

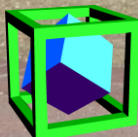
Ville de

Doudeville

**Orientations
d'Aménagement et de
Programmation**

Arrêté par le conseil municipal le 21 juillet 2016

chargé
d'études.



Perspectives

Gauvain ALEXANDRE Urbaniste
5 impasse du Coquetier 76116 MARTAINVILLE-EPREVILLE

PREAMBULE

Les orientations d'aménagement précisent le projet communal sur les secteurs à enjeux, en termes d'aménagement, d'habitat, de transports et de déplacements. Elles sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

ORIENTATIONS COMMUNES

Ce chapitre a pour objet de présenter de manière unique les dispositions qui sont applicables à toutes les orientations d'aménagement.

1. Objectifs de densité

Afin de participer à l'effort de modération de la consommation de l'espace et de limitation de l'étalement urbain, des objectifs de densité ont été fixés par opération.

2. Objectifs de performance énergétique des bâtiments

Les projets d'habitat devront intégrer en amont les enjeux d'insertion bioclimatique des constructions, de confort d'été, de limitation des consommations d'énergie primaire, la capacité de recourir aux énergies renouvelables et à des systèmes productifs mutualisés (ex : chaufferie bois).

3. Stationnement sur les emprises collectives

Des emplacements de stationnement seront créés sur les emprises collectives au sein de chaque zone à urbaniser pour le stationnement des résidents et des visiteurs, à hauteur d'au moins 1 emplacement pour 3 logements. Ces emplacements seront réalisés avec des matériaux perméables et végétalisés (dalles alvéolaires engazonnées, pavés à engazonnement, mélange terre-pierre engazonné, etc. ...).

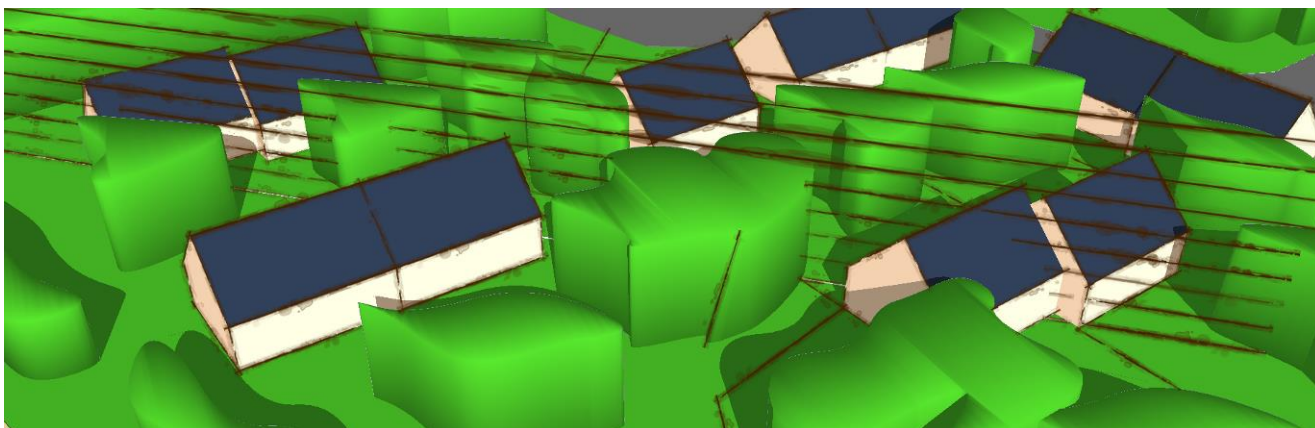
4. Placer le végétal au cœur des opérations

Des espaces verts collectifs devront être aménagés au sein de toutes les opérations d'habitat, et devenir des espaces de centralité (espaces de jeux, de loisir, de rencontre, de circulation, etc. ...).

Des haies vives, constituées d'essences locales en mélange, seront employées pour créer des transitions à l'intérieur des zones bâties.

Les volumes végétaux des jardins (arbres et arbustes) seront implantés afin de créer des liaisons entre les différents bâtiments ou annexes, favorisant l'intégration du bâti et permettant de renforcer l'intimité des logements.





