

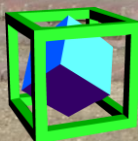
Ville de

Doudeville

Etude L111-6
du code de l'urbanisme

Approuvé par le conseil municipal le 28 février 2017

chargé
d'études



Perspectives

Gauvain ALEXANDRE Urbaniste

5 impasse du Coquetier 76116 MARTAINVILLE-EPREVILLE

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
OBJET ET PERIMETRE DE L'ETUDE	3
I. Objet de l'étude	3
II. Périmètre de l'étude	4
ETAT DES LIEUX - SPECIFICITES LOCALES PROPRES AU NORD DU BOURG	6
I. Présentation générale	6
II. L'inscription des zones AUf1 de la rue de Bad Nenndorf et AUf2 de la rue de Bourne dans le PLU	6
III. Analyse du paysage	7
III.1. Le paysage doudevillais	7
III.2. Le centre-ville (place de la mairie et ses abords immédiats)	8
III.3. Faubourgs	9
III.4. Entrée Nord du bourg	10
REGLES D'IMPLANTATION DIFFERENTES DE CELLES PREVUES PAR L'ARTICLE L111-6 DU CODE DE L'URBANISME	13
I. Orientation d'aménagement	13
I.1. Programmation de la zone	13
I.2. Desserte de la zone	14
I.3. Qualité architecturale et paysagère	14
II. Règlement	14
III. Compatibilité de ces règles d'implantation différentes avec la prise en compte des nuisances	15
IV. Compatibilité de ces règles d'implantation différentes avec la prise en compte de la sécurité	16
IV.1. Risque d'incendie	16
IV.2. Risques naturels	16
IV.3. Risques routiers	16
V. Compatibilité de ces règles d'implantation différentes avec la prise en compte de la qualité architecturale	16
VI. Compatibilité de ces règles d'implantation différentes avec la prise en compte de l'urbanisme	17
VII. Compatibilité de ces règles d'implantation différentes avec la prise en compte du paysage	17
VII.1. Requalification paysagère de la lisière Nord du bourg	17
VII.2. Intégration des futures constructions	18



OBJET ET PERIMETRE DE L'ETUDE

I. Objet de l'étude

La législation relative à la protection de l'environnement a été renforcée par la loi Barnier du 2 février 1995. Un des objectifs de cette loi est d'éviter les désordres urbains constatés aujourd'hui le long des voies routières et autoroutières, d'éviter l'implantation linéaire d'activités ou de services le long de ces voies, en méconnaissance des préoccupations d'urbanisme, architecturales et paysagères.

Les articles L111-6 et suivants du code de l'urbanisme sont rédigés comme suit :

« 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 L141-19. »

« L111-7 : L'interdiction mentionnée à l'article L111-6 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. »*

« 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 L111-6 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.. »

La **route départementale 20**, classée voie à grande circulation, génère un recul de 75 m par rapport à son axe, en dehors des espaces urbanisés. Le schéma ci-dessus vient éclairer l'application de cette disposition : la zone des 75m est matérialisée par un faisceau rouge.



OBJET ET PERIMETRE DE L'ETUDE



Figure 1 : Zone des 75m par rapport à l'axe de la route départementale 20

II. Périmètre de l'étude

Les zones du PLU concernés par l'article L111-6 sont les suivants, du Sud au Nord :

- La zone A
L'article L111-6 du code de l'urbanisme ne concerne pas les bâtiments d'exploitation agricole.
Aucune étude « L111-6 » n'est nécessaire dans cette zone.
- La zone Uae (ZAi du Champ de Courses)
Les parcelles limitrophes de la RD20 ont déjà été construites, avec une implantation à 25m de l'axe de la voie (en application du POS). Cette zone est maintenant un espace urbanisé de la commune, dans lequel l'article L111-6 du code de l'urbanisme ne s'applique plus.
Aucune étude « L111-6 » n'est nécessaire dans cette zone.
- Les zones Uh (Bosc-Malterre et Vautuit), Uf, Ucc, Uch et Uac (bourg)
L'article L111-6 du code de l'urbanisme ne s'applique dans les espaces urbanisés des communes.
Aucune étude « L111-6 » n'y sera réalisé.
- Les zones AUf1 de la rue de Bad Nenndorf et AUf2 de la rue de Bourne



OBJET ET PERIMETRE DE L'ETUDE

Ces zones à urbaniser sont situées au Nord du bourg. Elles sont destinées à l'**accueil de nouveaux habitants**, tout en s'inscrivant dans un **projet ambitieux de requalification de la lisière Nord de la ville**.

Une étude « L111-6 » est nécessaire si l'on veut prescrire des règles différentes.

La présente étude (article L111-8 du code de l'urbanisme) porte donc uniquement sur les **secteurs AUf1 de la rue de Bad Nenndorf et AUf2 de la rue de Bourne**.

L'article L111-8 précise les conditions dans lesquelles un PLU peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article 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**.

