemin de désenclavement ou de rétablissement.
- L'aire de co-voiturage pourra être agrandie.

4.5 – Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pour la zone à urbaniser : 2022-2023

5 – Secteur le long de l'A 13 et de la Rd 181, concerné par la loi *Entrée de ville* : constructibilité le long des grands axes routiers

Article L111-6 *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.*

Article L111-7 *L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas : 1° aux constructions ou installations liées*

ou nécessaires aux infrastructures routières ; 2° aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; 3° aux bâtiments d'exploitation agricole ; 4° aux réseaux d'intérêt public.

Article L111-8 *Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.*

5.1 – Contexte

- Il s'agit de l'aménagement d'une zone d'activité économique communautaire située au niveau de l'échangeur de l'autoroute A 13 Paris-Normandie et de la Rd 181, route de Vernon à Pacy. Le terrain est touché par la limite des 100 m à compter de l'axe de l'autoroute A13 et par la limite des 75 m à compter de l'axe de la Rd 181.

5.2 – Compatibilité avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages

Prise en compte des nuisances

Nuisance sonore

Constat : le tracé de l'autoroute A 13 est évidemment important : environ 45 000 véhicules/jour au droit de la zone AUz. Par arrêté préfectoral du 13 décembre 2011, l'autoroute est concernée par une bande de 300 m affectée par le bruit de part et d'autre de cette infrastructure. La Rd 181 est également classée à grande circulation.

Prise en compte et réponse :

- Les constructions projetées seront pour une bonne part installées dans la zone de nuisances sonores et, partant, soumises à l'obligation d'isolement acoustique. De plus, étant situées à l'ouest de l'autoroute et au sud de la Rd 181, elles seront favorablement installées par rapport aux vents dominants.
- Les constructeurs tiendront compte des dispositions de l'arrêté relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit qu'il s'agisse de l'autoroute ou de la départementale 181.

- Le bruit sera atténué par l'établissement de plantations nouvelles (voire schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation) et par le maintien des plantations existantes le long de l'autoroute (petit bosquet qu'il est prévu d'épaissir en partie sud-est pour marquer l'angle) et le long de la Rd 181 en particulier dans sa portion sud.

Prise en compte de la sécurité

Sécurité routière

Constat : il n'y a bien évidemment pas d'accès direct à l'autoroute, l'échangeur permettant aisément tous les accès possibles. Un accès existe sur la Rd 181, pris en charge par un carrefour giratoire entre Rd 75 et 181.

Prise en compte et réponse :

- La sécurité sera prise en compte : les accès à la zone d'activités économiques s'effectueront par le biais de l'actuel giratoire sur la Rd 181 à proximité de l'aire de covoiturage existante.
- Afin de ne pas mélanger les catégories de trafic (trafic local d'accès au village ou de transit entre Douains et La Heunière d'une part et d'autre part trafic de poids lourds et de véhicules légers liés à la zone d'activités), un accès indépendant pour le village devra être créé, ce que précise l'orientation d'aménagement et de programmation dédiée. Cet accès sera évidemment à l'accord du gestionnaire de la voirie départementale.
- Afin d'éviter les conflits avec les engins agricoles, la réflexion globale devra prendre en compte la circulation des engins agricoles.

Prise en compte de la qualité architecturale

Constat : le secteur est situé en point haut et, vu de l'autoroute, n'est que partiellement masqué par le bosquet en limite nord-est de la zone de l'A 13. L'autoroute est située à peu près au niveau du terrain naturel, ni en déblai ni en remblai ; l'échangeur pour sa part est densément planté (voir photos extraites de Google maps).



Prise en compte et réponse :

- L'enjeu du projet est de limiter l'impact des constructions dans le paysage qui ici est un plateau entre Eure et Seine. Les considérations architecturales sont directement liées à l'intégration paysagère des bâtiments. Les hauteurs des constructions devront être adaptées à l'échelle du paysage : leur volumétrie sera inférieure à la hauteur adulte des arbres d'essences locales.
- Pour donner une cohérence architecturale, une étude colorimétrique devra déterminer un camaïeu de couleurs pour les façades.
- L'autoroute étant à niveau, la cinquième façade, ou la couverture, ne sera pas perçue ; il en ira de même pour la Rd 181.



Prise en compte de la qualité de l'urbanisme et des paysages

Constat : le secteur est situé en limite d'espace urbanisé et jouxte une opération récente implantée de l'autre côté de l'autoroute.

Prise en compte et réponse :

- Le projet devra s'insérer harmonieusement dans cet environnement rural : épannelage, hauteur des constructions, aspect des volumes bâtis, aspect des matériaux ;
- des plantations en limite le long de l'autoroute et perpendiculairement permettront une intégration au paysage existant poursuivant parallèlement la trame verte occupant les délaissés de l'échangeur et celles du bosquet existant.
- La plantation d'une bande boisée composée d'arbres accompagnera l'ensemble ;
- l'ensemble de la parcelle devra être l'objet non d'un plan de plantation mais d'un projet de paysage, avec une réelle composition paysagère.

