

Ville de

**Doudeville**

**Rapport de présentation**  
**Tome 2**

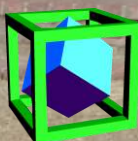
Partie C – Justification du projet

Partie D – Evaluation des incidences sur l'environnement

Partie E – Suivi de l'application du plan

**Approuvé par le conseil municipal le 28 février 2017**

chargé  
d'études



**Perspectives**

Gauvain ALEXANDRE Urbaniste

5 impasse du Coquetier 76116 MARTAINVILLE-EPREVILLE

# SOMMAIRE

|                                                                                                                                    |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>SOMMAIRE</b>                                                                                                                    | <b>2</b>  |
| <b>PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET</b>                                                                                          | <b>5</b>  |
| <b>I. Orientation n°1 « Renforcer la fonction de pôle d'équilibre local de Doudeville au cœur du pays de Caux »</b>                | <b>5</b>  |
| I.1. Rappel du contexte et des besoins révélés par le diagnostic                                                                   | 5         |
| I.2. Les différentes actions du PADD                                                                                               | 5         |
| I.3. Action n°1 : La volonté de développer le parc de logements doudevillais                                                       | 6         |
| I.4. Actions n°4, 5 et 6 : La localisation des nouveaux logements                                                                  | 10        |
| I.5. Actions n°2, 3 et 4 : Le ciblage de la population à accueillir                                                                | 19        |
| I.6. Action n°7 : Les économies d'énergie dans le bâtiment                                                                         | 19        |
| I.7. Action n°8 : La consolidation de l'importance économique de Doudeville                                                        | 20        |
| I.8. Actions n°9 et 10 : Le développement et la mise en valeur du commerce doudevillais                                            | 22        |
| I.9. Action n°11 : L'affirmation de l'importance de l'agriculture                                                                  | 24        |
| I.10. Actions n°12 et 13 : Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain   | 25        |
| <b>II. Orientation n°2 « Améliorer le fonctionnement de la ville »</b>                                                             | <b>27</b> |
| II.1. Rappel du contexte et des besoins révélés par le diagnostic                                                                  | 27        |
| II.2. Les différentes actions du PADD                                                                                              | 27        |
| II.3. Action n°1 : La réduction des impacts de la circulation routière                                                             | 28        |
| II.4. Actions n°2 et 3 : L'amélioration des circulations douces                                                                    | 29        |
| II.5. Action n°4 : Périmètre d'arrêt de l'urbanisation                                                                             | 29        |
| II.6. Actions n°5, 6 et 7 : Le confortement de l'offre en équipements                                                              | 30        |
| II.7. Actions n°8 et 9 : L'amélioration de la desserte numérique                                                                   | 31        |
| <b>III. Orientation n°3 « Préserver le patrimoine naturel et bâti de la capitale du Lin »</b>                                      | <b>31</b> |
| III.1. Rappel du contexte et des besoins révélés par le diagnostic                                                                 | 31        |
| III.2. Les différentes actions du PADD                                                                                             | 32        |
| III.3. Actions n°1 et 2 : La protection du patrimoine bâti de qualité                                                              | 33        |
| III.4. Actions n°3, 4 et 5 : La préservation de l'identité cauchoise                                                               | 35        |
| III.5. Actions n°6 et 7 : La défense des sites remarquables                                                                        | 37        |
| III.6. Actions n°8 et 9 : La prise en compte du fonctionnement de la trame verte et bleue                                          | 37        |
| III.7. Action n°10 : Zoom sur la protection des mares                                                                              | 38        |
| III.8. Action n°11 : Réhabilitation de l'ancienne décharge                                                                         | 38        |
| <b>IV. Exposé et justification des règles (approche spatiale et technique)</b>                                                     | <b>38</b> |
| IV.1. Le découpage en zones et secteurs dans le PLU                                                                                | 38        |
| IV.2. Les évolutions par rapport à l'ancien POS                                                                                    | 39        |
| IV.3. Zoom sur les différentes zones à urbaniser                                                                                   | 43        |
| IV.4. Tableau des surfaces                                                                                                         | 54        |
| IV.5. Zonage risque                                                                                                                | 55        |
| IV.6. Espace boisé classé                                                                                                          | 56        |
| IV.7. Eléments de paysage à protéger                                                                                               | 57        |
| IV.8. Protection de la diversité commerciale                                                                                       | 57        |
| IV.9. Emplacements réservés                                                                                                        | 57        |
| IV.10. Bâtiments, présentant un intérêt architectural ou patrimonial, pouvant changer de destination en zone naturelle ou agricole | 58        |
| IV.11. Les différents articles du règlement                                                                                        | 59        |
| <b>PARTIE D – EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT</b>                                                                    | <b>66</b> |





