

# Plan d'urbanisme durable

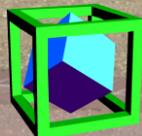
Ville de

# Doudeville

Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables

Approuvé par le conseil municipal le 28 février 2017

chargé  
d'études



Perspectives

Gauvain ALEXANDRE Urbaniste  
5 impasse du Coquetier 76116 MARTAINVILLE-EPREVILLE

## PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est l'une des pièces obligatoires du PLU; son contenu est défini par l'article L151-5 du code de l'urbanisme :

*Elaboré à partir du diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, le PADD définit les orientations générales des politiques :*

- *d'aménagement ;*
- *d'équipement ;*
- *d'urbanisme ;*
- *de paysage ;*
- *de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ;*
- *et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant :*

- *l'habitat ;*
- *les transports et les déplacements ;*
- *le développement des communications numériques ;*
- *l'équipement commercial ;*
- *le développement économique et les loisirs.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Doudeville présente le projet communal pour les 10 prochaines années, selon les thèmes suivants :

1. Renforcer la fonction de pôle d'équilibre local de Doudeville au cœur du pays de Caux
2. Améliorer le fonctionnement de la ville
3. Préserver le patrimoine naturel et bâti de la capitale du Lin



# 1. RENFORCER LA FONCTION DE POLE D'EQUILIBRE LOCAL DE DOUDEVILLE AU CŒUR DU PAYS DE CAUX

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.

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.

## (LOGEMENT)

### 1. Rééquilibrer le développement du territoire inféodé sur le pôle structurant de Doudeville

En organisant un accueil volontariste d'environ 23 nouveaux logements par an en moyenne sur Doudeville.

### 2. Enrayer le vieillissement de la population

En accueillant en priorité des jeunes couples.

### 3. Maintenir l'accessibilité du parc de logements

Une partie de la production sera formée de logements de petite taille, financièrement accessibles et adaptés aux jeunes ou aux personnes âgées.

### 4. Améliorer l'occupation des logements

En œuvrant pour diminuer la vacance des logements.

En construisant des logements de petite taille adaptés aux jeunes ou aux personnes âgées

### 5. Construire les logements en optimisant l'utilisation de l'espace

En centrant les développements de l'urbanisation sur le bourg et en limitant les hameaux dans leurs contours actuels.

En encourageant le renouvellement urbain (dents-creuses, requalifications d'îlots bâtis, réhabilitations), à l'intérieur de l'enveloppe bâtie du bourg et des grands hameaux (mais pas des petits hameaux).

En prévoyant des extensions urbaines en continuité du bourg.

### 6. Accueillir de nouveaux habitants à proximité des lieux de vie

En construisant de nouveaux logements facilement accessibles depuis le centre-ville.

### 7. Encourager les économies d'énergie dans le bâtiment

Construction de logements neufs économes en énergie / amélioration des performances énergétiques des logements anciens.



Promouvoir l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.  
Encourager la récupération de l'eau de pluie pour les usages domestiques.

## **(ECONOMIE)**

---

**8. Consolider le rôle moteur de Doudeville dans le tissu économique local**  
En continuant d'agrandir la zone d'activité intercommunale du Champs des Courses pour créer des emplois.  
En favorisant la mixité fonctionnelle dans toutes les opérations de construction.

**9. Développer la diversité commerciale**  
En protégeant la vocation commerciale des locaux commerciaux en centre-ville.  
En protégeant les baux commerciaux en centre-ville.  
En développant de nouvelles surfaces de commerce de proximité en pas-de-porte.

**10. Affirmer l'image commerçante de la ville**  
En mettant en valeur les devantures et les immeubles de qualité.  
En améliorant l'harmonie d'ensemble des enseignes et des devantures commerciales du centre-ville.  
En donnant de la visibilité aux commerces locaux grâce à une signalétique harmonisée et qualitative

**11. Favoriser l'exercice de l'agriculture**  
En limitant la consommation des terres agricoles.  
En maintenant la vocation agricole des terrains attenants ou proches des exploitations en activité.  
En conservant un recul entre les exploitations agricoles et les tiers.  
En développant la ville en continuité des zones déjà urbanisées.  
En étant attentif à l'accessibilité des voies aux engins agricoles lors des travaux de voirie.

