

Délégués :

En exercice :.....	17
Présents :.....	16
Pouvoirs :.....	1
Votants :.....	17
Suffrages exprimés :.	17
Ont voté pour :.....	17
Ont voté contre :.....	0
Abstentions :.....	0

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS

Bureau communautaire du 27 janvier 2022

DECISION N° BC/22-001**Urbanisme****Avis sur le Plan Local d'Urbanisme arrêté de la commune de Douains**

Les membres du Bureau communautaire de Seine Normandie Agglomération, légalement convoqués le 21 janvier 2022, se sont réunis lors de la séance du Bureau de Seine Normandie Agglomération, par visioconférence, sous la Présidence de Monsieur Frédéric DUCHÉ, le 27 janvier 2022 à 17h00.

Etaient présents :

Frédéric DUCHÉ, François OUZILLEAU, Pascal LEHONGRE, Pieternella COLOMBE, Aline BERTOU, Thomas DURAND, Juliette ROUILLoux-SICRE, Antoine ROUSSELET, Christian LE PROVOST, Guillaume GRIMM, Johan AUVRAY, Thibaut BEAUTÉ, Pascal JOLLY, Jérôme GRENIER, Lydie CASELLI, Annick DELOUZE

Absents :**Absents excusés :****Pouvoirs :**

Dominique MORIN a donné pouvoir à Frédéric DUCHÉ

Secrétaire de séance : Thibaut BEAUTÉ

Le Bureau communautaire de Seine Normandie Agglomération,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu l'arrêté préfectoral n°DÉLE/BCLI/2019-59 du 30 décembre 2019 portant modification des statuts de la communauté d'agglomération Seine Normandie Agglomération ;

Vu la délibération n°CC/21-78 du 8 juillet 2021 portant délégation de compétences au Bureau communautaire ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Douains, arrêté par délibération du Conseil Municipal le 21 octobre 2021 ;

Vu le rapport de présentation du Président ;

Considérant que le Bureau communautaire a reçu délégation pour prendre toute décision relative aux avis prévus par les textes en vigueur dans le cadre des procédures d'élaboration et de révision des documents de planification relevant de l'urbanisme, de l'aménagement du territoire, de l'habitat et de la prévention des risques, rédigés sous la responsabilité de collectivités d'établissements publics ou de l'Etat ;

Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article 1 : De donner un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Douains, sous réserve de la prise en compte des remarques émises en annexe notamment concernant l'urbanisation du secteur de Brécourt.

Article 2 : En vertu de l'article R.421-1 du code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de ROUEN dans un délai de deux mois à compter de son affichage.

Article 3 : La présente décision sera affichée et publiée au recueil des actes administratifs, communiquée au conseil communautaire lors de sa prochaine séance et ampliation sera adressée à Monsieur le Préfet et à Monsieur le Trésorier.

Article 4 : Le Président est chargé de l'exécution de la présente décision.

Fait en séance les jours, mois et an susdits,
Pour extrait certifié conforme,

A ce titre, les remarques annexées à la présente décision peuvent être formulées concernant le PLU arrêté de la commune de Douains.

Au titre de la compétence SCoT et Habitat

Rappel du contexte / Evolution réglementaire :

La commune de Douains se situe dans le périmètre du SCOT de la CAPE approuvé le 17 octobre 2011, modifié le 13 janvier 2014 et le 13 décembre 2016.

Seine Normandie Agglomération a prescrit l'élaboration du SCoT le 28 septembre 2017 et décidé du maintien des dispositions du SCOT de la CAPE jusqu'à l'approbation du SCOT de SNA.

Le PLH (Programme Local de l'Habitat) de Seine Normandie Agglomération a été adopté lors du Conseil Communautaire du 19 décembre 2019.

Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de Normandie a été approuvé le 2 juillet 2020.

- Le SCOT SNA doit le prendre en compte.

Les orientations du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCoT de SNA ont été débattues lors du Conseil Communautaire du 8 juillet 2021.

- Il convient de tenir compte de ces orientations.

La Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

- Les documents d'urbanisme arrêtés après cette date doivent se mettre immédiatement en comptabilité avec elle.

SCOT SNA, Le Projet d'Aménagement Stratégique

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) est l'une des pièces constitutives du dossier de SCoT. Il s'agit d'un document qui se substitue à l'ancien Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Le PAS expose le projet d'aménagement du territoire en termes d'objectifs de développement et d'aménagement, à horizon 20 ans.

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) a été établi sur la base d'un diagnostic territorial, lui-même établi au regard des prévisions économiques et démographiques, notamment au regard du vieillissement de la population et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'agriculture, de préservation du potentiel agronomique, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services, et d'autre part sur l'état initial de l'environnement.