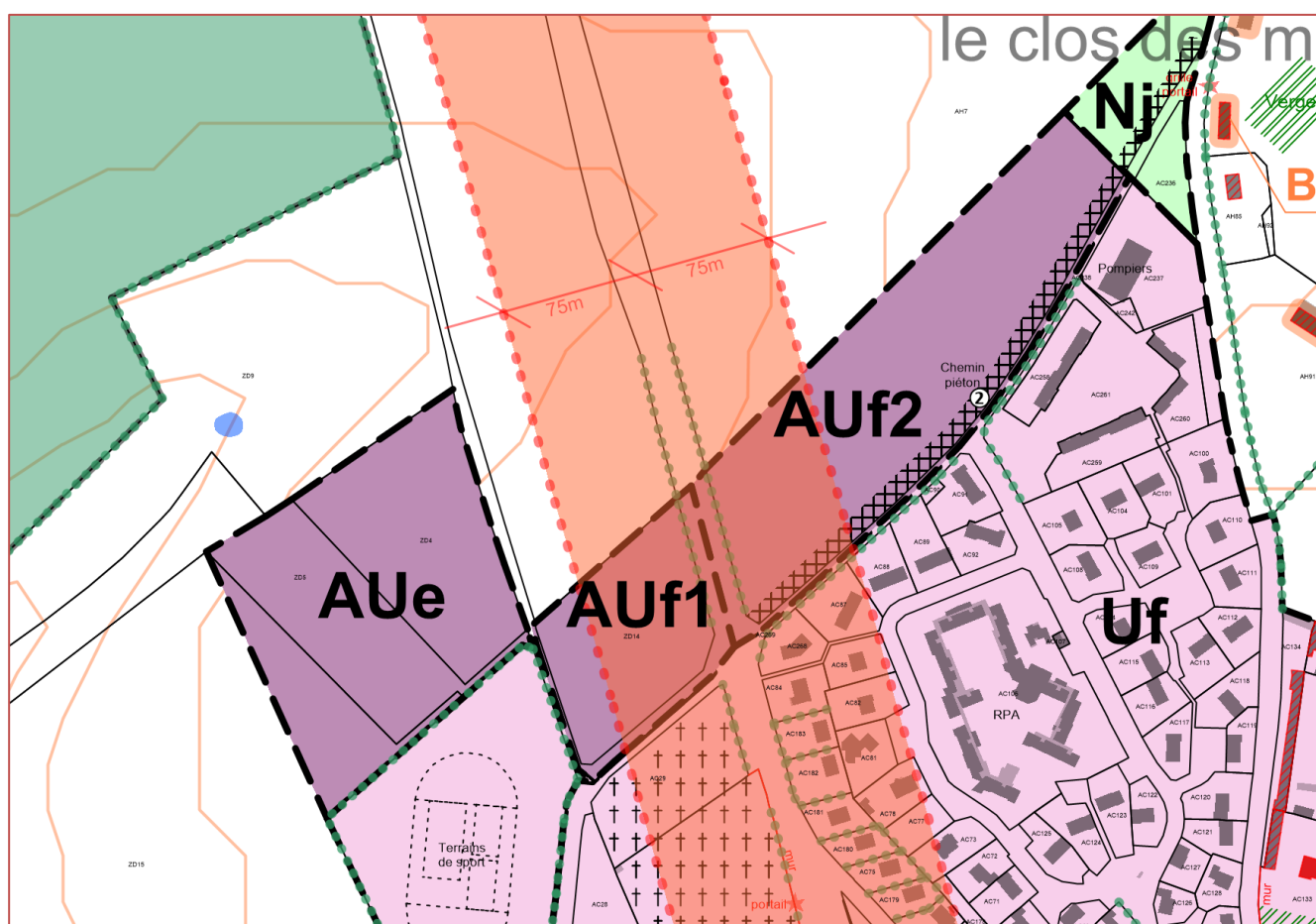


Figure 2 : Zone des 75m par rapport à l'axe de la route départementale 20 – Zoom sur la partie Nord du bourg



ETAT DES LIEUX - SPECIFICITES LOCALES PROPRES AU NORD DU BOURG

I. Présentation générale

Le **petit pôle de Doudeville** est implanté au cœur d'un territoire rural dont il est la principale centralité entre Yvetot, Saint-Valery-en-Caux, Yerville et Cany-Barville.