## **(OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN)**

---

**12. Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain pour l'habitat**  
Les opérations d'habitat devront présenter en moyenne une densité supérieure à :

- 13 logements nets par hectare<sup>1</sup> pour les constructions individuelles, soit une moyenne parcellaire de 770 m<sup>2</sup> ;
- 20 logements nets par hectare pour les constructions individuelles groupées (lotissements, permis groupés), soit une moyenne parcellaire de 500 m<sup>2</sup> ;
- 30 logements nets par hectare pour les immeubles collectifs.

Les extensions de l'urbanisation pour l'habitat en continuité du tissu déjà urbanisé ne devront pas dépasser 7 hectares (diminution de 25% par rapport à la période précédente).

**13. Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain pour les activités économiques**

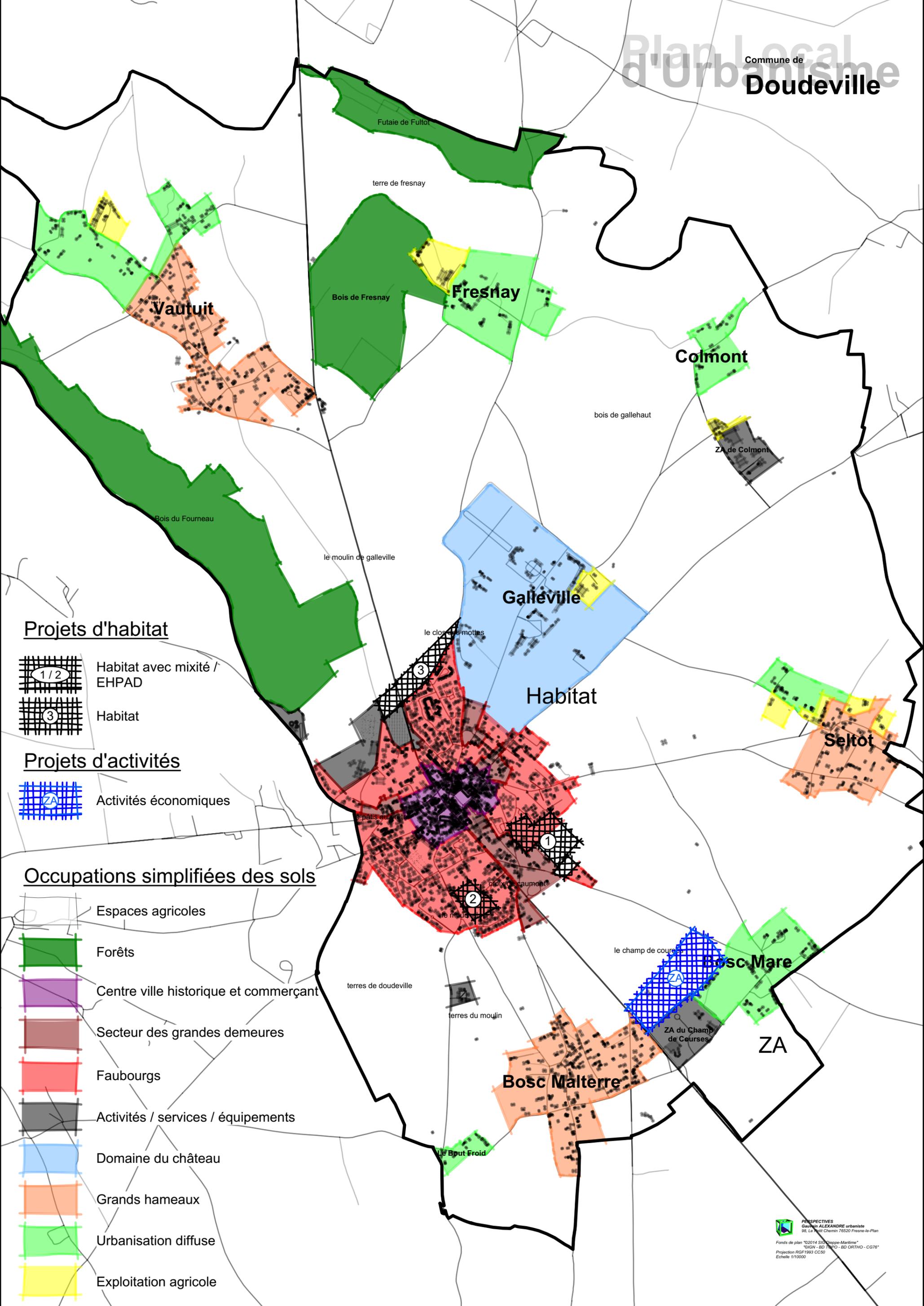
---

<sup>1</sup> Hors voiries et espaces verts



La surface totale mobilisée pour la construction de locaux d'activité, en extension de la zone d'activité du Champ des Course, sera de 7 hectares.





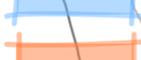
### Projets d'habitat

-  Habitat avec mixité / EHPAD
-  Habitat

### Projets d'activités

-  Activités économiques

### Occupations simplifiées des sols

-  Espaces agricoles
-  Forêts
-  Centre ville historique et commerçant
-  Secteur des grandes demeures
-  Faubourgs
-  Activités / services / équipements
-  Domaine du château
-  Grands hameaux
-  Urbanisation diffuse
-  Exploitation agricole

