

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 1<sup>er</sup> septembre 2022**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 1<sup>er</sup> septembre 2022 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de Douains

Le maire,  
Vincent Leroy

## Projet d'aménagement et développement durables



Date : <b>22 juillet 2022</b>	Phase : <b>Approbation</b>	Pièce n° : <b>2a</b>
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



# Orientation centrale : Douains reste un village rural

## Orientation 1 : la croissance démographique

### Objectif 1a, permettre une croissance démographique

d'environ 0,75% par an pour :

- pallier la stagnation de population constatée,
- maintenir l'école.

### Objectif 1b, permettre une augmentation de logements compatible

avec le Scot et la préciser par une ou des orientations d'aménagement et de programmation

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

par exemple en réhabilitant du bâti ancien et en autorisant des logements nouveaux.

### Objectif 1d, objectifs de limiter la consommation d'espace :

réduire significativement les zones NA du Pos (cfr annexe)

## Orientation 2 : l'identité communale

### 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...

### Objectif 2b, préserver le patrimoine en :

- repérant certains bâtis 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

## Orientation 3 : les activités économiques

### Objectif 3a, poursuivre le développement du Normandie Parc

dans le respect de ses objectifs, conforter son insertion paysagère originelle en préservant les corridors écologiques

### 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

### 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

### Objectif 3d, faciliter le déploiement des réseaux numériques,

prendre en compte les réseaux d'énergie

## Orientation 4 : l'environnement

### 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

### 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 boisements, réservoirs de biodiversité relais entre les massifs forestiers

### Objectif 4c, tenir compte de la nature des sols

en fonction de l'assainissement autonome

## Orientation 5 : la qualité de vie

### 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

### Objectif 5b, préserver certaines franges d'îlots :

apport de biodiversité, aspect paysager de village jardiné

- tenir compte des axes de ruissellement

### 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

## Consommation d'espace et objectifs de modération chiffrés

### Bilan de la situation actuelle :

Tableau des superficies issu de la 2<sup>e</sup> 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			<b>128</b>	<b>384</b>

Le **plan d'occupation des sols** prévoit **50,5 hectares** de zone à urbaniser pour l'habitat, toutes disposées sur des terres agricoles.

Le **plan d'occupation des sols** prévoit **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** prévoit **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 2003 à 2013 ont été de 2,6 hectares de terre en majorité agricole et ce uniquement pour l'habitat, 18 logements au total.

### Objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace :

La **consommation de terre agricole** ne dépassera pas environ deux hectares 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, les chemins de promenade...

Le plan local d'urbanisme rend possible l'augmentation de la capacité d'hébergement hôtelier du château de Brécourt.

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 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 2,5 à 3,5 logements par an et seront traduits au règlement graphique.