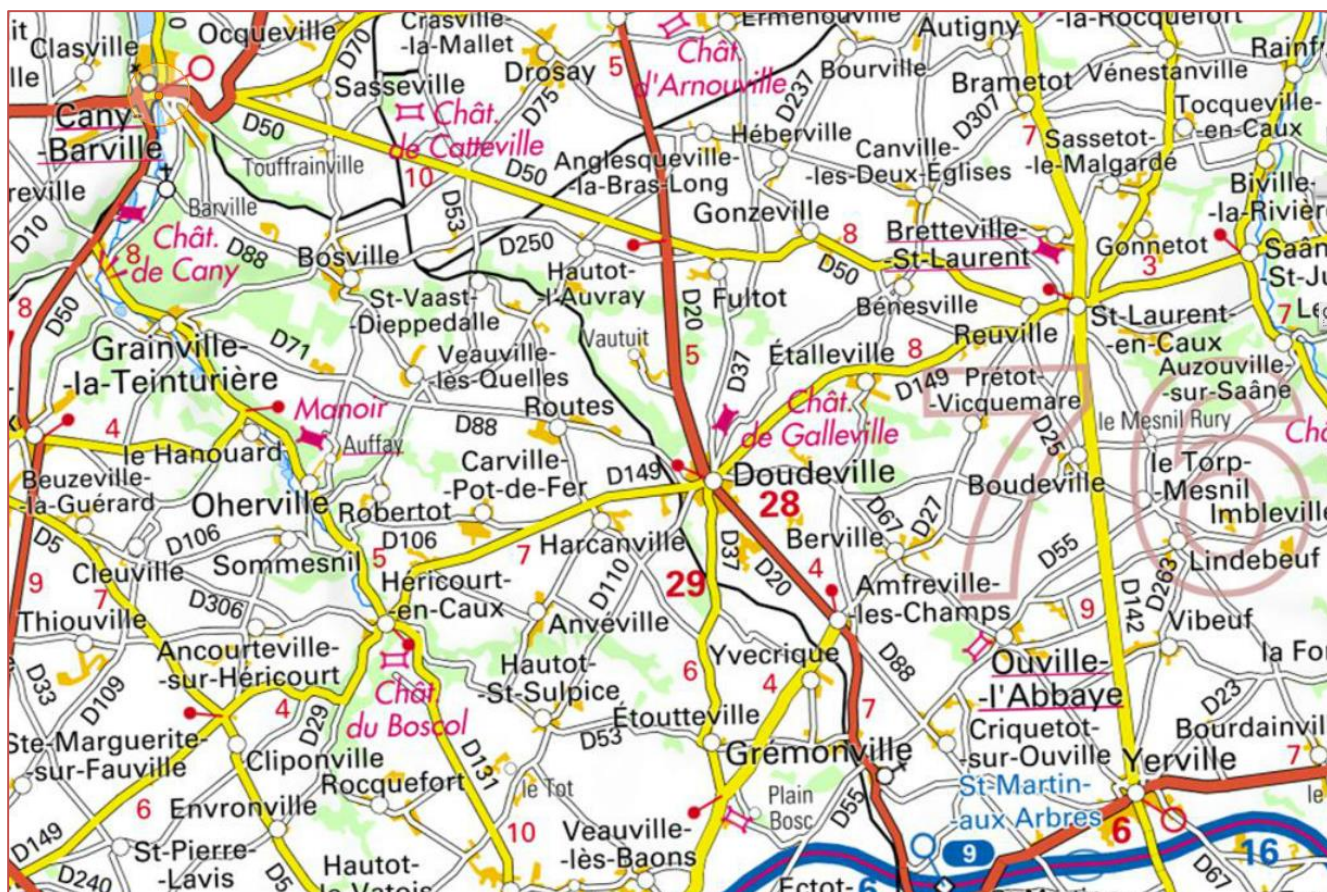


Figure 3 : Place de Doudeville dans le territoire – source IGN Géoportail

D'un point de vue administratif, Doudeville appartient à la **Communauté de communes du Plateau de Caux-Fleur de Lin**, inscrite dans le **Pays du Plateau de Caux Maritime** (département de Seine-Maritime en région Haute-Normandie).

En 2013, Doudeville comptait **2 552 habitants**.

II. L'inscription des zones AUf1 de la rue de Bad Nenndorf et AUf2 de la rue de Bourne dans le PLU

L'ambition du PLU en matière sociodémographique est exprimée dans le PADD : « Doudeville assume depuis très longtemps un rôle central au sein du pays de Caux, tant par l'importance de sa population que par son poids économique.

Implantée à l'articulation des principales voies locales, la ville accueille de nombreux commerces, offre une grande quantité d'emplois et dispose d'équipements publics structurants, utiles au quotidien à ses habitants et à ceux des communes rurales voisines.



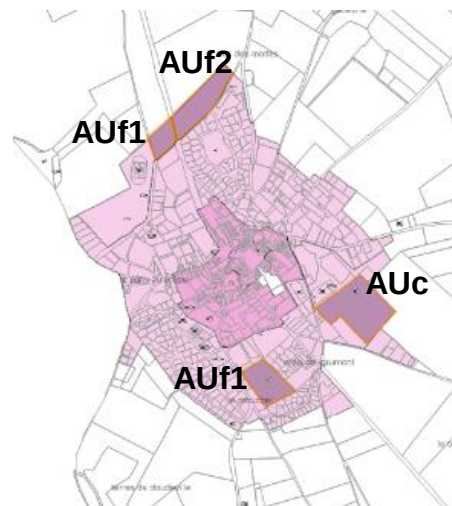
ETAT DES LIEUX - SPECIFICITES LOCALES PROPRES AU NORD DU BOURG

Toutefois, Doudeville a connu depuis 10 ans un léger déclin doublé d'un vieillissement marqué de sa population, quand la plupart des petites communes inféodées ont continué leur croissance.

Afin de réaffirmer le rôle central de Doudeville dans le territoire, il est nécessaire de **renouer avec une dynamique démographique couplée à un essor économique.** »

Afin d'organiser cet accueil de population, le PLU prévoit **plusieurs zones à urbaniser** :

- Zone AUc de la route de Bosc Mare (39 131 m²), destinée à un projet mixte de construction d'un EHPAD, d'habitat collectif et d'habitat individuel groupé (environ 54 logements).
- Zone AUf1 sur l'actuel terrain de foot communal (18 907 m²), destinée à la création d'habitat individuel groupé (environ 30 logements).
- **Zone AUf2 de la rue de Bourne (22 875 m²)**, destinée à la création d'habitat individuel groupé (environ 36 logements).
- **Zone AUf1 de la rue de Bad Nenndorf (7 993 m²)**, destinée à la création d'habitat individuel groupé (environ 12 logements).



Ce sont les deux derniers secteurs, situés de part et d'autre de la RD20 à l'entrée Nord de Doudeville, qui font l'objet de la présente étude.

III. Analyse du paysage

III.1. Le paysage doudevillais

D'après l'atlas paysager de Haute-Normandie (source DREAL) :

Le Pays de Caux est globalement composé d'un immense plateau vallonné, entaillé de vallées et situé entre la Manche et la vallée de la Seine. L'habitat caractéristique est celui des clos-masures, isolés ou regroupés en villages et en bourgs.

Ce vaste ensemble paysager se divise lui-même en unités paysagères différenciées selon la proximité de la mer, le relief et l'organisation de l'habitat. **Doudeville appartient au « pays de Caux »**, n°15 sur l'extrait cartographique ci-dessous.

Le pays de Caux constitue le cœur d'un **vaste plateau** qui ondule légèrement. Ces ondulations donnent naissance à de très nombreux vals, aux basses vallées littorales et aux vallées affluentes de la Seine qui entaillent littéralement le plateau sur ces rebords.

Les talwegs cauchois naissent à proximité de la ligne de partage des eaux (entre Manche et vallée de la Seine) qui culmine à 170 mètres environ. Ces reliefs discrets, qui proviennent aussi des variations d'épaisseur des dépôts éoliens (limons) sont alors perceptibles grâce aux petits boisements qui s'accrochent à leurs coteaux.