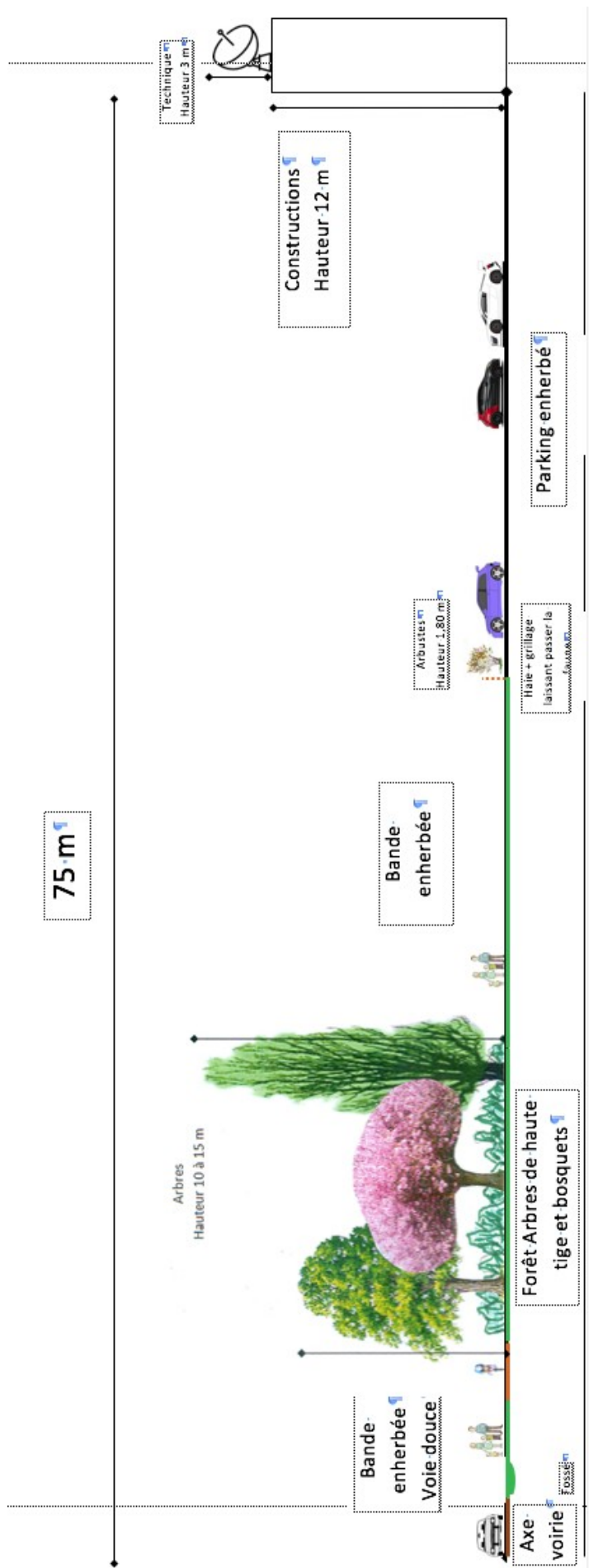


Il suffit de quelques arbres tiges pour améliorer l'ensemble (photo Google maps juste en amont du bosquet préservé) ; le projet prévoit d'installer non une rangée d'arbres mais une bande boisée.



La haie de saules existant le long de la Rd 181 entre le bois de Brécourt et l'aire de covoiturage devra être préservée. Au loin, le carrefour giratoire de l'actuelle Rd 75 puis l'échangeur A13.