Lien végétaux entre les volumes bâtis

5. Encourager le pré-verdissement

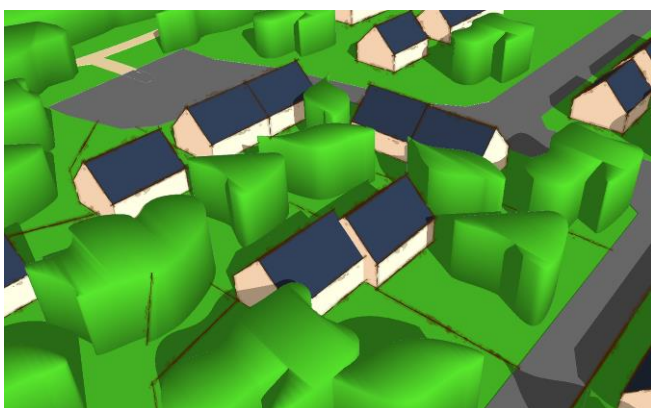
Le pré-verdissement par plantation anticipée de l'alignement d'arbres est vivement conseillé (il permet de disposer, lors de l'aménagement de la zone, d'arbres mieux développés pour intégrer les nouvelles constructions, tout en réalisant une économie par la plantation de sujets plus jeunes).

6. Opter pour des compositions urbaines laissant une large place aux espaces verts

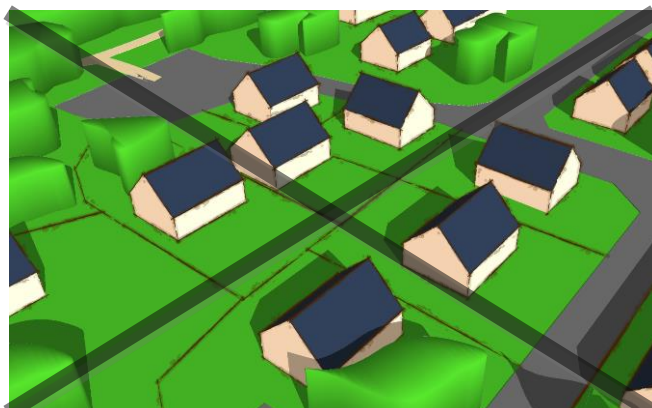
Au sein des opérations d'habitat, le principe d'implantation des constructions devra ménager des espaces libres où seront plantés des arbres qui formeront des liaisons entre les différents bâtiments.

Par exemple, le choix de construire en limites séparatives ou par jumelage permet de dégager de confortables espaces libres à planter (ou aussi : construction en bande / collectifs). De plus, ces dispositions renforcent l'intimité des logements, car elles interdisent l'ouverture de fenêtres vers les voisins.

Les implantations des constructions susceptibles d'être un obstacle à la végétalisation d'un site seront évitées (cas des maisons implantées au milieu de leurs parcelles).



Exemple d'implantation ménageant des espaces libres confortables



Les espaces libres sont trop restreints et morcelés pour être correctement exploités

7. Adopter une conception différenciée des espaces verts

Les essences des végétaux composant les espaces verts des opérations d'aménagement devront contribuer à la diversité biologique (par exemple en employant des espèces végétales conservatoires).

Une conception différenciée des espaces verts sera adoptée, afin de réduire les besoins en entretien : pas plus d'un ou deux fauchages annuels, pas de traitement chimique, etc. ...



Conception différenciée des espaces verts (source AREHN)

8. Intégration des déplacements doux

Toutes les nouvelles voiries réalisées permettront le cheminement des piétons, en dehors de la partie de la chaussée réservée aux véhicules (trottoirs, accotements enherbés, etc. ...).

9. Sécurité incendie

Un réseau de défense incendie, conformes aux exigences des services compétents (en termes de débit, de volume d'eau disponible et de distance vis-à-vis des constructions), sera mis en œuvre.

En cas d'insuffisance du réseau d'adduction en eau potable, des réserves d'eau seront enterrées pour assurer la sécurité de la population et des biens. Leur conception sera conforme aux exigences des services compétents (en termes de volume d'eau disponible, d'aménagement de l'aire d'approche, de dispositif de puisage, de distance des constructions, etc. ...).