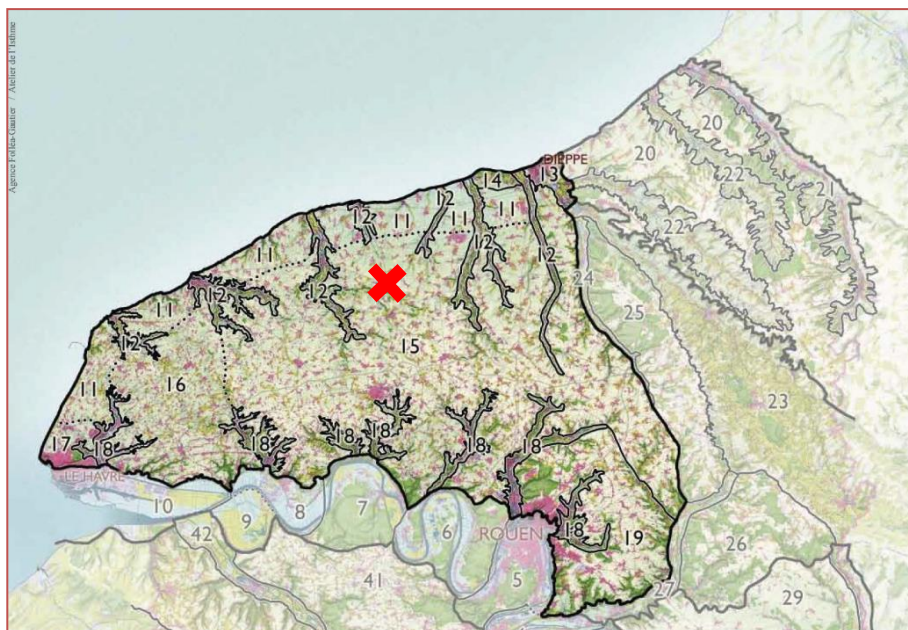


Figure 4 : Le pays de Caux et les différentes unités paysagères

Doudeville se situe **à la naissance de deux vallées sèches** affluentes de la grande vallée de la Durdent qui encadrent son territoire :

- Bois du Fourneau à l'Ouest, prolongé par la ligne de chemin de fer Motteville – Saint-Valery-en-Caux ;
- Vallée entre Saint-Vaast-Dieppedalle et Etalleville au nord-est.

Le bourg est situé dans une ramification de la première vallée, dont il occupe le fond et ses rebords.

III.2. Le centre-ville (place de la mairie et ses abords immédiats)

Le **patrimoine bâti ancien de qualité est omniprésent** dans le centre-ville de Doudeville, preuve d'un essor ancien du bourg.

Le bourg se développe selon une **trame urbaine dense**, structurée en **fronts bâtis homogènes** selon des **rues étroites** (5 à 10 m de large) bordées d'immeubles en R+1 à R+2+C.



Figures 5, 6 et 7 : Immeubles du centre-ville

La trame serrée du bourg génère un **paysage fermé et intime**, dans lequel la **qualité des constructions** et l'**homogénéité des ensembles bâtis** sont d'une grande importance. A ce titre, **la place de la mairie est l'élément le plus remarquable** du centre-ville.



Figure 8 : La place de la mairie

III.3. Faubourgs

Autour du centre-ville (place de la mairie et ses abords immédiats), l'urbanisation s'étire sur les pentes. Les **constructions contemporaines sont davantage présentes** à mesure que l'on s'éloigne du centre, avec notamment :

- Deux importants ensembles collectifs (immeubles R+3) ;
- Des grands équipements publics (collège, école maternelle, terrains sportifs)
- Des lotissements en ceinture de l'urbanisation (pavillons R+C ou R+1).

Il n'existe pas de panoramas surplombants depuis les coteaux vers le fond de la vallée, car l'urbanisation des faubourgs ferme les vues.

Dans ce paysage intime (vues fermées), les jardins et les interfaces avec l'espace public sont primordiales (haies vives, haies d'arbres têtards, murs, murets, grilles). A ce titre, **les éléments les plus remarquables** des faubourgs sont les **maisons de maîtres et leurs parcs**, ainsi que le **parc boisé enserrant les immeubles du Vert Galant**.



Figures 9, 10 et 11 : Maisons de maître



Figures 12, 13 et 14 : Portail d'une maison de maître / clôture du cimetière / parc boisé du Vert Galant



Figures 15, 16 et 17 : Immeubles collectifs et habitat groupé en lotissement

Les zones AUf1 de la rue de Bad Nenndorf et AUf2 de la rue de Bourne sont situées au contact de la zone Uf des faubourgs, à la lisière Nord de la ville.

III.4. Entrée Nord du bourg

L'entrée Nord de Doudeville est aujourd'hui l'**entrée la moins intéressante de la ville**, bien qu'étant un lieu de fort passage (comptage direction des routes : 3400 véhicules / jour).

Le paysage de l'entrée Nord est aujourd'hui marqué par l'omniprésence des façades enduites des constructions récentes de la rue de Bourne, visibles depuis le plateau doudevillais sur une distance de 700 à 800 mètres.

Côté opposé, le stade et le cimetière, formés d'aménagements de faible hauteur et encadrés de végétation, sont bien mieux intégrés dans le paysage.

A noter : la municipalité a planté des alignements d'arbres de part et d'autre de la RD20 sur une longueur d'environ 150m. Ils permettent de minimiser l'impact visuel de ces façades à l'entrée immédiate du bourg, mais sont sans effet sur la perception lointaine (> 150m du bourg).