En l'état, le projet de PAS s'articule en **trois axes stratégiques** qui déclinent cette ambition :

- **Cultiver la spécificité rurale normande aux portes de l'Île-de-France**

L'ambition est d'affirmer la position du territoire de SNA en tant que porte normande de l'Île de France. Situé entre la Métropole francilienne et l'Agglomération rouennaise les élus souhaitent qu'il constitue un espace d'interface rural en contraste vis-à-vis des espaces urbains denses. Dans cette perspective, le projet développe deux axes.

Dans le premier axe, le projet affirme la volonté des élus de renforcer les trames éco-paysagères et de réaffirmer la qualité environnementale et l'identité rurale du territoire. Cette stratégie s'appuie en priorité sur les vallées de la Seine et de l'Eure qui constituent les axes structurants d'une armature d'espaces agricoles et naturels porteurs des valeurs rurales du territoire.

Dans le second axe, le projet positionne les espaces ruraux comme socle de ressources favorables à l'engagement des transitions écologiques et climatiques et d'un développement résilient et équilibré. Aussi, le projet vise la préservation de la ressource sol en divisant par deux le rythme d'augmentation des espaces urbains, au cours de la première décennie (2023-2033), et en poursuivant la maîtrise de l'artificialisation au cours de la seconde décennie pour tendre vers un objectif de zéro artificialisation nette. Il vise ensuite la valorisation de la ressource sol (espace rural) au bénéfice d'une production alimentaire permettant de répondre aux besoins locaux, de production énergétique, de protection des ressources en eau et d'accès à un cadre de vie sain.

- **Activer les moteurs de développement métropolitain au bénéfice de tout le territoire**

Le second axe répond à l'ambition de valoriser la présence, sur le territoire, de moteurs urbains et économiques forts connectés aux flux métropolitains. Ces points d'accroche territoriaux constituent des points d'appui que les élus souhaitent valoriser en développant leur effet d'entraînement sur les dynamiques locales. Il s'agit donc de favoriser les connexions entre des filières économiques, résidentielles et touristiques métropolitaines, voire mondiales, à des filières de proximité locale.

Pour y parvenir, le projet identifie des points territoriaux urbains et économiques stratégiques qu'il vise à renforcer : le pôle vernonnais, le plateau de l'espace, Pacy-sur-Eure et Les Andelys et les pôles ruraux de Vexin-sur-Epte et Gasny. Trois filières sont ciblées par le projet en priorité : les productions primaires, les activités touristiques et les activités industrielles.

- **Renforcer les complémentarités territoriales pour un espace de vie cohérent et distinctif**

Enfin, grâce au dernier axe, l'affirmation de la singularité du modèle de développement porté par le projet est envisagée à travers les valeurs de proximité. Pour ce faire, le projet entend consolider l'échelle de vie de proximité en confortant des espaces de vie organisés autour des pôles du territoire (le pôle vernonnais, Pacy-sur-Eure, Les Andelys, Vexin-sur-Epte et Gasny).

Cette échelle de proximité constitue la maille pour :

- le déploiement de l'offre de services et d'équipements adaptée aux besoins des spécificités sociodémographiques de chaque espace,

- l'adaptation du parc de logements en réponse à l'ambition d'attractivité résidentielle des élus, aux besoins liés aux populations seniors et aux objectifs de réduction de la consommation d'énergie,

- l'organisation d'une offre de mobilité rationalisée, organisée et décarbonée.

- **PAS / Développement Economique**

En page 15/16 du PAS de SNA, il est indiqué l'objectif ambitieux visé de diminution forte du rythme d'artificialisation des espaces au cours des vingt prochaines années :

- en divisant par deux le rythme d'augmentation des espaces urbains, au cours de la première décennie (2023/2033)
- en poursuivant la maîtrise de l'artificialisation au cours de la seconde décennie pour tendre vers un objectif de zéro artificialisation nette.

« que malgré la priorité donnée à la densification et la reconversion des espaces urbains existants, l'ensemble des besoins en foncier ne pourront pas être entièrement satisfaits de cette manière. Des besoins résiduels devront être satisfaits en extension. Le recours à l'extension de l'urbanisation sera alors privilégié pour le développement économique. »

En page 23 il est indiqué pour les sites à haut potentiel au bénéfice de l'ensemble du territoire :
« le renforcement des activités économiques existantes et à venir prend appui en priorité sur l'armature urbaine définie préalablement dans le cadre de l'optimisation, la restructuration voire le développement d'espaces urbains existants. En complément à ces sites l'ambition est de développer une offre économique foncière et immobilière répondant à des besoins ciblés :

- *Le Normandie Parc constitue le site d'appui prioritaire pour l'accueil d'activités inscrites dans les flux de proximité avec l'A13. Véritable trait d'union économique entre les deux vallées principales du territoire.... »*