## 2. AMELIORER LE FONCTIONNEMENT DE LA VILLE

Doudeville est située à l'articulation d'infrastructures structurantes (RD20 et RD149). Elle rayonne sur un vaste territoire, débordant des limites de la communauté de communes. Mais cette situation engendre une intense circulation routière, dont il convient de réduire les nuisances (vitesses excessives, dangerosité, bruit). Le commerce de centre-ville est rapidement accessible à pied de tout point du bourg. Toutefois, une amélioration des liaisons douces à l'extérieur du bourg devra être recherchée. Enfin, le développement communal prévu par le PLU doit être secondé par une réflexion sur les équipements publics.

- 1. Réduire les nuisances et les risques liés à la circulation routière dans le bourg**

En continuant l'aménagement des entrées de bourg (traitement prioritaire des entrées sud et est).  
En traitant les entrées de ville via la RD 20, afin de rendre la ville plus accueillante  
Une zone de ralentissement de la circulation sera mise en place dans la descente du cimetière au croisement de la RD20 et de la RD149.  
Un aménagement de sécurité routière sera créé à l'entrée sud du bourg sur la RD20 afin de freiner les véhicules avant la descente vers le centre-bourg.
- 2. Compléter le réseau de circulation douce afin de relier le bourg à tous les hameaux de manière sécurisée**

En prolongeant les chemins existants ou en créant de nouveaux itinéraires sécurisés pour les piétons et les vélos.
- 3. Sécuriser les itinéraires de randonnée**

Route départementale 149 vers Etalleville
- 4. Valoriser et qualifier un périmètre d'arrêt de l'urbanisation au nord du bourg**