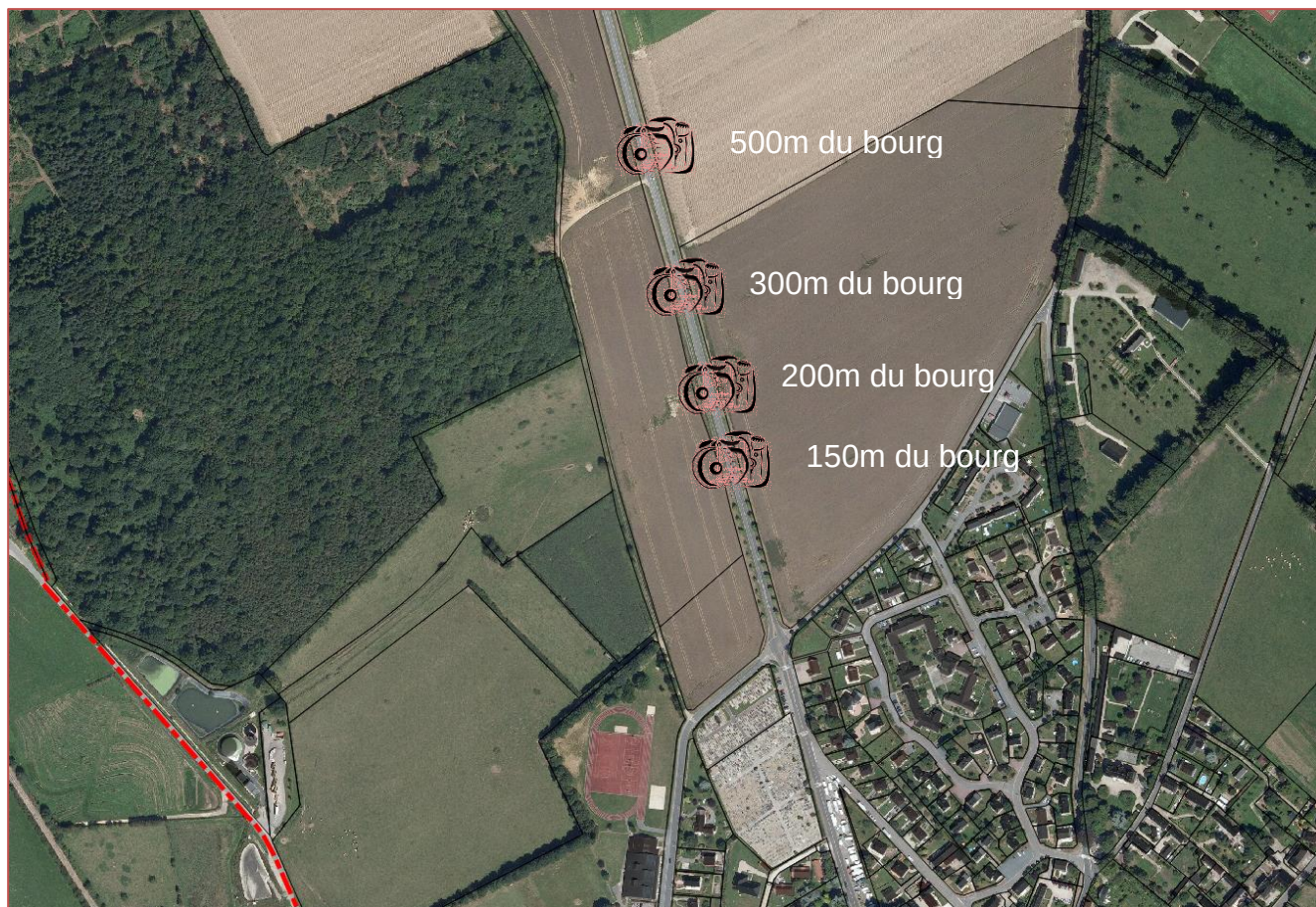


Figure 18 : Perception de l'entrée Nord du bourg (source IGN)



Figure 19 : Vue à 500m de l'entrée Nord du bourg (source Google Street View)

ETAT DES LIEUX - SPECIFICITES LOCALES PROPRES AU NORD DU BOURG



Figure 20 : Vue à 300m de l'entrée Nord du bourg (source Google Street View)



Figure 21 : Vue à 200m de l'entrée Nord du bourg (source Google Street View)



Figure 22 : Vue à 150m de l'entrée Nord du bourg (source Google Street View)

I. Orientation d'aménagement

L'orientation n°3 de l'entrée nord de Doudeville expose les principes d'aménagement des secteurs AUf1 de la rue de Bad Nenndorf, AUf2 de la rue de Bourne et AUe (équipements sportifs et associatifs), par des prescriptions applicables en matière de compatibilité.