- **PAS / résidentiel**

En page 16 du PAS il est indiqué qu'en « *matière de développement résidentiel, une grande partie des besoins sera satisfaite par la mobilisation du foncier existant : optimisation, densification, renouvellement.*

Dans les cas d'extension celles-ci suivront les localisations prioritaires suivantes :

- *pour le développement économique : objectif de renforcement prioritaire des espaces économiques structurants existants*
- *pour le développement résidentiel : objectif de renforcement prioritaire des pôles urbains ».*

DOUAINS, PLU – Rapport de présentation

Page 33 – Foncier disponible, potentialités résiduelles du tissu bâti, dents creuses

Il est indiqué une superficie d'environ 2.12 hectares de terrains non bâtis, potentiellement constructibles au sein de la structure urbaine de DOUAINS.

- A noter l'absence sur la carte présentée de deux secteurs non bâti :
 - environ 3000m² inclus dans l'OAP de Brécourt,

- environ 7000m² présentés dans l'OAP du Vivier, identifiés comme dent creuse en page 40 du rapport de présentation.

portant les potentialités résiduelles du tissu bâti à environ 3,12 hectares. sans que soit comptabilisés les espaces mutables (pages 34, 45, 47)

Page 34 Evolution urbaine et consommation d'espace.

- Seule est indiquée la consommation d'espace pour le logement pour la période de 2003 à 2013, représentant une surface de 2.6 hectares, dont 0.6ha de parcelles recensées comme agricoles.
Il conviendrait d'actualiser (dix années précédant l'arrêt du projet de plan) et compléter ces données notamment pour l'activité (zone d'aménagement concertée, de 44ha au nord en partie urbanisée).
- Le PLU de Douains doit se conformer à la **Loi Climat et Résilience du 22 août 2021**.
 - Il y a lieu de réaliser une étude de densification, recenser les espaces qui pourraient être mobilisés dans l'enveloppe urbaine, avant d'envisager d'ouvrir à l'urbanisation des Espaces Naturels Agricoles ou Forestiers. (L'article 194 de la Loi Climat & Résilience -article L 151-5 du code de l'urbanisme prévoit : « *le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une **étude de densification des zones déjà urbanisées**. Pour ce faire il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme.* »)
 - Dans le cadre des objectifs de sobriété foncière et de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050, le PLU de Douains doit se conformer à un autre objectif de la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 de **division par deux du rythme d'artificialisation dans les 10 prochaines années**.
 - Il apparaît nécessaire de faire un **bilan de la consommation foncière sur les 10 dernières années** (2010-2020) et donc d'actualiser les chiffres de consommation foncière. A partir de ce bilan ainsi que de l'étude de densification pourra être fixé un objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels et forestiers.

Pages 85,86,87 et 132 – projet de la commune

Orientation 1 : croissance démographique

- un objectif de croissance démographique d'environ 0,75 % par an dans les dix prochaines années traduisant la volonté de la commune de limiter la stagnation de la population, et de maintenir les effectifs scolaires.
 - Des objectifs quantitatifs de 38 logements sur 10 ans, dont 31 dans le tissu bâti, soit une moyenne de 3,8 logements/an,
 - un objectif de limitation de la consommation d'espace,
 - Une densité nette moyenne de 10 logements à l'hectare.
-
- Nous notons que les deux secteurs non comptabilisés au sein de la structure urbaine peuvent accueillir les 7 logements sur les 38 projetés, sans recourir à l'extension urbaine (zone 1 AU) (hors paramètre de densité attendue)

- l'objectif quantitatif de 3,8 logements par an correspond aujourd'hui à ce qui est inscrit dans le PLH de SNA approuvé en 2019.
- La densité de 10 logements à l'hectare indiquée dans le rapport de présentation est en deçà de ce qui est actuellement préconisé dans le SCoT de la CAPE (12l/ha) et ne préjuge pas de la densité qui sera préconisée dans le SCoT de SNA, en conformité avec la loi Climat et Résilience.
- A noter l'absence d'un paragraphe en fin de page 87 concernant les perspectives démographiques, et la nécessité de revoir l'estimation de la zone à urbaniser suivant le nombre de logements possibles en dents creuses (Brécourt et Vivier).

Orientation 3 : les activités économiques

- un objectif de 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. »

« 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. »

- Le projet de la Commune de développer la zone économique du Normandie Parc sur 34 hectares correspond à l'orientation inscrite dans le PAS du SCoT de SNA., et conforme au périmètre de la ZAC créée.

Page 89 –la politique d'équipements

- une zone UE pour le projet de construction d'une nouvelle école et d'une salle polyvalente

Le choix de la localisation du seul fait de la propriété du terrain par la commune ne constitue pas une justification en soi. Il apparaît nécessaire de réaliser une étude de faisabilité de ce projet et ainsi pouvoir justifier de l'emplacement choisi.