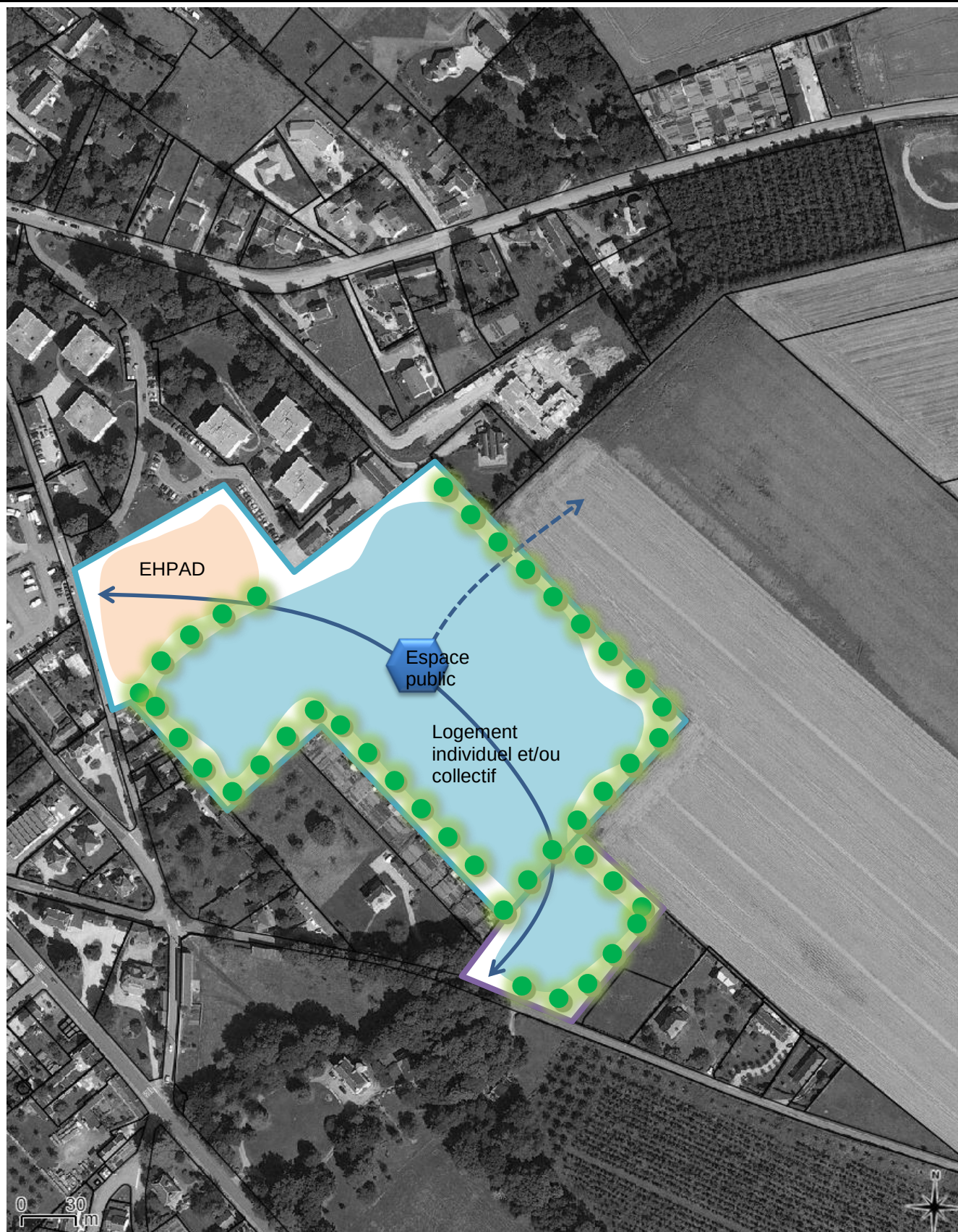
10. Gestion des eaux pluviales



La gestion des eaux pluviales se fera par des techniques douces (noues, fossés sectionnés, mare paysagée, etc. ...), qui pourront avantageusement être intégrées aux espaces verts collectifs.

Au sein des opérations d'habitat, un réseau de collecte des eaux pluviales sera créé. L'eau pourra être utilisée pour l'arrosage ou pour alimenter un réseau de distribution d'eau non potable (douches, WC, lave-linge, etc. ...).

ORIENTATION N°1 : ENTRE LA RESIDENCE DU MONT CRIQUET ET LA ROUTE DE BOSC MARE



1. Iconographie



Vue sur le terrain de football / vue vers la résidence du Mont Criquet

2. Périmètre de l'orientation d'aménagement

La présente orientation d'aménagement porte sur la zone AUc, une partie de la zone Ue et une partie de la zone Uf.