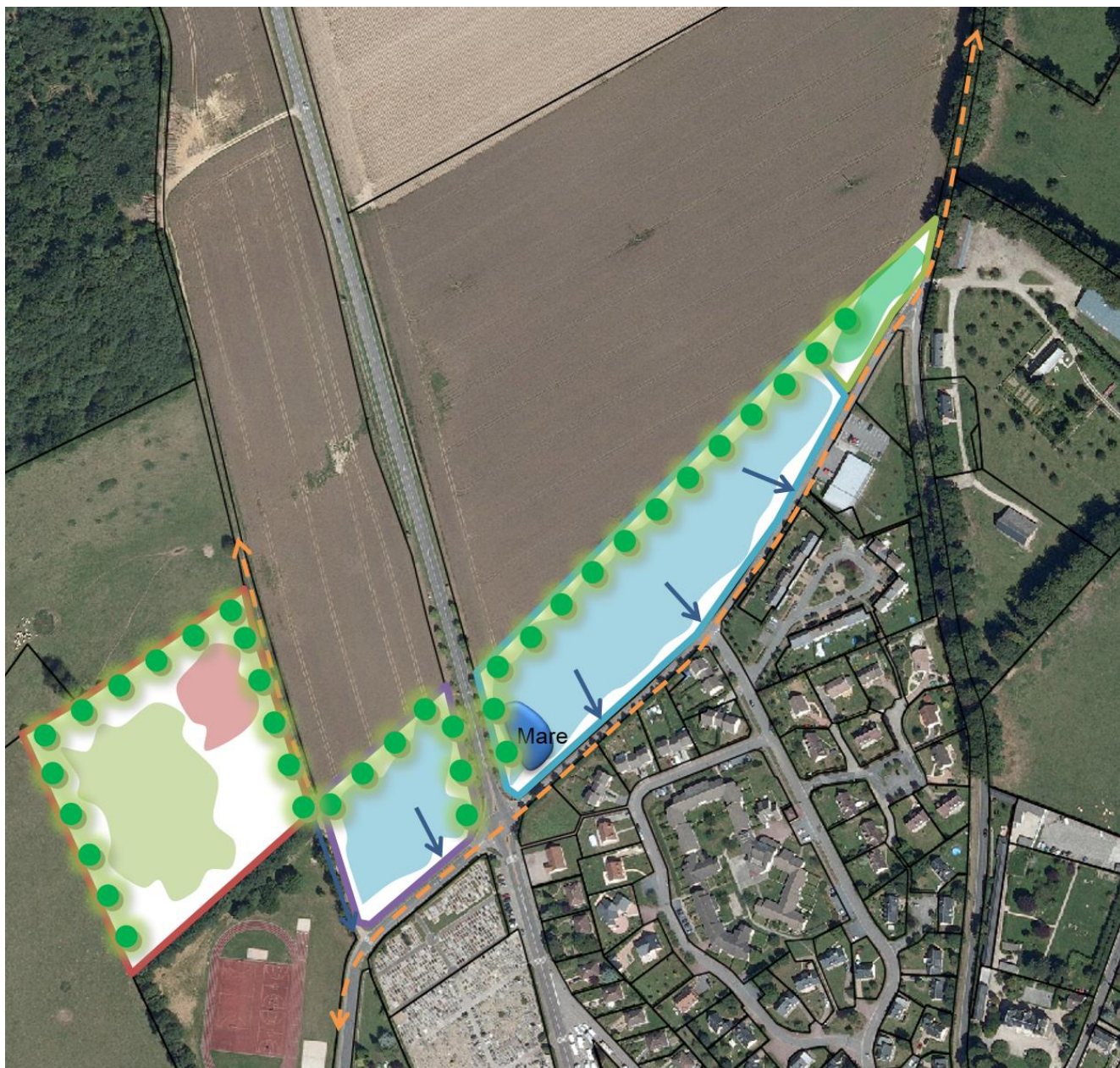


Figure 23 : Principe d'aménagement retenu dans l'orientation d'aménagement

I.1. Programmation de la zone



Les deux zones AUf sont destinées à la construction de logements (cette vocation principale n'excluant pas l'implantation d'activités économiques, sous condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec la proximité des habitations et de

REGLES D'IMPLANTATION DIFFERENTES DE CELLES PREVUES PAR L'ARTICLE L111-6 DU CODE DE L'URBANISME

rester en nombre limité).



Une partie de la zone AUe sera réservée à la création d'une salle polyvalente.



Une partie de la zone AUe est destinée à la création de terrains sportifs.

I.2. Desserte de la zone

La desserte de la zone AUf1 de la rue de Bad Nenndorf sera organisée par un unique accès sur la rue Bad Nenndorf. La desserte de la zone AUf2 de la rue de Bourne sera pratiquée selon plusieurs accès sur la rue de Bourne (3 accès au maximum). Le chemin de Vautuit sera ouvert à la circulation entre la rue de Bad Nenndorf et la zone AUe, afin d'assurer la desserte des véhicules vers la zone AUe. **Aucun accès direct sur la RD20 n'est autorisé.**

Un cheminement piéton sécurisé sera créé d'Est en Ouest. Il doublera les rues de Bad Nenndorf et les rue de Bourne (chemin sécurisé le long des rues ou chemin en profondeur dans la zone). Le cheminement piéton reliant le hameau de Vautuit sera maintenu.

I.3. Qualité architecturale et paysagère

Les parcelles et les constructions devront offrir une diversité compatible avec la qualité de l'urbanisme doudevillais.

Des **talus plantés** seront réalisés en périphérie des zones vers les espaces agricoles. Ils seront plantés d'arbres d'essences locales de moyen développement, coupés en cépée pour former un écran dense.

A noter : un double alignement d'arbres (hauteur 8m environ) borde la RD20 sur environ 150m au droit des zones AUf1 de la rue de Bad Nenndorf et AUf2 de la rue de Bourne.

II. Règlement

L'article **AUcf3 du règlement** du PLU impose un recul obligatoire de 20m par rapport à l'axe de la route départementale 20 (sauf annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol).

Cette disposition permet de dresser la coupe suivante :



REGLES D'IMPLANTATION DIFFERENTES DE CELLES PREVUES PAR L'ARTICLE L111-6 DU CODE DE L'URBANISME

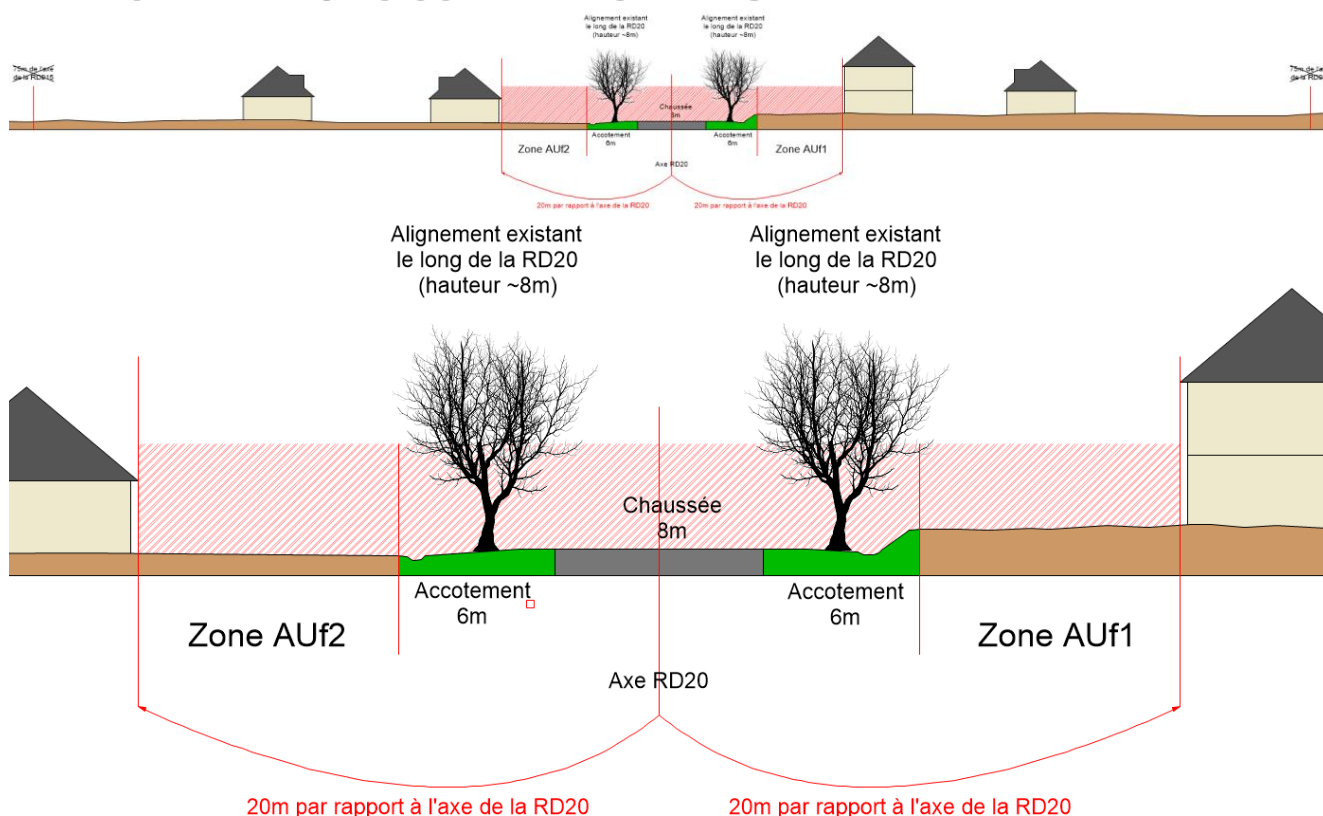


Figure 24 : Coupe de principe sur la RD20, les zones AUf1 et AUf2

III. Compatibilité de ces règles d'implantation différentes avec la prise en compte des nuisances

Les nuisances perçues sur les zones AUf1 de la rue de Bad Nenndorf et AUf2 de la rue de Bourne sont limitées. La principale source est le trafic sur la RD20 :