PLU de DOUAINS, Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le PLU de Douains présente des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la Commune dont 4 devant accueillir du logement :

- 1- secteur rue du Vivier, surface 7000m², située dans le bourg, vocation habitat
- 2- Secteur route de Brécourt, située dans le bourg, vocation équipements et habitat
- 3- Secteur du Gournay, 3800m², située en hameau, vocation habitat,
- 4- Secteur Normandie Parc au Sud de l'A13
- 5- secteur le long de l'A13 et de la Rd 181, concerné par la loi Entrée de Ville : constructibilité le long des grands axes routiers
- 6- secteur du hameau « les hayes »

- De manière générale, les orientations d'aménagement et de programmation ne sont pas suffisamment détaillées (Pour les OAP Habitat, pas de dispositions portant sur la qualité de l'habitat notamment et la diversification de la typologie des logements).
- Il conviendrait que l'ensemble des OAP soient complétées par un schéma d'aménagement de principe contenant notamment des orientations relatives à l'implantation du bâti, la localisation des voiries, des espaces verts, la densité attendue...

L'OAP du secteur de Brécourt

Présentée comme seul secteur d'extension du centre bourg, cette OAP sur une surface globale de 2.7 hectares comporte :

- une zone dédiée à l'habitat en partie en zone AU1 (6800 m²) et en partie en zone Ub (2200 m²) et
 - une zone dédiée à l'équipement traversée par un corridor écologique (environ 1.8 ha).
- Le projet prévoit le classement de terres agricoles en zone Ue, non justifié, contraire à l'objectif de priorisation de l'existant pour le développement et la diversification de l'offre d'habitat - orientation n° 1 du PLH repris dans le RP en page 19. et la préservation des espaces agricoles naturels et forestiers.
 - Cette OAP justifiée en premier pour permettre une croissance démographique, il est rappelé la nécessité d'une étude préalable des potentialités dans le tissu urbain existant.

OAP 4 et 5

- Si l'OAP du secteur du Normandie Parc Sud est reprise et justifiée dans le rapport de présentation, ne figure pas celle du « secteur le long de l'A13 et de la Rd 181, concerné par la loi Entrée de Ville : constructibilité le long des grands axes routiers »
- l'OAP 5 ne dispose d'aucun schéma /plan d'aménagement de principe.

Il est préconisé d'émettre un avis favorable sous réserve de prise en compte des remarques, et de productions des éléments en matière de consommation, disponibilités foncières (bilan de la consommation foncière des 10 dernières années, étude de densification et de renouvellement de l'habitat ,des équipements, dans l'enveloppe urbaine) et de **mobilisation prioritaire de l'existant** (dont logements vacants) pour le développement et la diversification de l'offre d'habitat, ainsi que pour les équipements (salle polyvalente, école et parking)

Par conséquent, le secteur route de Brécourt OAP ne pourra être urbanisé dans sa totalité.

Les éléments suivants peuvent être identifiés par ailleurs :

Globalement le Projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Douains est en cohérence avec son caractère rural. La zone Urbaine reste limitée au centre-bourg et aux hameaux avec une extension limitée des secteurs U sur les espaces naturels et agricoles qui

sont valorisés et protégés. La commune a également mis l'accent sur son caractère patrimonial en identifiant des bâtis et des éléments naturels à préserver.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est en cohérence avec le diagnostic du territoire. Il s'inscrit dans une démarche de protection du patrimoine naturel et bâti, de limitation de la consommation d'espaces tout en préservant le développement du territoire, notamment économique. Néanmoins des améliorations pourraient être apportées notamment en ce qui concerne la traduction réglementaire des orientations du PADD.

Rapport de présentation :

Le rapport de présentation identifié 2.12 ha potentiellement mutables au sein du secteur bâti de la commune. De l'ensemble de ces secteurs, seuls 11 logements pourraient être réalisables sur la durée du PLU. Il conviendrait de justifier plus clairement la différence entre le foncier potentiellement mobilisable et le nombre de logements retenus notamment concernant les secteurs mutables soumis aux orientations d'aménagement et de programmation.

PADD :

- Orientation 1 : la commune prévoit un développement d'environ 0.75% par an sur la durée du PLU avec une production de 35 logements sur 10 ans. Cet objectif justifie l'extension urbaine du secteur de Brécourt (OAP n°2). Dans le même temps, le règlement des zones U limite la constructibilité par l'imposition d'une bande constructible de 35m à compter de la voie ce qui va à l'encontre l'objectif de densification du centre bourg. Il conviendrait de réinterroger cette disposition.