# SOMMAIRE

|              |                                                                                                  |           |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I.</b>    | <b>Articulation avec les documents supra-communaux avec lesquels le PLU doit être compatible</b> | <b>66</b> |
| I.1.         | Le SCOT du Pays Plateau de Caux Maritime                                                         | 66        |
| I.2.         | Le SDAGE 2016 – 2021 du bassin de la Seine et des cours d’eau côtiers normands                   | 68        |
| <b>II.</b>   | <b>Articulation avec les documents supra-communaux que le PLU doit prendre en compte</b>         | <b>71</b> |
| II.1.        | Le schéma régional de cohérence écologique de Haute-Normandie                                    | 71        |
| II.2.        | Le plan climat-énergie de Haute-Normandie                                                        | 73        |
| II.3.        | Charte paysagère du Pays Plateau de Caux Maritime                                                | 73        |
| <b>III.</b>  | <b>Impacts du PLU sur l’espace urbain (consommation d’espace)</b>                                | <b>73</b> |
| III.1.       | Un nombre important de constructions possibles en « renouvellement urbain »                      | 73        |
| III.2.       | Le développement résidentiel                                                                     | 74        |
| III.3.       | Le développement économique                                                                      | 74        |
| III.4.       | Bilan des surfaces en projet                                                                     | 75        |
| <b>IV.</b>   | <b>Impacts du PLU sur l’activité agricole</b>                                                    | <b>75</b> |
| IV.1.        | Zones urbaines (bourg)                                                                           | 76        |
| IV.2.        | Zones urbaines (Vautuit)                                                                         | 76        |
| IV.3.        | Zones urbaines (Bosc-Malterre)                                                                   | 77        |
| IV.4.        | Zones urbaines (Seltot)                                                                          | 77        |
| IV.5.        | Zones urbaines (ZAI du Champ de Course)                                                          | 77        |
| IV.6.        | Zone AUc (Route de Bosc Mare)                                                                    | 77        |
| IV.7.        | Zone AUf1 (terrain de foot)                                                                      | 77        |
| IV.8.        | Zone AUf2 (rue de Bourne)                                                                        | 78        |
| IV.9.        | Zone AUf1 (rue de Bad Nenndorf)                                                                  | 78        |
| IV.10.       | Zone AUae extension ZAI                                                                          | 78        |
| IV.11.       | Zone AUe (salle polyvalente / nouveaux terrains de foot)                                         | 78        |
| IV.12.       | Bilan des réductions des surfaces agricoles                                                      | 78        |
| <b>V.</b>    | <b>Impacts du PLU sur les déplacements</b>                                                       | <b>79</b> |
| V.1.         | Localisation des zones à urbaniser                                                               | 79        |
| V.2.         | Déplacements liés à la progression de la population doudevillaise                                | 79        |
| V.3.         | La zone d’activité intercommunale                                                                | 80        |
| <b>VI.</b>   | <b>Pollutions et nuisances</b>                                                                   | <b>81</b> |
| VI.1.        | Localisation des zones à urbaniser                                                               | 81        |
| VI.2.        | Précautions prise pour l’extension de la zone d’activité intercommunale du Champ de Courses      | 82        |
| <b>VII.</b>  | <b>Impacts sur les milieux naturels (ZNIEFF, ...)</b>                                            | <b>82</b> |
| <b>VIII.</b> | <b>Incidences sur le paysage et le cadre de vie</b>                                              | <b>83</b> |
| VIII.1.      | Mesures de protection du patrimoine naturel et bâti communal                                     | 83        |
| VIII.2.      | Choix des zones à urbaniser                                                                      | 83        |
| <b>IX.</b>   | <b>Risques</b>                                                                                   | <b>85</b> |
| IX.1.        | Effondrement de cavité souterraine                                                               | 85        |
| IX.2.        | Ruissellements                                                                                   | 85        |
| IX.3.        | Les risques technologiques                                                                       | 85        |
|              | <b>PARTIE E – SUIVI DE L’APPLICATION DU PLAN</b>                                                 | <b>86</b> |
| <b>I.</b>    | <b>Evaluation périodique du PLU</b>                                                              | <b>86</b> |
| <b>II.</b>   | <b>Indicateurs de suivi</b>                                                                      | <b>86</b> |
| II.1.        | Logement et population                                                                           | 86        |