La route départementale 20 est classée voie bruyante de catégorie 3 (sur une largeur de 100m) uniquement au Sud du bourg. Au droit des zones AUf1 de la rue de Bad Nenndorf et AUf2 de la rue de Bourne, le **trafic routier est deux fois plus faible** (3400 véhicules / jour sur le tronçon Nord, contre 7000 véhicules / jour au Sud). **La voie n'est pas classée infrastructure bruyante.**

Même sans classement en voie bruyante, le trafic des véhicules peut toutefois représenter une source de nuisances à proximité des zones, qu'il convient de prendre en compte.

Le recul de 20 par rapport à l'axe de la voie permettra de limiter la nuisance occasionnée par la circulation des véhicules sur les habitations. On estime qu'un flux de véhicules (source linéique de bruit) perd la moitié de sa puissance (soit -3dB) lorsque la distance est doublée. La puissance sonore perçue à 20m aura été divisée par 8 (soit -9dB) par rapport à celle observée sur l'accotement.

Ajoutons que le double alignement d'arbres bordant la RD20 sur 150 m a un effet favorable : le rétrécissement du champ visuel incite l'automobiliste à réduire sa vitesse (moins de bruits de moteurs et de roulement). La présence du petit giratoire au croisement de la RD20 avec les rues de Bad Nenndorf et de Bourne a également un effet positif sur la réduction de la vitesse.



IV. Compatibilité de ces règles d'implantation différentes avec la prise en compte de la sécurité

IV.1. Risque d'incendie

Un réseau de défense incendie, qui devra être conforme aux exigences des services de secours, sera réalisé dans le cadre des travaux d'aménagement de la zone.

Les zones AUf1 de la rue de Bad Nenndorf et AUf2 de la rue de Bourne peuvent être raccordées sur le réseau d'adduction en eau potable passant sous la rue, en capacité d'assurer la défense incendie (section canalisation ø140).

IV.2. Risques naturels

Les zones AUf1 de la rue de Bad Nenndorf et AUf2 de la rue de Bourne ne sont pas impactées par un risque d'inondation.

Le secteur AUf1 n'est concerné par aucun des risques naturels d'effondrement de cavité souterraine.

Le secteur AUf2 est concerné par plusieurs indices de cavité souterraine. Ces indices devront être levés avant aménagement de cette zone.

Ajoutons que l'étanchéification supplémentaire des surfaces (bâtiments couverts, stationnement, etc.) peut entraîner des risques liés aux volumes et à la concentration des écoulements, nécessitant des précautions spécifiques. Les projets devront gérer leurs eaux à la parcelle, en application de l'article AUcf12 du règlement du PLU.

IV.3. Risques routiers

Un accès direct sur la RD20 serait dangereux à l'entrée du bourg.

L'orientation n°3 de l'entrée nord de Doudeville exige que la desserte soit organisée depuis les rues de Bad Nenndorf et de Bourne, qui sont deux voies secondaires supportant un trafic calme. Aucun accès sur la RD20 ne sera toléré.

Dans ces conditions, la sécurité routière ne sera pas diminuée par l'aménagement des zones AUf1 de la rue de Bad Nenndorf et AUf2 de la rue de Bourne.

V. Compatibilité de ces règles d'implantation différentes avec la prise en compte de la qualité architecturale

Les zones AUf1 de la rue de Bad Nenndorf et AUf2 de la rue de Bourne vont former un nouveau premier plan à l'entrée Nord de Doudeville, à la place des façades uniformes des constructions alignées sur la rue de Bourne.

L'orientation d'aménagement a été rédigée de manière à **éviter la monotonie architecturale** :

« L'aménagement global ne devra pas reproduire un nombre trop limité de modèles bâtis, rendant un aspect monotone, mais au contraire rechercher une diversification des façades, notamment en termes de volumes et de couleurs. »

Le règlement encadre l'aspect des constructions de manière à ce qu'elles s'intègrent bien à l'environnement bâti (articles AUcf8, AUcf9 et AUcf10) :



REGLES D'IMPLANTATION DIFFERENTES DE CELLES PREVUES PAR L'ARTICLE L111-6 DU CODE DE L'URBANISME

- Adaptation de l'architecture au terrain naturel ;
- Composition, choix des chromatiques et des matériaux qualitatifs ;
- Regroupement des éléments techniques ;
- Traitement des espaces libres qualitatifs ;
- Liaisons végétales entre les constructions ;
- Création de clôtures de qualité ;
- Intégration discrète des panneaux solaires.

Les projets des zones AUf1 de la rue de Bad Nenndorf et AUf2 de la rue de Bourne vont ainsi permettre de **réduire l'uniformité et la banalité architecturale en entrée de bourg**.

VI. Compatibilité de ces règles d'implantation différentes avec la prise en compte de l'urbanisme

Les zones AUf1 de la rue de Bad Nenndorf et AUf2 de la rue de Bourne vont former un nouveau premier plan à l'entrée Nord de Doudeville, à la place des façades en enduit clair des constructions alignées sur la rue de Bourne.

L'orientation d'aménagement a été rédigée de manière à **encourager un aménagement riche et diversifié** :

« La diversification des parcelles, en termes de surface et de forme, sera privilégiée afin d'éviter un aspect monotone de la zone. En particulier, la surface de la plus grande parcelle affectée au logement individuel devra être supérieure à 1,5 fois la surface de la plus petite.