OAP :

Les OAP de la commune de Douains prennent place en majorité sur des dents creuses ou des espaces non cultivés (exception faite de la ZAC – Normandie parc et de l'OAP route de Brécourt). Néanmoins, il convient de suspendre tout prélèvement dans les espaces naturels et agricoles et de ne recourir à l'étalement urbain que lorsque aucun autre choix de développement n'est possible pour la commune.

Le projet de PLU prévoit une production de 35 logements à 10 ans (horizon 2030) qui peuvent être répartis comme suit :

- 6 logements issus des logements vacants ;
- 12 logements issus du renouvellement urbain ;
- 11 logements dans les dents creuses identifiées ;
- 6 dans des zones ouvertes à l'urbanisation ;

A noter que n'est pas identifiée dans le document comme dent creuse la parcelle objet de l'OAP de la rue du Vivier qui peut accueillir au moins 8 logements, cette dernière n'est donc pas comptée dans les 11 logements en dents creuses et constitue une zone ouverte à l'urbanisation.

Il convient de plus, avant de procéder à des projets de développement sur l'emprise de la terre agricole (zone 1AU) de définir des règles urbaines permettant de densifier le centre-bourg et de combler les dents creuses (la suppression par exemple de la bande de constructibilité de 35m et/ou la possibilité de surélévation des bâtis en zone Ua permettrait peut-être de créer les 6 logements nécessaires pour le développement de la commune et serait cohérence avec

l'objectif du PADD orientation 1d). L'OAP rue de Brécourt et en particulier la zone 1AU, doit donc être réinterrogée au regard de ces éléments.

OAP rue du Vivier :

Le règlement de la Zone UB semble incohérent avec l'OAP. Enfin et pour faciliter l'instruction des futures autorisations d'urbanisme, il serait souhaitable qu'un plan (similaire à celui de l'OAP hameau « les hayes ») soit joint au document.

OAP route de Brécourt :

Il conviendrait de préciser la surface totale concernée par l'OAP (habitat et équipement), en plus de la densité projetée. **Cette OAP doit être réinterrogée et réduite au regard de l'emprise sur la terre agricole qui est par ailleurs actuellement cultivée (Rapport de présentation P. 40).** Il semble y avoir également une incohérence entre l'OAP et le règlement de la zone 1AU. Enfin et pour faciliter l'instruction des futures autorisations d'urbanisme, il serait souhaitable qu'un plan (similaire à celui de l'OAP hameau « les hayes ») soit joint au document. Ce plan pourrait par ailleurs traiter la problématique du ruissellement qui semble concerner la parcelle.

OAP Gournay :

Pour faciliter l'instruction des futures autorisations d'urbanisme, il serait souhaitable qu'un plan (similaire à celui de l'OAP hameau « les hayes ») soit joint au document.

OAP secteur le long de l'A13 et de la RD181 :

Il convient de préciser le secteur concerné par cette OAP et de joindre un plan d'aménagement pour faciliter l'instruction des futures autorisations d'urbanisme.

Zonage

- Il conviendrait de faire apparaître sur le plan de zonage la bande de constructibilité de 35m imposée par le règlement. Par ailleurs, et pour répondre à l'objectif du PADD de préservation des fonds de jardin, il serait opportun de protéger ces cœurs d'îlots « verts » au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Cela permettrait de conserver les cœurs d'îlots nécessaires et de densifier le centre bourg.
- La zone Ue en extension urbaine à vocation d'équipement (école+ salle polyvalente) n'est pas une zone actuellement équipée. Il conviendrait donc de la placer en zone AU à destination d'équipement (type AUe).

Règlement

Il pourrait être précisé les points suivants dans la rédaction du règlement :

Zone UA :

- Article Ua 3 : Attention à la définition des accès qui ne constituent que l'interface entre le domaine privé et le domaine public et ne désigne pas une largeur de passage ;

- Article Ua 6 : Pour favoriser l'épaississement du bourg et la densité sur les parcelles déjà urbanisées, il conviendrait de supprimer la bande de constructibilité de 35m permettant ainsi de concentrer les nouvelles constructions ;
- Article Ua 7 : il conviendrait de conserver une marge d'isolement avec les espaces naturels et agricoles afin d'éviter des conflits d'usage ;

Zone UB :

- Article Ub 3, 6 : idem zone UA
- Article Ub 7 : préciser que la distance est portée à 8m si la « façade » de la construction comporte des vues droites ;

Zone Ue :

- Article Ue 10 : Il conviendrait d'exclure les bâtiments public et d'intérêt collectif de cette hauteur maximale afin de ne pas entraver de futurs projets communaux ;

Zone Uh :

- Article Uh 3 : idem zone Ua ;
- Article Uh 8 : Il conviendrait d'exclure des dispositions des zone Uh 2 et 3 les bâtiments annexes ;