## SOMMAIRE

|        |                                                         |    |
|--------|---------------------------------------------------------|----|
| II.2.  | Maîtrise de la consommation de l'espace                 | 86 |
| II.3.  | Emploi                                                  | 87 |
| II.4.  | Diversité commerciale                                   | 87 |
| II.5.  | Equipements                                             | 87 |
| II.6.  | Agriculture                                             | 87 |
| II.7.  | Bâtiments                                               | 87 |
| II.8.  | Environnement                                           | 87 |
| II.9.  | Gestion des ressources (eau – assainissement – déchets) | 88 |
| II.10. | Déplacements                                            | 88 |
| II.11. | Risques                                                 | 88 |



### PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

La première partie de ce chapitre (titres I à III) a pour objet de présenter, en les justifiant, les réponses du PADD aux enjeux identifiés dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement, en matière d'aménagement de l'espace, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements, de services et d'environnement (approche par politiques sectorielles).

Le PADD de Doudeville est articulé autour des **trois orientations stratégiques** suivantes :

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

Cette présentation du projet est suivie (titre IV) par l'exposé et la justification des règles (approche spatiale et technique).

#### I. Orientation n°1 « Renforcer la fonction de pôle d'équilibre local de Doudeville au cœur du pays de Caux »

##### I.1. Rappel du contexte et des besoins révélés par le diagnostic

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**.

##### I.2. Les différentes actions du PADD

Les sept premières actions précisent la **stratégie résidentielle** de Doudeville :

1. Rééquilibrer le développement du territoire inféodé sur le pôle structurant de Doudeville
2. Enrayer le vieillissement de la population
3. Maintenir l'accessibilité du parc de logements



## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

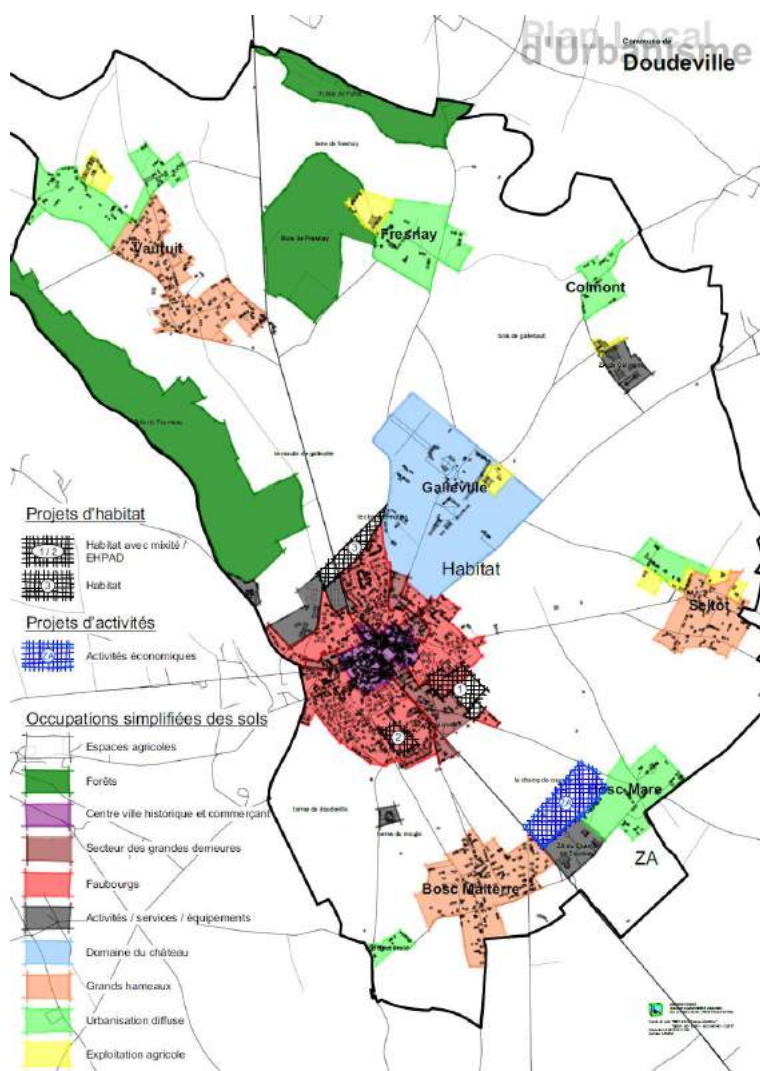
4. Améliorer l'occupation des logements
5. Construire les logements en optimisant l'utilisation de l'espace
6. Accueillir de nouveaux habitants à proximité des lieux de vie
7. Encourager les économies d'énergie dans le bâtiment