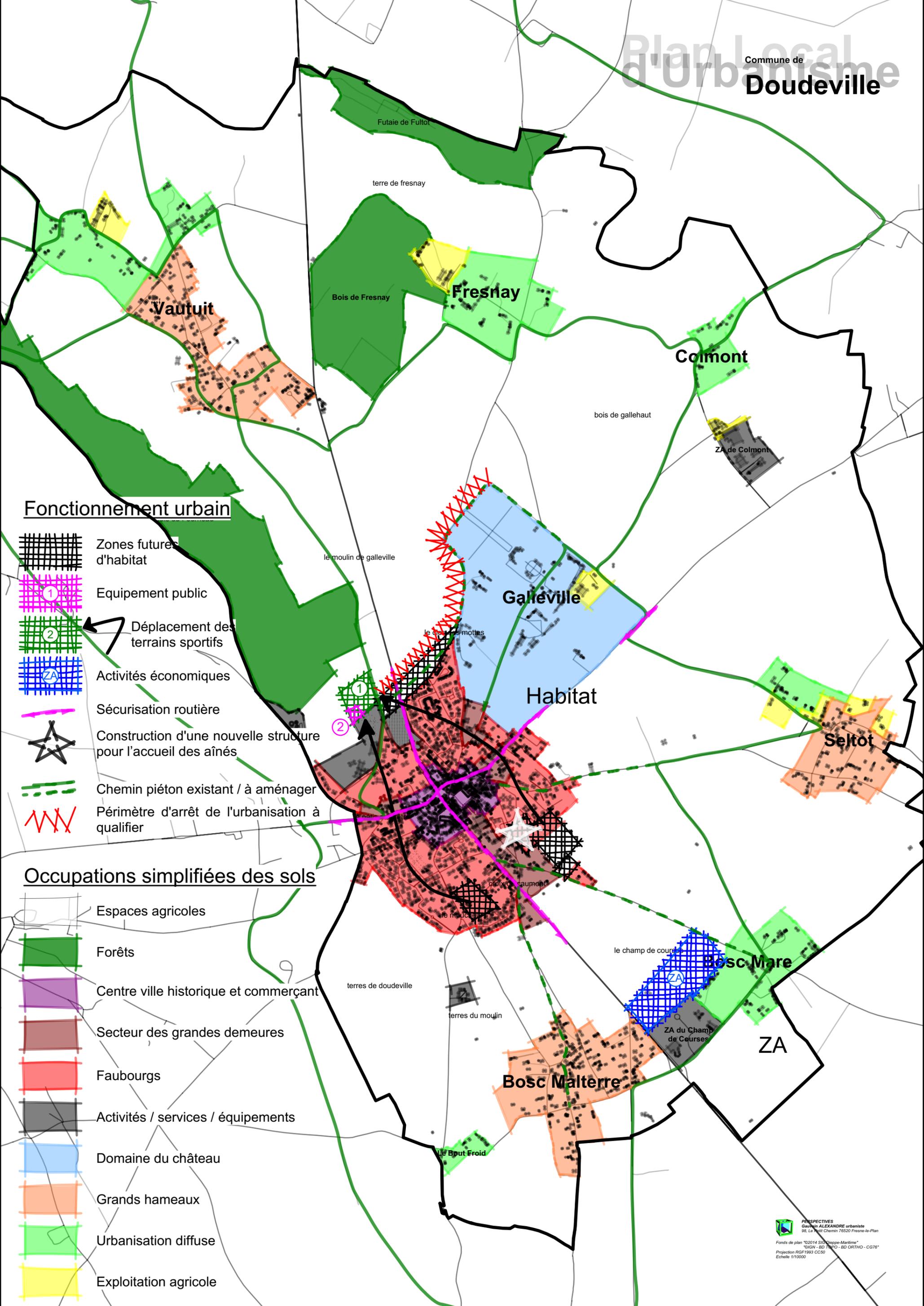
Dans le cadre de l'aménagement du futur quartier de la rue de Bourne, une limite d'urbanisation définitive à ne pas dépasser sera marquée. Cette future lisière paysagée, qui prolongera la route de Veules et l'enceinte du Château, pourra être traversée par un chemin ludique (parcours de santé, arboretum conservatoire, etc. ...).
- 5. Regrouper les terrains de sport**
- 6. Créer une nouvelle structure pour l'accueil des aînés**
- 7. Créer une salle polyvalente**
- 8. Tenir compte des équipements de desserte numérique dans les choix des projets**

En localisant les principaux projets à moins d'un kilomètre du central téléphonique ADSL de la rue des Prés (débits de 20 à 100 Mbit/s).



**9. Œuvrer pour la desserte en fibre optique de la zone d'activité intercommunale du Champs des Courses**

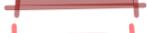




## Fonctionnement urbain

-  Zones futures d'habitat
-  Equipement public
-  Déplacement des terrains sportifs
-  Activités économiques
-  Sécurisation routière
-  Construction d'une nouvelle structure pour l'accueil des aînés
-  Chemin piéton existant / à aménager
-  Périmètre d'arrêt de l'urbanisation à qualifier

## Occupations simplifiées des sols

-  Espaces agricoles
-  Forêts
-  Centre ville historique et commerçant
-  Secteur des grandes demeures
-  Faubourgs
-  Activités / services / équipements
-  Domaine du château
-  Grands hameaux
-  Urbanisation diffuse
-  Exploitation agricole

### 3. PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET BÂTI DE LA CAPITALE DU LIN

Doudeville jouit d'une image positive de « capitale historique du Lin » au sein du Pays de Caux. Elle allie un patrimoine bâti de grande qualité (notamment illustré par le château de Galleville et les grandes maisons de maîtres s'égrenant le long de la descente de la RD20) avec de nombreuses richesses environnementales et paysagères (les clos-masures et leurs talus cauchois, les forêts, les mares, etc. ...).