Zone 1AU :

Il convient de préciser que l'aménagement du secteur est conditionné au respect de l'OAP dans un principe de compatibilité ;

- Article 1AU 6 : Idem zone Ua ;

Zone 1AUza :

- Article 1AUza 2 : supprimer les dispositions « qu'il s'agisse d'une opération d'aménagement d'ensemble » ;

Zone N :

- Article N 2 : il conviendrait d'autoriser les constructions nécessaires à l'activité forestière ;

Au titre de la compétence mobilité :

Rapport de présentation

P. 48 : le transport à la demande n'a pas été repris par SNA, il n'existe plus. Par contre, la commune est desservie par la ligne régulière régionale 300 via un arrêt situé devant l'aire de covoiturage de Douains. Cette ligne permet de rallier Vernon, Pacy-sur-Eure et Evreux.

P. 48 : les modes doux ne sont abordés que sous l'angle touristique, mais l'usage quotidien (pour rejoindre le centre du village, l'école, etc. ou pour rejoindre l'aire de covoiturage ou l'arrêt de la ligne régulière) n'est pas mentionné.

P. 85 : l'usage quotidien des mobilités douces n'est pas abordé dans les orientations. Il pourrait être mentionné parmi les orientations 4 (environnement) ou 5 (qualité de vie).

PADD

Cartographie : il serait bon de prévoir de prolonger la liaison douce prévue entre le bourg et le Normandie Parc pour atteindre le parking de covoiturage et l'arrêt de transport en commun de la ligne régulière 300, afin de favoriser l'intermodalité.

Au titre de la compétence développement économique et touristique :

Article 1AUzb 6 (p46) : implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Il convient d'apporter une précision par rapport à l'axe de RD 75 en modifiant la phrase comme suit :

« Par rapport à l'axe de la RD 75 dans son nouveau tracé, les constructions doivent être implantées en recul minimal d'une distance au moins égale à 75 ml. Cette disposition ne s'applique pas à la portion de RD75 interne à la ZAC. »

Concernant le secteur de Brécourt, il conviendrait de ne pas limiter la destination du bâtiment à la seule sous-destination « hôtel » mais de l'ouvrir aux destinations d'activités touristiques qualitatives ou de d'artisanat de luxe par exemple afin de ne pas bloquer d'éventuels projet à venir et de permettre une évolution du site tout en garantissant une qualité d'aménagement en relation avec le caractère patrimonial préexistant soumis préalablement aux accords et préconisations d'aménagement de l'ABF.

Le règlement pourrait ainsi permettre des aménagements, en lien avec la vocation du site, liés à l'activité existante ou à venir notamment dans une partie du parc du château par exemple.

Au titre de la compétence développement durable :

Rapport de présentation :

- Page 10 et suivantes : il n'est pas fait mention du PCAET de SNA dans la partie consacrée au contexte intercommunal et aux documents cadres. Le PCAET doit cependant être pris en compte par le PLU.
- Page 23 : le graphique présente l'évolution de la population de la commune de Barjouville, et non de Douains.

PADD :

Dans la logique de développement de la production alimentaire locale (installation de maraîchers, développement de jardins ouvriers), il serait intéressant de renforcer l'orientation 2 de la commune. Cette dernière souhaite en effet "attirer la nature en ville" et "renforcer l'aspect de "village jardiné"". L'orientation 2 pourrait ainsi prévoir de développer autour du bourg principal des espaces cultivés (maraîchage, jardins ouvriers) pour développer la production alimentaire, et renforcer l'image de village jardiné. Cela permettrait également, avec un travail de végétalisation (haies, arbres) de créer une transition entre la plaine agricole et le bourg urbanisé.

Le plan de synthèse du PADD pourrait ainsi intégrer une zone spécifique, autour du bourg principal, pour ce genre de projets.

OAP :

- Les différentes OAP prévoient une seule essence pour les haies : il est préférable de privilégier la diversité des essences pour préserver la biodiversité.
- Il conviendrait d'intégrer une orientation spécifique en matière de performances énergétiques et environnementales : *Les constructions envisagées devront prendre en compte les objectifs de performance énergétique. Ils auront ainsi à privilégier l'usage de matériaux renouvelables, récupérables et recyclables, et devront viser un faible niveau de consommation énergétique (isolation performante en été et en hiver, exposition du bâtiment favorisant un éclairage naturel). De même, ces bâtiments, ainsi que les espaces extérieurs les entourant (parkings) devront dans la mesure du possible accueillir des systèmes de production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques par exemple). Les toitures de ces mêmes bâtiments pourront également accueillir, si possible, de la végétation pour favoriser la biodiversité et la gestion des eaux pluviales.*
- OAP route de Brécourt : le projet de construction d'une école et d'une salle des fêtes prend place sur du foncier agricole et correspond à une véritable extension urbaine de manière importante et sans cohérence avec le tissu urbain actuel. il serait préférable de privilégier un foncier mieux intégré au sein du tissu urbain actuel.
- Les différentes OAP recommandent des teintes pour les couvertures dans un camaïeu de brun-jaune, ce qui paraît incompatible avec les teintes existantes (tuiles de pays, ardoises).

