

BULLETIN D'INFORMATION DE DOUAINS

SEPTEMBRE 2021

SPECIAL ELABORATION PLAN LOCAL D'URBANISME



ACTUALITES

Les pièces principales composant le PLU Plan local d'urbanisme de DOUAINS (plan de zonage, règlement, OAP) seront à votre disposition pour consultation en Mairie à compter du 15 Septembre 2021.

Une réunion publique se tiendra à la Maison communale le 16 Septembre 2021 à 18 heures.

Le port du masque et le Pass sanitaire y seront obligatoires.

GENERALITES

Le plan local d'urbanisme (PLU) expose le projet global d'urbanisme qui résume les intentions générales de la commune quant à l'évolution de son territoire : il correspond à un véritable projet pour notre commune dans son évolution. Dans

cette volonté le plan local d'urbanisme (PLU) définit les règles d'aménagement et le droit du sol.

HISTORIQUE ET PROCEDURE

L'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU)

-par délibération du 28 février 2014, le conseil municipal de Douains a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme et a engagé la concertation auprès des habitants.

-Le 11 mars 2016 s'est tenue la première réunion publique qui a rassemblé une quarantaine de personnes le diagnostic et le Padd ont été présentés.

-Le 30 novembre 2016 s'est tenue la deuxième réunion publique qui a rassemblé plus d'une soixantaine d'habitants. Ont été présentés le zonage et le règlement dans leur état ainsi que le nouveau PADD voté en conseil municipal le 16 novembre 2016

-par délibération du 5 Août 2019, le conseil municipal de Douains a arrêté son projet de plan local d'urbanisme puis a consulté les personnes publiques associées (Seine Normandie Agglomération, Direction départementale des territoires et de la mer, Chambre d'agriculture, Conseil départemental de l'Eure ect).

- par délibération du 29 Octobre 2020, au vu de ces différents avis défavorables ou réservés et des nombreuses remarques émises par les personnes publiques associées, le conseil municipal de Douains a décidé le retrait des deux délibérations du 5 Août 2019, celle qui tire le bilan de la concertation et celle qui arrête le projet de Plan local d'Urbanisme et la reprise de la concertation.

Les modalités de cette nouvelle concertation ayant été définies par la délibération du 29 Octobre 2020 sont les suivantes:

- Une réunion publique supplémentaire sous forme de débat présentant les principales évolutions du PLU avant l'arrêt du projet.

• Une mise à disposition des pièces principales validées par le conseil municipal en consultation en Mairie avant l'arrêt du projet et réouverture du registre des observations à disposition en Mairie

• Un article dans le bulletin municipal présentant l'essentiel du PLU.

Ce bulletin fait donc partie de la concertation.

ESSENTIEL DU PLU :

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Orientation centrale : Douains reste un village rural				
Orientation 1 : la croissance démographique	Orientation 2 : l'identité communale	Orientation 3 : les activités économiques	Orientation 4 : l'environnement	Orientation 5 : la qualité de vie
<p>Objectif 1a, permettre une croissance démographique d'environ 0,75% par an pour: - pallier la stagnation de population constatée, - maintenir l'école.</p>	<p>Objectif 2a, préserver le paysage : - préserver le caractère boisé, naturel et rural de la commune, en particulier entre le carrefour RD 181/75 et Brécourt Château. - préserver les entrées du hameau de Brécourt château en lien avec la composition paysagère du parc, - prévoir des zones de transition paysagère - soigner la qualité des autres entrées du bourg voire de certains hameaux, - assurer l'insertion paysagère du Normandie Parc à l'échelle du grand paysage et maintenir une transition paysagère à dominante arborée au nord de Brécourt Château, - par leur volume et leur aspect extérieur, intégrer harmonieusement les constructions nouvelles, - renforcer l'aspect de village jardiné : présence de l'arbre, plantations en limite des domaines public et privé...</p>	<p>Objectif 3a, poursuivre le développement du Normandie Parc dans le respect de ses objectifs, conforter son insertion paysagère originelle en préservant les corridors écologiques</p>	<p>Objectif 4a, agir pour les trames verte et bleue - préserver, compléter les continuités écologiques - économiser l'espace au profit des zones agricole et naturelle - prévoir une liaison douce entre Normandie Parc, Brécourt château et bourg</p>	<p>Objectif 5a, préserver la ressource en eau - préserver les mares et leurs abords - améliorer le recueil des eaux de ruissellement - limiter l'imperméabilisation des sols</p>
<p>Objectif 1b, permettre une augmentation de logements compatible avec le Scot et la préciser par une ou des orientations d'aménagement et de programmation</p>	<p>Objectif 2b, préserver le patrimoine en : - repérant certains bâtiments intéressants et en y limitant le nombre de logements possible - repérant certains murs de clôture - repérant certains éléments végétaux ou à dominante végétale - permettant l'évolution du bâti existant en campagne</p>	<p>Objectif 3b, l'activité - agriculture : permettre son développement et sa diversification, faciliter la circulation des engins - accueillir dans le tissu bâti des activités économiques si elles sont compatibles avec l'habitat - permettre l'évolution du cimetière animalier</p>	<p>Objectif 4b, préserver les richesses naturelles : - tenir compte des corridors écologiques tant sur le plateau que dans les parties urbanisées, - sans gêner l'activité agricole, préserver la plupart des boissements, réservoirs de biodiversité relais entre les massifs forestiers</p>	<p>Objectif 5b, préserver certaines franges d'îlots : apport de biodiversité, aspect paysager de village jardiné - tenir compte des axes de ruissellement</p>
<p>Objectif 1c, permettre la diversification de la typologie des logements par exemple en réhabilitant du bâti ancien et en autorisant des logements nouveaux.</p>		<p>Objectif 3c, le tourisme - préserver et développer de façon mesurée la capacité d'hébergement hôtelier du château de Brécourt - maintenir et développer les chemins et espaces de promenade - s'inscrire dans le tourisme vert</p>	<p>Objectif 4c, tenir compte de la nature des sols en fonction de l'assainissement autonome</p>	<p>Objectif 5c, assurer la qualité architecturale et paysagère : volumes, aspect extérieur des constructions, haies devront être en harmonie avec le bâti traditionnel et le paysage rural</p>
<p>Objectif 1d, objectifs de limiter la consommation d'espace : réduire significativement les zones NA du Pos (cfr annexe)</p>		<p>Objectif 3d, faciliter le déploiement des réseaux numériques, prendre en compte les réseaux d'énergie</p>		