La qualité des espaces urbains et ruraux est remarquable, et doit être préservée, mise en valeur ou développée.

#### (PATRIMOINE BÂTI)

##### 1. Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti des maisons de maître

Essentiellement implantées le long de la route départementale 20, elles forgent l'identité de Doudeville. Leur protection est prioritaire.

Un soin tout particulier devra également être porté à la préservation des clôtures, des murets et des portails donnant sur l'espace public.

##### 2. Protéger le patrimoine bâti de qualité

En encadrant les évolutions des constructions existantes de qualité (édifices publics, maisons de maître, immeubles de rapport, habitat ouvrier, manoirs, château, maisons de ferme, bâti rural, etc. ...) et de leurs abords (clôtures, portails, parcs des maisons de maître).

L'harmonie des fronts bâtis devra être respectée.

#### (PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER)

##### 3. Préserver la qualité des grands paysages du plateau cauchois

En soignant la qualité des lisières urbaines et des entrées de ville.

En protégeant les clos-masures.

##### 4. Protéger les clos-masures ayant conservé leur lisibilité

En limitant les possibilités d'évolutions aux bâtiments existants et en protégeant les talus cauchois, les mares et les vergers (notamment dans les hameaux du Fresnay et de Colmont).

##### 5. Préserver le caractère rural cauchois des hameaux

En protégeant les talus cauchois et leurs fossés, les mares, les vergers et les constructions vernaculaires de qualité.

En limitant la pression de l'urbanisation dans les hameaux.

##### 6. Protéger le château de Galleville

Le château bénéficie de protections au titre des monuments historiques.

Un large espace tampon devra être conservé entre le château et l'urbanisation du bourg.

##### 7. Protéger les sites de richesse paysagère et environnementale



En interdisant les nouvelles constructions dans le site classé des avenues du Fresnay et la ZNIEFF I du Hameau du Vautuit et le bois de Fresnay.

En limitant les nouvelles constructions dans la ZNIEFF II de la vallée de la Durdent.

### **8. Protéger les continuités écologiques**

En maintenant les capacités de circulation des espèces à travers les bois et les réseaux de haies, talus, fossés, bosquets, vergers, prairie et mares répartis au sein des espaces agricoles ou de l'urbanisation diffuse des hameaux :

- Corridor du Bois de Fultot ;
- Corridor du Bois du Fourneau ;
- Corridor en pas japonais sur les hameaux de Vautuit et du Fresnay ;
- Corridor en pas japonais sur les hameaux de Bosc Malterre, Bosc Mare et Seltot.

### **9. Encourager le développement de la biodiversité en ville**

En exigeant une conception différenciée des espaces verts, consistant à choisir les essences végétales et les politiques de gestion en fonction des usages futurs – par exemple, les abords des parcs de jeux pour enfants pourront être tondus régulièrement, quand les espaces moins fréquentés feront l'objet de fauches tardives, plus respectueuses de la biodiversité.

### **10. Protéger les mares**

En interdisant leur rebouchage et en veillant à leur maintien en bon état.

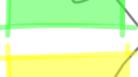
### **11. Continuer la réhabilitation de l'ancienne décharge**