3. Principe général de l'urbanisation de la zone AUc



L'aménagement de la zone AUc devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, portant sur des blocs cohérents au regard de l'organisation générale de la zone.

La réalisation de chaque bloc pourra être réalisée dans le cadre d'une opération spécifique et distincte, mais devra obligatoirement suivre, dans un rapport de comptabilité, le schéma d'ensemble et les prescriptions ci-dessous.

Les différentes opérations pourront donc être menées conjointement ou de façon successive, leur aboutissement conduisant, au final, à l'aménagement d'ensemble global de la surface entourée en noir sur le plan ci-dessus.

4. Programmation de la zone



Une partie de la zone sera réservée à la création d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes.

Le reste de la zone est destinée à la construction de logements, sous forme individuelle ou collective (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).



L'emprise classée en zone Uf est intégralement destinée 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).

5. Desserte de la zone



La desserte de la zone sera assurée par une nouvelle voie traversante, connectée à la rue du Mont Criquet et à la route de Bosc Mare.



Une antenne de voirie sera prévue vers le Nord-Est de la zone.

Les nouvelles voies devront être traitées en harmonie avec celles de la rue du Mont Criquet (revêtement, largeur, différence de niveau, tracé, éclairage, ...).

6. Espaces publics



Un espace public sera aménagé au croisement de la voie traversante et de l'antenne de voirie en attente, afin de créer un lieu d'articulation urbaine.

Cet espace sera paysagé par des plantations arbustives et buissonnantes composées d'espèces locales, et agrémenté de mobilier favorisant l'appropriation du lieu par les habitants (par exemple : banc, abri, jeux pour enfants, etc. ...). Des emplacements de stationnement collectif seront créés autour de cet espace public pour le stationnement des résidents et des visiteurs.

7. Orientations relatives au bâti

Le tracé des voiries internes et le découpage en lots facilitera une bonne orientation bioclimatique des constructions, afin d'optimiser les apports solaires.

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).

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.

8. Végétalisation de la zone

Des talus plantés seront réalisés en périphérie de la zone d'habitat. Ils seront plantés d'arbres d'essences locales de moyen développement, coupés en cépée pour former un écran dense.



9. Objectif de densité

Afin de participer à l'effort de modération de la consommation de l'espace et de limitation de l'étalement urbain, le projet devra présenter une densité nette d'au moins 20 logements par hectare.



ORIENTATION N°2 : RECONVERSION DU TERRAIN DE FOOTBALL



1. Iconographie

2. Principe général de l'urbanisation de la zone



L'aménagement de la zone devra être réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur toute la surface entourée en violet sur le plan ci-dessus.



3. Programmation de la zone



La zone est destinée 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).

4. Desserte de la zone



La desserte de la zone sera assurée par une nouvelle voie connectée à la route d'Yvetot. La voie assurera le lien avec la rue du stade (chemin piéton ou voie pour automobiles).

Un deuxième accès pourrait être pratiqué sur la route d'Yvetot, au sud-ouest de la zone.

Le traitement des voies nouvelles devra induire une différenciation nette avec la route d'Yvetot, dans un rapport hiérarchique voie – voie de desserte (revêtement, largeur, différence de niveau, tracé, éclairage, ...).

Attention, la zone est traversée par de nombreuses canalisations (eau potable et assainissement), qu'il convient de prendre en compte lors de son aménagement.

5. Espaces publics



Un espace public sera aménagé au croisement des voies de desserte interne, afin de créer un lieu d'articulation urbaine.

Cet espace sera paysagé par des plantations arbustives et buissonnantes composées d'espèces locales, et agrémenté de mobilier favorisant l'appropriation du lieu par les habitants (par exemple : banc, abri, jeux pour enfants, etc. ...). Des emplacements de stationnement collectif seront créés autour de cet espace public pour le stationnement des résidents et des visiteurs.

6. Orientations relatives au bâti

Le tracé des voiries internes et le découpage en lots facilitera une bonne orientation bioclimatique des constructions, afin d'optimiser les apports solaires.

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).

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.

7. Objectif de densité

Afin de participer à l'effort de modération de la consommation de l'espace et de limitation de l'étalement urbain, le projet devra présenter une densité nette d'au moins 20 logements par hectare.