Nous avons conservé ce PADD dans sa version de 2016 car notre objectif est bien que notre village conserve son caractère rural malgré la pression immobilière qui ne cesse d'augmenter ces derniers mois.

Ce PADD se concrétise par l'établissement d'un plan de zonage, d'un règlement pour chaque zone et de six orientations d'aménagement programmées: Ces

documents vous seront présentés lors d'une réunion publique au mois de septembre et mis à votre disposition en Mairie accompagnés d'un registre de recueil de vos éventuelles remarques ou observations.

Vous pourrez également en fin d'année prendre connaissance de l'ensemble des documents finalisés constituant le PLU et émettre des remarques ou avis lors de l'enquête publique avant approbation du PLU.

Le plan de zonage comporte 12 zones différentes :

Zone Ua représentant le centre bourg ancien.

Zone Ub en périphérie du centre bourg de bâtis récents

Zone Ue dédiée aux équipements collectifs tel le stade de football ainsi que le cimetière des animaux de l'association Les jardins du souvenir, mais aussi 2 parcelles appartenant à la commune à l'entrée Nord du village à vocation, à moyen ou long terme, d'autres équipements collectifs futurs nouvelle école, salle polyvalente, crèche...

Zone Uh correspondant à des secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) situés chemin des Hayes ainsi qu'aux hameaux de Gournay, des Hayes et de Brécourt château.

Zone Uz représentant la partie actuellement urbanisée de la ZAC Normandie Parc Nord

Zone 1AU dédiée à la construction de quelques logements Route de Brécourt faisant l'objet de l'OAP numéro 2.

Zone 1AUza représentant la partie actuellement non urbanisée de la ZAC Normandie Parc Nord

Zone 1AUzb représentant la partie actuellement non urbanisée de la ZAC Normandie Parc Sud

Zone A correspondant aux parties d'exploitations agricoles de la commune

Zone Ap de protection paysagère correspondant aux parties d'exploitations agricoles de la commune où aucune construction n'est autorisée.

Zone N naturelle et forestière correspondant aux parties boisées ainsi qu'aux hameaux de la commune

Zone Np de protection à vocation hôtelière correspondant au domaine du château de Brécourt

Les 6 opérations d'aménagement programmées (OAP) concernent pour 4 d'entre elles la réalisation de quelques logements dans des zones Uh dans certains hameaux ainsi que Ub rue du Vivier en centre bourg.

Les 2 autres OAP correspondent à la zone 1Auzb de la ZAC Normandie Parc Sud pour son intégration paysagère et la création d'une nouvelle voirie d'évitement de la future ZAC.

Compte tenu de la présence sur notre territoire de nombreux anciens bâtiments à vocation agricole inexploités en zones N, A et Ua des changements de destination pourront être autorisés, ceux-ci sont repérés sur le plan de zonage et pour les plus importants d'entre eux (plus de 200 m² de surface de plancher SDP) une mixité fonctionnelle sera imposée.

Le plan de zonage ainsi qu'un document spécifique feront apparaître les éléments patrimoniaux remarquables, tant bâtis que non bâtis, que la commune souhaite protégés.

L'adjoint au Maire en charge de l'urbanisme se tient à votre entière disposition, sur simple demande de rendez vous, pour vous exposer ce projet de plan local d'urbanisme et répondre à toutes vos interrogations sur celui-ci.

