

Réponses aux remarques des particuliers

5- DÉTAIL DES DÉPOSITIONS

Il est précisé que les propos rapportés ici sont une reprise synthétique de ceux des déposants (écrits et oraux) et non l'expression d'un quelconque avis du Commissaire Enquêteur.

• @ 1 et L 1

Mme Carole Depuydt, et M Eric Depuydt, propriétaires indivis de la parcelle ZB 157 demandent que celle-ci, actuellement classée en zone agricole «A» soit revue et classée en zone «2 AU». Ils argumentent leur proposition en faisant remarquer que cette parcelle ZB 137 est partie d'une zone prévue pour l'extension de la ZAC Normandie, qu'elle est desservie par les départementales RD 181 et 57, qu'elle est à proximité de l'échangeur de l'A13. Ils considèrent de plus que leur proposition est compatible avec le SCOT en vigueur

La parcelle ZB 157 située à cheval sur les communes de la Heunière et de Douains ne concerne qu'environ 750 m² sur la commune de Douains.

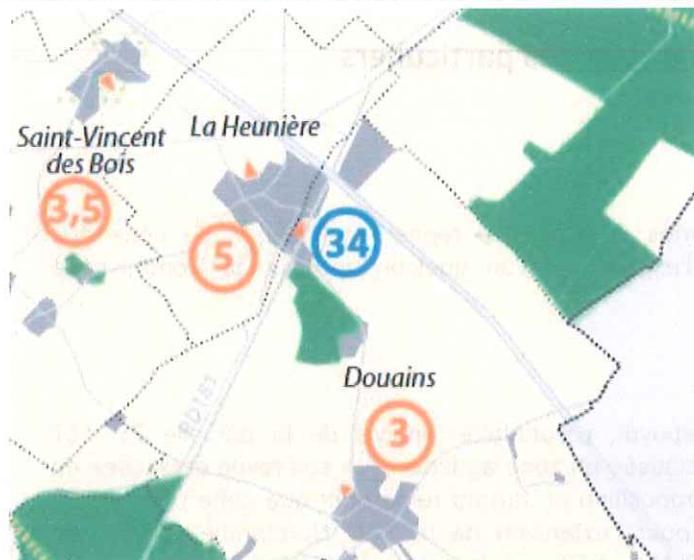
De part sa situation, la commune de Douains n'est pas opposée à un classement modifié qui l'intègrerai dans le périmètre d'une future zone d'activité sur le territoire de la commune de La Heunière.

Ce point particulier fera, avant approbation du PLU d'une demande d'acceptation auprès des PPA, si aucune objection n'est apportée cette modification sera intégrer à la version finale..

Le SCOT actuellement en vigueur ne classe pas la parcelle ZB 157 dans l'extension de la zone du Normandie Parc.

Si cette demande ne pouvait recevoir un avis favorable des PPA, la commune de Douains propose dès que le nouveau SCOT en cours de réalisation sera approuvé et comportera une extension du développement économique sur la parcelle ZB 157 de mettre son PLU en conformité avec le SCOT.

Ci-dessous extrait du SCOT actuel de la CAPE devenue SNA.



Préscriptions

- L'offre de foncier d'activités est à renforcer sur les principaux axes que sont l'A13 et la RN13, et à proximité des principaux pôles urbains que sont l'agglomération de Vernon/St Marcel et le pôle de Pacy-sur-Eure. Les « nouvelles zones de développement économique », localisées sur la carte avec une vignette indiquant le potentiel en hectare de surface brute (incluant la voirie et les espaces publics), sont les suivantes :
 - extension de Normandie Parc à Douains au droit de l'échangeur avec l'A13, sur environ 34 ha ;
 - création de la ZA des Saules à Saint-Just qui accueillera sur 9 ha des commerces dont la typologie fait aujourd'hui défaut sur le territoire ;
 - extension de la ZA Sud-est à Pacy-sur-Eure au nord de la RN13 sur 14 ha ;
 - création d'une zone d'activités à long terme, au sud de la RN13 au droit de l'échangeur de Pacy-sur-Eure, dont la surface, la vocation et la localisation précises ne sont aujourd'hui pas définis. Dans un souci d'opportunité à long terme, pour éviter le risque de délocalisation d'entreprises locales, il conviendra de faire précéder la décision de création de ce site d'activités d'une évaluation de son impact sur les zones d'activités existantes.
- L'extension ou la création d'une zone d'activités, hors celles citées ci-dessus et identifiées sur la carte, peut être admise à l'échelle de chaque commune, dans la stricte mesure où elle permet de conserver un ancrage de l'activité artisanale implantée localement. Dans les communes rurales, ces extensions ou créations doivent être localisées au sein des zones urbanisées existantes. Dans les pôles secondaires, les extensions ou créations de ces zones sont limitées à deux hectares maximum. Enfin, elles respecteront les orientations d'intégration des opérations dans leur paysage et leur environnement (cf. chapitre 5).