Règlement :

- Règles communes (page 6) : l'arrachage d'une haie bocagère devrait être conditionné à la replantation obligatoire d'une haie bocagère pour compenser celle arrachée (et non rester une possibilité).
- Article 15 des différentes zones : cet article devrait également cibler l'usage de matériaux bio-sourcés.
- Zone 1 AUzb : la distance par rapport à la future RD 75 est importante (75 mètres). La réduction de cette distance permettrait d'optimiser la ZAC, et donnerait tout de même la possibilité de créer un tampon végétal entre la ZAC et la future RD. L'obligation de plantation d'arbres sur les aires de stationnement pourrait être levée en cas d'implantation d'ombrières solaires.
- Zones économiques (UZ, UZa, 1 AUza, 1 AUzb) : il devrait être fait mention de l'obligation d'installer des panneaux solaires sur au moins 30% de la toiture des bâtiments de plus de 500 m² (ou 1 000 m² pour des immeubles de bureaux) (à noter que cette obligation peut être également remplie par l'implantation de végétation sur les toitures).

- Zone A (article 2) : la possibilité de développer la production d'énergies renouvelables devrait être plus clairement indiquée (méthanisation, toitures solaires).
- Zone A (article 10) : la hauteur maximale paraît incompatible avec un éventuel projet de méthanisation. La hauteur des cuves, ou bien encore de la torchère, peuvent facilement dépasser les 10 mètres.
- Zone A (article 15) : des prescriptions doivent être imposées aux constructions en secteur agricole. Les habitations y sont en effet autorisées, de même que certains bâtiments agricoles représentent une source non négligeable de consommation d'énergie de par leurs usages (élevage par exemple). Enfin, l'orientation doit être particulièrement étudiée, notamment pour faciliter l'implantation de panneaux solaires sur les toitures.

Au titre de la compétence « bassins versant » (GEMAPI/GPU) :

Rapport de présentation

p. 53 : Il est nécessaire de préciser les sources de la carte.

p. 75 : Le risque inondation par ruissellement n'est pas présenté (absence d'élément cartographique et de précision). De plus, il est indiqué que "Douains n'est pas concerné par le risque inondation par remontée de nappes ou par ruissellement" dans ce rapport alors que la commune est bien concernée par du ruissellement. Pour information, la commune a signalé au service Gestion Intégrée de l'Eau et Inondation l'existence de deux dysfonctionnements hydrauliques qui font l'objet d'emplacements réservés dans le cadre de ce PLU (parcelles cadastrales ZK 16 et ZK 92, emplacement réservé 7 et 8). Aussi, la carte des contraintes (pièce 6.4 du PLU) indique l'existence d'axes de ruissellement sur la commune.

La carte de ruissellement doit être intégrée, en comprenant les axes de ruissellement recensés par les élus de la commune et ceux recensés dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial de l'ex-CAPE, conformément aux objectifs 5a et 5b du PADD.

p. 101 : Article 4 : la gestion des eaux pluviales doit être réalisée strictement à la parcelle. Le raccordement au réseau pluvial ne peut être réalisé qu'à titre exceptionnel, suite à l'accord du service Gestion Intégrée de l'Eau et Inondations. Une étude de perméabilité devra être présentée pour prouver l'impossibilité technique de gérer les eaux pluviales à la parcelle.

2b. PADD

Un seul axe de ruissellement est présenté. Cependant, plusieurs axes de ruissellement existent.

3. OAP

p. 4 :

Partie "Environnement" : Préciser qu'aucun rejet d'eau pluviale en domaine public ne sera autorisé. L'infiltration des eaux à la parcelle ou à l'échelle du lotissement, à la fois pour les surfaces imperméabilisées des habitations (toitures, terrasse, chemin d'accès, zone de

stationnement...), les surfaces non imperméabilisées et les surfaces imperméabilisées du lotissement (voies d'accès).

Il est indiqué que "les eaux pluviales seront en général recueillies ou infiltrées". Ce n'est pas en général, puisque la totalité de ces eaux devra être gérée à la parcelle.

Partie "Composition" : Il est indiqué que le traitement des clôtures en bordure du domaine collectif sera cohérent avec la possibilité de mettre en œuvre des "haies taillées composées d'une seule essence adaptée à cet usage". Cela contredit le reste du PLU qui favorise au contraire l'utilisation de plusieurs essences locales pour les haies.