Sur les petites parcelles, il est conseillé de privilégier les implantations des constructions optimisant les espaces libres privatifs : implantation sur limite, voire jumelage de deux maisons mitoyennes. A contrario, l'implantation de la maison au milieu de la parcelle minimise les surfaces de jardin et introduit des vis-à-vis rapprochés entre voisins (alors qu'une façade sur bornes est obligatoirement aveugle). »

A l'image de l'urbanisation traditionnelle, l'aménagement des zones AUf1 de la rue de Bad Nenndorf et AUf2 de la rue de Bourne doit produire un nouveau morceau de ville agréable, en évitant l'écueil des lotissements où toutes les parcelles se confondent tant leurs caractéristiques géométriques sont identiques.

VII. Compatibilité de ces règles d'implantation différentes avec la prise en compte du paysage

VII.1. Requalification paysagère de la lisière Nord du bourg

Le paysage de l'entrée Nord est aujourd'hui marqué par l'omniprésence des façades enduites des constructions récentes de la rue de Bourne. Le PLU prévoit de créer un véritable **périmètre d'arrêt de l'urbanisation** au Nord du bourg, marquant une **limite définitive et bien intégrée** dans le paysage cauchois.

Cette limite d'urbanisation définitive à ne pas dépasser sera créée dans le cadre de l'aménagement des zones AUe (équipements sportifs et associatifs), AUf1 de la rue de Bad Nenndorf et AUf2 de la rue de Bourne. Elle prolongera la route de Veules et l'enceinte du Château.



REGLES D'IMPLANTATION DIFFERENTES DE CELLES PREVUES PAR L'ARTICLE L111-6 DU CODE DE L'URBANISME

L'orientation n°3 de l'entrée nord de Doudeville impose la **plantation d'arbres d'essences locales** de moyen développement, coupés en cépée pour former un **écran dense**. Le parcours par chemin piéton ludique est possible (parcours de santé, arboretum conservatoire, etc. ...).

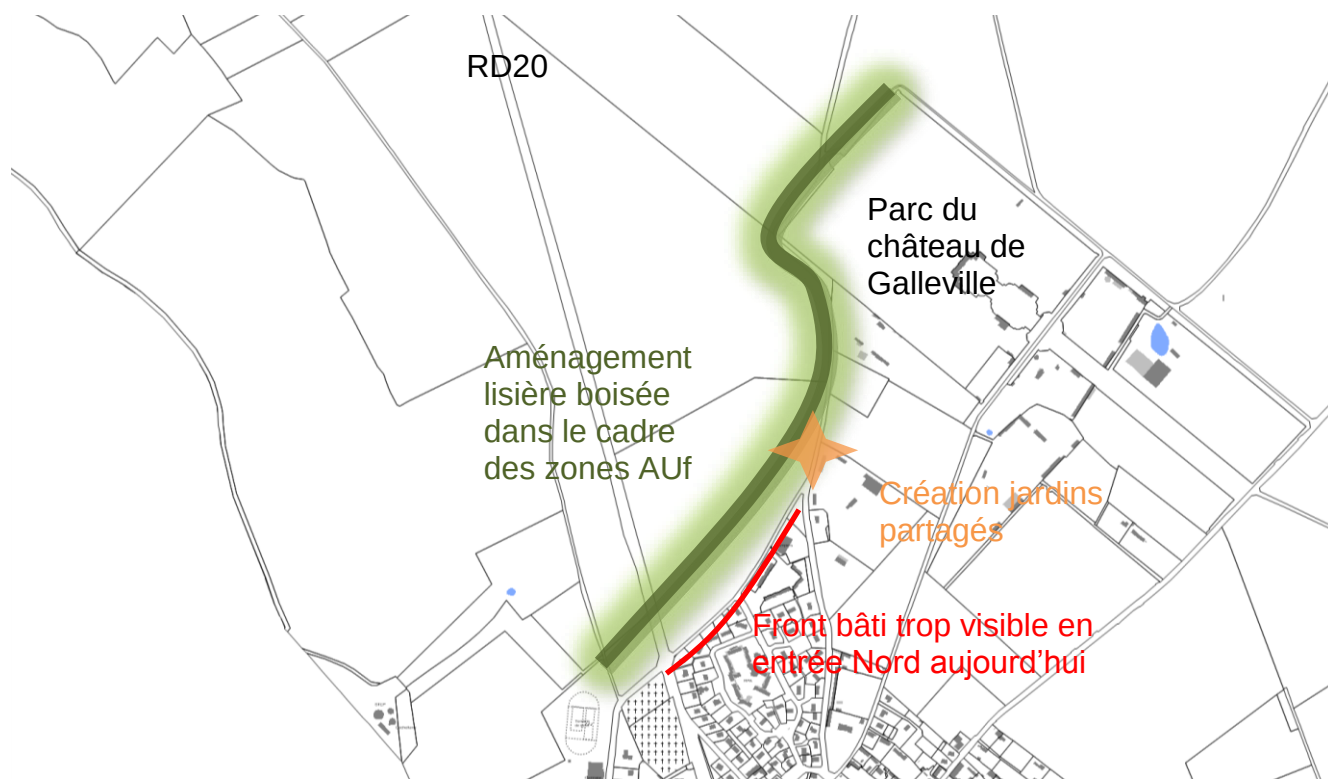


Figure 25 : Traitement des entrées de ville

Ces zones à urbaniser concourent à une amélioration de la situation actuelle, avec notamment un traitement plus qualitatif de cette entrée de ville de Doudeville depuis Saint-Valery-en-Caux.

VII.2. Intégration des futures constructions

La hauteur des futures constructions est limitée à un étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable, ou 7 mètres à l'égout de toiture ou au niveau bas de l'acrotère. Toutefois, il est vraisemblable que la plupart des constructions sera de type rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable (typologie majoritaire dans la production de logements actuelle).

Les talus plantés en limite des zones AUf1 de la rue de Bad Nenndorf et AUf2 de la rue de Bourne, une fois bien développés, masqueront facilement ces constructions dans la perspective de l'entrée Nord de Doudeville.