- **@ 2 et L2**

Monsieur Joubeaux, Président de la société Axe Invest 27, intervient à propos de la propriété sise 181 route départementale 181 et rue du poirier jaune.

Cette société projette transformer le bâtiment actuel, ancien et inoccupé, en logements. Une procédure, à ce sujet, a été commencée en 2021 et oppose cette société et la commune de Douains.

M Joubeaux, constatant que, dans le projet de PLU soumis à la présente enquête publique, la propriété est classée en zone N, demande son reclassement afin que le projet élaboré puisse se finaliser.

Pour appuyer son propos, le déposant reprend les termes du « PADD », et montre en quoi ce projet répond aux différents objectifs de la commune et aux axe du PADD. Il précise aussi que la parcelle en question peut être, par ailleurs, considérée comme une dent creuse qui pourrait utilement être utilisée pour créer des logements en densifiant le secteur et éviter l'étalement urbain.

Le plan local d'urbanisme de la commune de Douains doit être compatible avec le SCOT en vigueur de la CAPE devenue SNA.

Le SCOT, voir extrait ci-dessous, classe le Hameau de la Verrière où se situe la propriété de la société AXE Invest comme Hameau ne pouvant ni faire l'objet de densification ni d'extension limitée.

Cette parcelle n'est pas desservie par l'assainissement collectif.

Cette parcelle se situe dans le couloir de bruit de la route départementale 181 classée route à grande circulation.

Cette parcelle n'est pas située à moins de 200 ml d'un point d'eau incendie.

La commune de Douains ne peut pas donner une suite favorable à cette demande.

Commune	Hameau pouvant faire l'objet de densification	Hameau pouvant faire l'objet de densification et d'extension limitée	Hameau ne pouvant ni faire l'objet de densification ni d'extension limitée
Aigleville			Les Sablons
Boisset			Le Hameau de la Gare Le Bois Giguet
Breuilpont	St Chéron La Forêt		Lorey
Caillouet-Orgeville	La Roche Le Bois Giguet Ruffey	Orgeville	
Chaignes		Chaignolles	Ferrets
Chambray	La Vallée Bance	Les Bideaux	La Fontenelle
Croisy-sur-Eure	Le Haut Croisy		Le Boulay Marion
Douains	Brécourt Château Gournay Les Hayes	Brécourt la Mare à Jouy	La Verrière Les Métriaux La Sablonnière
Fains		La Noë du Bois	
Fontaine-sous-Jouy		Les Croisy	Les Oriots L'Aulnaie

En ce qui concerne les hameaux, il existe 3 catégories : les hameaux pouvant faire l'objet de densification, les hameaux pouvant faire l'objet de densification et d'extension limitée et les hameaux ne pouvant ni faire l'objet de densification ni d'extension limitée.

• L 3 (avec plan au recto)

Monsieur Carrons, propriétaire de la parcelle N° AH 38, 7 route de Gournay, constate que sa parcelle est classée en secteur « Nj ». Ayant un projet de construction il demande une révision de ce classement. Il propose de plus qu'une voie d'accès soit réalisée, tant pour sa propre parcelle que pour les voisines sur la parcelle voisine (N° AH 54).

La parcelle AH 38 a été classée en Nj parcelle naturelle de fond de jardin permettant une transition paysagère harmonieuse entre des bâtis du centre bourg et la plaine agricole.

La parcelle AH54 est une parcelle agricole cultivée.

La parcelle AH 38 est éloignée d'environ 150 ml de la rue des Métriaux.

Ce qui équivaudrait à une artificialisation importante d'au minimum 750 m2 de sols agricoles pour la voie d'accès.

Cette parcelle n'est pas située à moins de 200 ml d'un point d'eau incendie par cette voie d'accès.

La commune de Douains ne souhaite pas donner suite à cette proposition.

• L 4

Les Consorts Nicole, Gérard, Patrick, Didier et Alain Duhamel, propriétaires d'une parcelle, rue de la mare à Jouy, (ref ZB 105p dans leur lettre, et plan portant les références ZB 386) constatent qu'elle est classée en zone « N » et demandent qu'elle soit revue et rendue constructible, leur projet (ayant déjà fait l'objet d'une demande de Certificat d'Urbanisme) étant que puissent y être construits deux logements. Ils argumentent en précisant que ce terrain est mitoyen des parcelles déjà construites, qu'il est desservi par les réseaux.