Il sera important d'ajouter la nécessité de privilégier l'utilisation de matériaux perméables pour les futures constructions et les parties communes du lotissement.

Ces remarques s'appliquent également pour les pages 7 et 8 du document.

p. 7 : Un axe de ruissellement a été identifié par les élus de la commune sur ce secteur (cf. carte des contraintes, pièce 6.4 du PLU). Le projet d'OAP n'en tient pas compte et ne prévoit pas la gestion de ce risque dans l'OAP, alors qu'un extrait de la carte des contraintes est utilisé en page 15 du document. Il est primordial que l'OAP sur ce secteur précise le risque, en tienne compte pour le projet, et précise la nature des aménagements qui pourront être mis en place et les mesures que devra prendre les aménageurs pour mettre en sécurité les futurs habitants et logements. Il est de ce fait possible de se questionner sur la densité de logement sur ce secteur.

p. 8 : La plantation de haies ou d'arbres hors du domaine public n'est pas précisée. Il serait opportun d'indiquer les règles qui pourront s'appliquer sur le domaine privé sur ce point.

p. 10 et 11 : il est indiqué la volonté de "préserver l'aspect rural et arboré du hameau". Or, rien n'est précisé pour la création de haies, les plantations d'arbres...

Il est indiqué que "les eaux pluviales seront en général recueillies ou infiltrées". Sur le même principe que plus haut, ce n'est pas en général, puisque la totalité de ces eaux devra être gérée à la parcelle.

p. 22 : Il est indiqué que "les eaux pluviales seront en général recueillies ou infiltrées". Sur le même principe que plus haut, ce n'est pas en général, puisque la totalité de ces eaux devra être gérée à la parcelle.

4.3. Zonage

Dans la légende, il est nécessaire de supprimer le terme "axe de ruissellement (fossé)" et d'indiquer seulement le terme "Fossé". Sur le même principe, remplacer "axe de ruissellement (collecteur d'eau pluviale)" par "collecteur d'eau pluviale".

Tous les axes de ruissellement recensés par les élus de la commune, et intégrés dans la carte des contraintes, ne sont pas repris dans le zonage. Il est primordial que tous les axes de ruissellement soient intégrés à la carte pour répondre à l'objectif n°5b du PADD.

6.4. Contraintes

Il est nécessaire que la légende précise que les axes de ruissellement présentés sont ceux recensés par la mairie. De plus, les axes de ruissellement recensés dans le cadre du SDA pluvial de l'ex-CAPE doivent être intégrés à cette cartographie (comme indiqué dans le zonage du PLU).

Au titre de la compétence eau et assainissement :

Règlement :

- P.5 – article 2 : Supprimer le paragraphe suivant : « *Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.* »
 - En effet, à partir du moment où le réseau passe au droit de la parcelle, le raccordement est obligatoire même si l'installation ANC est aux normes.

Zonage :

- Il apparaît qu'une erreur s'est glissée dans le document car il n'existe que 4 postes de refoulement et non 5. Le poste n°5 n'existe pas, il convient donc de le supprimer du plan de zonage.

Annexes :

- P.2 : il convient de préciser la phrase suivante : « *le projet était inscrit dans l'ancien schéma directeur d'assainissement CAPE. Cependant, SNA relance un nouveau schéma directeur sur l'ensemble du territoire qui donnera lieu à une nouvelle programmation.* » ;

Au titre de la compétence collecte des déchets :

Il conviendrait de modifier le règlement en y intégrant la remarque suivante concernant les accès : *Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics, desserte industrielle.*

Il faut également ajouter aux annexes du PLU le règlement de collecte de SNA.

Au titre de la compétence tourisme :

Concernant l'opportunité touristique sur le Château de Brécourt, il conviendrait peut-être d'être moins restrictif avec la notion hôtel et de parler plutôt de complexe hôtelier (ce qui laisse plus de latitude pour notamment envisager des espaces séminaires par exemple).

Il convient également de préserver les chemins ruraux dans une optique de liaison douce entre Vernon et Pacy-sur-Eure à la fois en pédestre et pour un projet de cyclotourisme (début au chemin de Pacy-sur-Eure à Douains, CR 29, chemin du Vivier, CR n° 10, chemin des Allains, chemin des Nerfs à Blaru, chemin de la Grâce, chemin de la fosse Terrine, chemin des Métreaux blancs aux Métreaux noirs, chemin du Bas d'Elleville, CR 37, chemin latéral...) en procédant à une inscription au PDIPR et se reposant en partie sur l'ancienne voie ferrée entre Pacy-sur-Eure et Vernon.