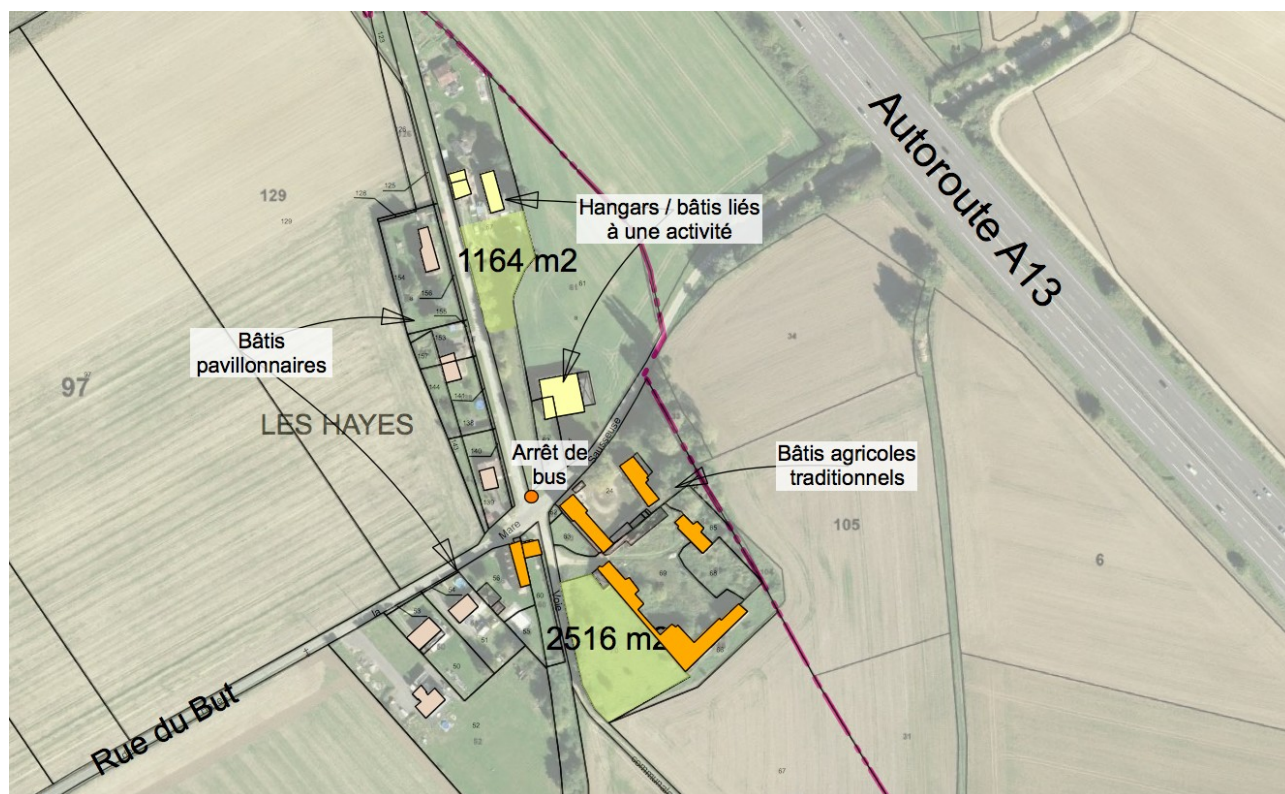
- le recul par rapport à l'axe de l'autoroute peut être réduit à 50 m dans la mesure où un espace en zone naturelle est maintenu entre l'emprise de la voie et les terrains constructibles, dans la mesure où les plantations existantes sont préservées sur le domaine public routier et enfin parce qu'il est proposé des plantations nouvelles pour l'intégration des constructions, travaux, installations et aménagements (voir schéma purement illustratif ci-dessous).



Coupe le long des voies

6 – Secteurs du hameau « Les Hayes »

6.1 – Contexte



6.2 – Enjeux et objectifs

- Utiliser rationnellement le foncier disponible dans le tissu bâti de la commune ;
- Prendre en compte les vues et les nuisances sonores de l'A13.
- Préserver l'aspect rural et arboré du hameau.

6.3 - Dispositions portant sur l'aménagement

La composition

Il ne sera pas accepté plus :

- d'un volume bâti sur la parcelle nord de 1164 m² ;
- de deux volumes bâtis sur la parcelle sud de 2516 m².

Tout comme à Gournay, l'objectif premier est de profiter des potentialités bâties tout en préservant les vues et la tranquillité des constructions existantes.

Le découpage parcellaire sera guidé par la recherche d'une bonne exposition des constructions au soleil et par la volonté de limiter les pertes d'ensoleillement sur les parcelles limitrophes déjà bâties.

Des espaces engazonnés seront maintenus en fond de parcelle de façon à maintenir une distance entre les constructions et l'activité agricole environnante.

La typologie des constructions se rapprochera de celle des longères, leur longueur étant au moins une fois et demi plus importante que leur largeur.

Un recul du portail d'accès au garage sera imposé de façon à permettre l'arrêt d'un ou deux véhicules légers en dehors de l'emprise de la rue.

La parcelle nord sera accessible depuis la rue de l'Ancienne Gare tandis que la parcelle sud sera accessible depuis la rue du But et le nord de la voie communale n°38 qui sera rendue carrossable à cet effet.

L'environnement

Sur les parcelles privatives, sur les stationnements, l'utilisation de matériaux perméables sera préférée sauf impossibilité (accès personnes à mobilité réduite, marquage au sol, usage trop intensif...).

Les constructions devront être orientées pour profiter au maximum des apports solaires directs.

S'il en est prévu, l'éclairage public sera économe en énergie (programmeur, Led, baisse d'intensité...).

Le paysage

La hauteur des constructions et le traitement des couvertures, y compris les toitures terrasses, devront permettre une intégration paysagère dans le hameau ; les teintes des couvertures comme des façades ne pourront être réfléchissantes ou claires de façon à se fondre dans le paysage.

Des franges végétales composée d'essences locales devront être plantées en fond de parcelle de façon à limiter les vues depuis l'A13 et à réduire les nuisances sonores.

6.4 - Dispositions portant sur l'habitat

Il n'est pas prévu de dispositions particulières.

6.5 - Dispositions sur les transports et les déplacements

Il n'est pas prévu de dispositions particulières.

6.6 – Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pour la zone à urbaniser : 2022-2023