La demande de CUb a fait l'objet d'un avis conforme négatif de la DDTM, le hameau Brécourt La mare à Jouy étant considéré hors partie urbanisée de la commune (hors PAU) bien que limitrophe à la commune de La Heunière.

D'autre part plus de la moitié de la parcelle ZB 386 est impactée par la bande de 75 ml de retrait des constructions de la loi BARNIER sur les entrées de ville.

Cette parcelle n'est pas desservie par l'assainissement collectif.

Cette parcelle se situe dans le couloir de bruit de la route départementale 181 classée route à grande circulation.

L'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle entraînerait la création d'une zone Ub beaucoup plus importante et incompatible avec les objectifs de réduction de l'artificialisation qui nous sont imposés.

La commune de Douains ne souhaite pas donner suite à cette proposition.

Monsieur Patrick Lamy, propriétaire de la parcelle AH 128, est concerné par l'OAP « secteur rue du Vivier ». Il conteste deux éléments formalisés dans les Orientations d'aménagements :

- * la largeur minimale (de 4 m) pour le stationnement et le trottoir,
- * et la règle d'implantation dans une bande de 35m qu'il suggère de porter à 50m.

Pour répondre aux demandes des PPA concernant cette OAP, celle sera modifiée et diminuée dans sa superficie et classant en zone N le verger ainsi qu'une bande d'environ 5 ml de largeur contigüe au verger pour le respect du couloir de déplacement de la faune sauvage dans cette partie du village afin de laisser connectées deux zones agricoles.

• @ 4

Madame Florence Ropars, en revenant sur son historique familiale, conteste le classement de la parcelle N° 63, rue la mare à Jouy.

Elle demande que cette parcelle soit constructible afin que son fils puisse, à terme s'y installer.

NB : dans son message Mme Ropars parle de « Zone agricole protégée », alors que selon ma lecture de la cartographie elle est proposée en zone « N »

Mme Ropars pose également le problème de l'usage de produits phytosanitaires sur des terres voisines d'habitations (je pense qu'elle fait ici à l'allusion de la parcelle « 40 », classée elle en zone Agricole)

Cette parcelle se trouve dans les mêmes conditions que la parcelle ZB 386 de la remarque L 4.

La commune de Douains ne souhaite pas donner suite à cette proposition.

• R 1

M. Philippe Henry, exploitant agricole, déposant au nom de la SCEA Maigniel, après avoir consulté le classement des parcelles qu'il exploite sur la commune de Douains, suggère que, à la Fosse caille, la parcelle F 15 reste, comme indiqué sur la carte communale classée en zone « A » et que les parcelles F 13 et F 14, boisées et en pente, soient classées en zone « N ».

Cette suggestion sera retenue par la commune : Les parcelles OF 13 et OF 14 seront classées en zone N Naturelle.

- @ 5

Monsieur Roger Lhostis est propriétaire, avec son épouse, de plusieurs parcelles situées dans la section AH, à la sortie centre de Douains (98, 48, 99, 50 136 et 139), toutes classées sur la carte proposée en zone « Ub ».

Leur projet serait de revoir cet ensemble pour constituer 3 lots constructibles.

* le lot A contiendrait 1850m², et la maison d'habitation actuelle (sans possibilité de construction supplémentaire, ce qui est regretté),

* le lot B contiendrait 2140m². La règle de la distance de construction à 35m de l'axe de la route est contestée et il est demandé de la porter à 50m,

* le lot C mesurerait environ 1800m². La même règle rend ce terrain inconstructible. Il est alors proposé de réaliser, sur la parcelle voisine (« 54 ») une voie d'accès. Celle-ci ouvrirait alors la possibilité de construire deux constructions. Cela ouvrirait aussi la possibilité de rendre constructible les parcelles 38 et 39 appartenant à des voisins (ce qui rejoint la déposition de M. Carrons, L3 ci-dessus).

La parcelle AH54 est une parcelle agricole cultivée.

La parcelle AH 38 est éloignée d'environ 70 ml de la rue des Métréaux.

Ce qui équivaudrait à une artificialisation sur la parcelle AH 54 d'au minimum 350 m2 de sols agricoles.

Le lot C Ne serait pas situé à moins de 200 ml d'un point d'eau incendie par cette voie d'accès.

La commune de Douains ne souhaite pas donner suite à cette proposition.