ORIENTATION N°3 : ENTREE NORD DE DOUDEVILLE



1. Iconographie



Vue depuis la route départementale 20

2. Périmètre de l'orientation d'aménagement

La présente orientation d'aménagement porte sur les zones AUf de la rue de Bourne (à l'ouest) et de la rue de Bad Nenndorf (à l'est), ainsi que sur la zone AUe.

3. Principe général de l'urbanisation de la zone AUf de la rue de Bourne

 L'aménagement de la zone (surface entourée en bleu sur le plan ci-dessus) devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, portant sur des blocs cohérents au regard de l'organisation générale de la zone.

La réalisation de chaque bloc pourra être réalisée dans le cadre d'une opération spécifique et distincte, mais devra obligatoirement suivre, dans un rapport de comptabilité, le schéma d'ensemble et les prescriptions ci-dessous.

Les différentes opérations pourront donc être menées conjointement ou de façon successive, leur aboutissement conduisant, au final, à l'aménagement d'ensemble global de la surface entourée en noir sur le plan ci-dessus.

4. Principe général de l'urbanisation de la zone AUf de la rue de Bad Nenndorf

 L'aménagement de la zone devra être réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur toute la surface entourée en violet sur le plan ci-dessus.

5. Principe général de l'urbanisation de la zone AUe

 La zone AUe est destinée aux aménagements sportifs publics et à la construction d'une salle polyvalente.

6. Principe général d'aménagement de la zone Nj de la rue de Bourne

La pointe Nj de la rue de Bourne sera aménagée en jardin partagé. 

7. 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).

 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.

8. Desserte de la zone

- ↓ Zone AUf de la rue de Bourne : plusieurs accès pourront être pratiqués sur la rue de Bourne afin de desservir la zone (3 accès au maximum).
- ↓ Zone AUf de la rue de Bad Nenndorf : elle sera desservie par un unique accès sur la rue Bad Nenndorf (aucun accès direct sur la RD20 n'est autorisé).
- ↓ Zone AUe : 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. Un parc de stationnements mutualisé (salle polyvalente / terrains sportifs) sera créé à l'entrée de la zone.

Le traitement des voies nouvelles devra induire une différenciation nette avec la rue Bad Nenndorf et avec la rue de Bourne, dans un rapport hiérarchique voie – voie de desserte (revêtement, largeur, différence de niveau, tracé, éclairage, ...).

- ↘ 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.

9. Orientations relatives au bâti

Le tracé des voiries internes et le découpage en lots facilitera une bonne orientation bioclimatique des constructions, afin d'optimiser les apports solaires.

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).

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.

10. Végétalisation de la zone

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.



11. Objectif de densité

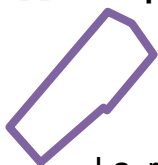
Afin de participer à l'effort de modération de la consommation de l'espace et de limitation de l'étalement urbain, le projet devra présenter une densité nette d'au moins 20 logements par hectare (zones AUf).



ORIENTATION N°4 : ZONE D'ACTIVITE INTERCOMMUNALE DU CHAMP DE COURSES



1. Principe général de l'urbanisation de la zone



L'aménagement de la zone (surface entourée en violet sur le plan ci-dessus) devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, portant sur des blocs cohérents au regard de l'organisation générale de la zone.

La réalisation de chaque bloc pourra être réalisée dans le cadre d'une opération spécifique et distincte, mais devra obligatoirement suivre, dans un rapport de comptabilité, le schéma d'ensemble et les prescriptions ci-dessous.

Les différentes opérations pourront donc être menées conjointement ou de façon successive, leur aboutissement conduisant, au final, à l'aménagement d'ensemble global de la surface entourée en noir sur le plan ci-dessus.

2. Programmation de la zone

La zone est destinée à étendre la zone d'activités économiques du Champ de Course.



3. Desserte de la zone



La desserte de la zone sera assurée par une nouvelle voie traversante, connectée à la voie existante du Champ de Course et à la route de Bosc Mare.

Les nouvelles voies devront être traitées en harmonie avec celles de la zone d'activité existante (revêtement, largeur, différence de niveau, tracé, éclairage, ...).



4. Végétalisation de la zone

Des talus plantés seront réalisés en périphérie de la zone. Ils seront plantés d'arbres d'essences locales de moyen développement, coupés en cépée pour former un écran dense.



- La parcelle récemment boisée située entre la zone AUae et la route départementale 20 offrira un premier plan avantageux, dans lequel les talus plantés viendront se fondre.