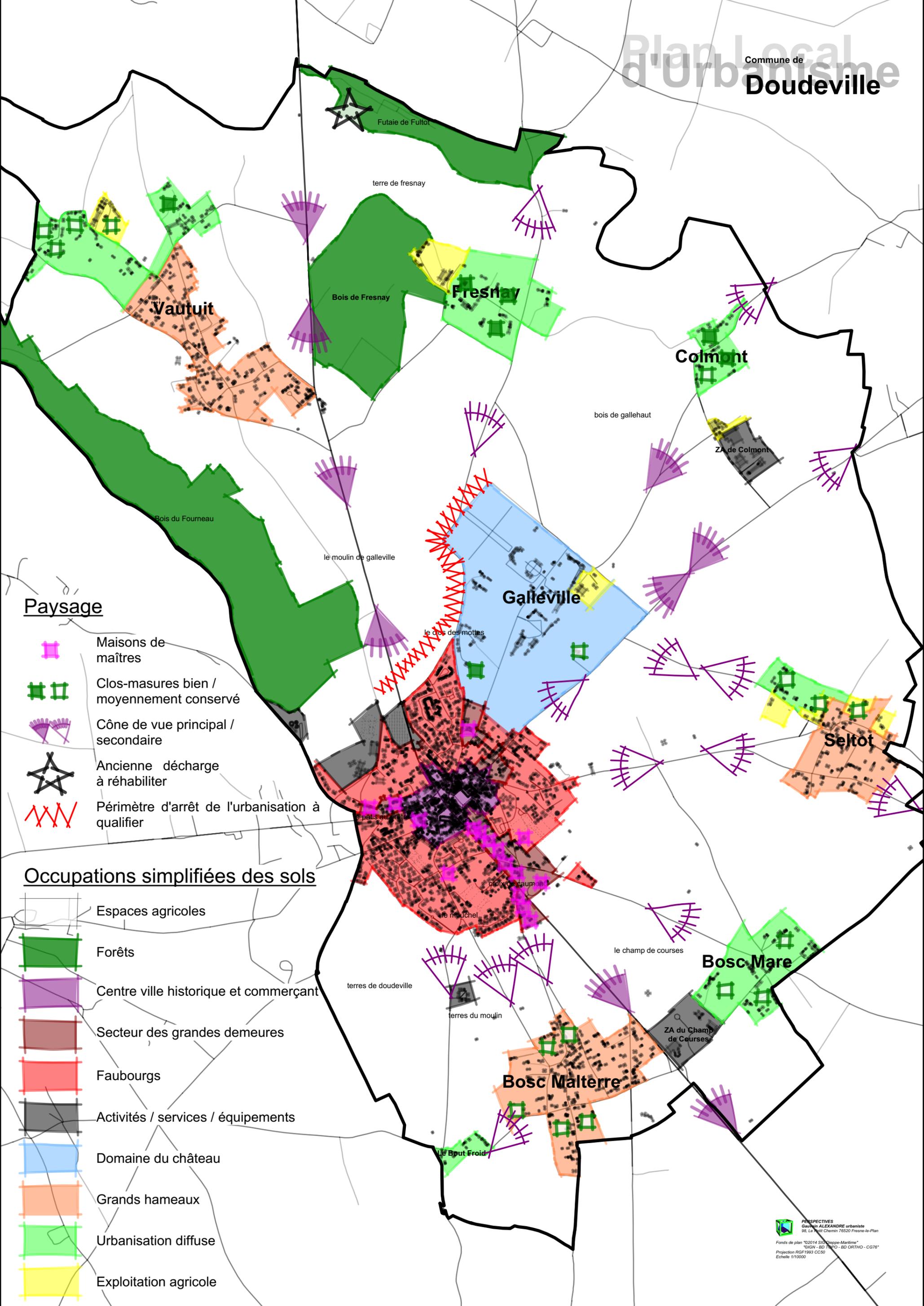


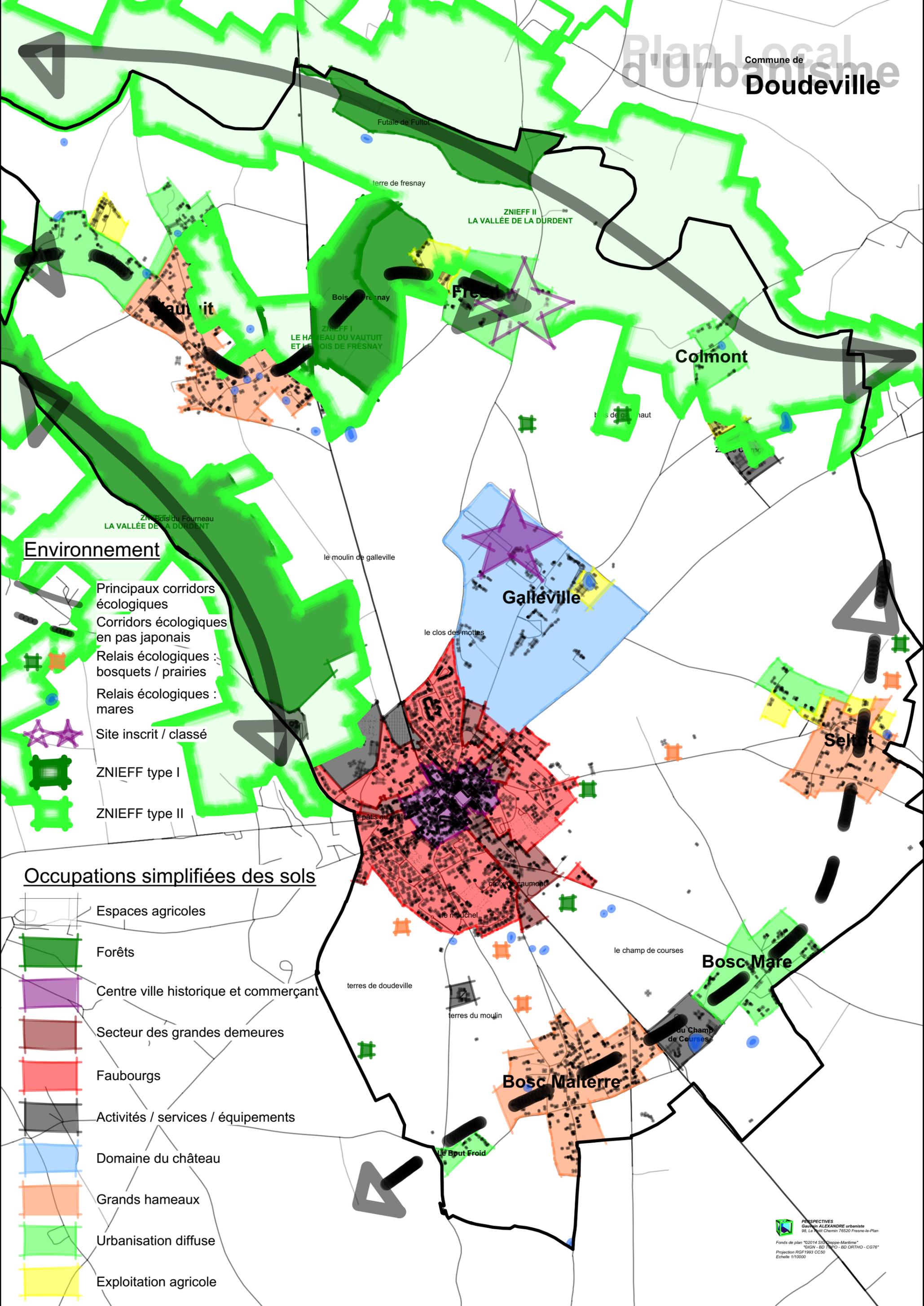
## Paysage

-  Maisons de maîtres
-  Clos-masures bien / moyennement conservé
-  Cône de vue principal / secondaire
-  Ancienne décharge à réhabiliter
-  Périmètre d'arrêt de l'urbanisation à qualifier

## Occupations simplifiées des sols

-  Espaces agricoles
-  Forêts
-  Centre ville historique et commerçant
-  Secteur des grandes demeures
-  Faubourgs
-  Activités / services / équipements
-  Domaine du château
-  Grands hameaux
-  Urbanisation diffuse
-  Exploitation agricole





## Environnement

- Principaux corridors écologiques
- Corridors écologiques en pas japonais
- Relais écologiques : bosquets / prairies
- Relais écologiques : mares
- Site inscrit / classé
- ZNIEFF type I
- ZNIEFF type II

## Occupations simplifiées des sols

- Espaces agricoles
- Forêts
- Centre ville historique et commerçant
- Secteur des grandes demeures
- Faubourgs
- Activités / services / équipements
- Domaine du château
- Grands hameaux
- Urbanisation diffuse
- Exploitation agricole