Les quatre actions suivantes détaillent la **stratégie de développement** de Doudeville :

8. Consolider le rôle moteur de Doudeville dans le tissu économique local
9. Développer la diversité commerciale
10. Affirmer l'image commerçante de la ville
11. Favoriser l'exercice de l'agriculture

Enfin, le PADD expose les objectifs de maîtrise foncière :

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



### I.3. Action n°1 : La volonté de développer le parc de logements doudevillais

#### I.3.1. Ce que dit le PADD

La première action du PADD conditionne une grande partie du projet de PLU. L'objectif des élus doudevillais est de **créer une dynamique démographique forte sur la commune-pôle de Doudeville**, afin de recentrer la fonction de pôle d'équilibre local de la ville.

Le rythme de construction, défini en compatibilité haute avec le projet de territoire du SCOT, est volontariste : il s'agit d'augmenter de **230 unités environ le nombre de logements dans les 10 prochaines années**.

L'objectif est d'atteindre **2 870 habitants environ en 2027**, contre 2 560 en 2011.

Le PLU répond ainsi au principal enjeu du territoire : prioriser l'accueil de population sur le pôle de Doudeville et modérer la croissance des petites communes, afin de rapprocher les nouveaux logements des bassins de vie, réduire les distances à parcourir au quotidien et limiter la dépendance à la voiture pour les déplacements (présence de commerces de



## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

proximité assurant une réponse aux besoins quotidiens, nombreux emplois dans les entreprises locales, richesse de l'offre en équipements publics, sportifs, associatifs, etc. ...).

### **I.3.2. Scénarii population / logements étudiés**

#### **I.3.2.1. Les hypothèses démographiques**

##### **I.3.2.1.1. Les logements déjà produits entre 2011 et 2016**

Il y a eu 38 logements construits sur Doudeville depuis le recensement de 2011 par l'INSEE. Ils sont intégrés dans les calculs des scénarii.

##### **I.3.2.1.2. Les proportions de résidences principales, résidences secondaires et logements vacants**

Le ratio des résidences secondaires est proche de la moyenne départementale. En l'absence d'évolution de l'attractivité touristique du territoire, on estime qu'il sera constant d'ici 2027 (3,0%).

Par contre, il y a une forte **proportion de logements vacants** à Doudeville. On estime que si la vacance revenait à un niveau « classique » (retour au niveau moyen observé entre 1968 et 2006, soit un peu plus de 7%), environ **20 ménages supplémentaires** pourraient accueillir dans le parc de logements actuel.

On fera donc l'hypothèse que **les résidences principales représenteront 90% des logements en 2027**, contre 88% aujourd'hui (augmentation de 2 points).

##### **I.3.2.1.3. Le desserrement et le point mort**

Le « **point-mort** » sert à estimer le nombre de logements qu'il faudrait qu'un territoire construise chaque année pour simplement maintenir sa population (population 2027 = population 2011 = 2 561 habitants). Il permet notamment de compenser la baisse de la taille des ménages (desserrement), sous l'effet :

- du vieillissement de la population ;
- de l'évolution des comportements ;
- de la baisse du nombre moyen d'enfants par femme ;
- de la multiplication de familles monoparentales ;
- de la décohabitation plus précoce des jeunes adultes.

L'INSEE prévoit que le phénomène du **desserrement** va se poursuivre en France dans les années à venir (au moins jusque 2030) avec un rythme de -0,6% / an. Plus localement, le Pays du Plateau de Caux Maritime a estimé que le desserrement opèrera au rythme de -0,57% / an. Les ménages devraient être composés de **2,01 personnes en moyenne en 2027**.

Le graphique suivant montre l'évolution de la taille des ménages depuis 1968 et la projection en 2027 ; la diminution à 2,01 personnes par ménages en 2027 est dans la continuité des tendances passées.



## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

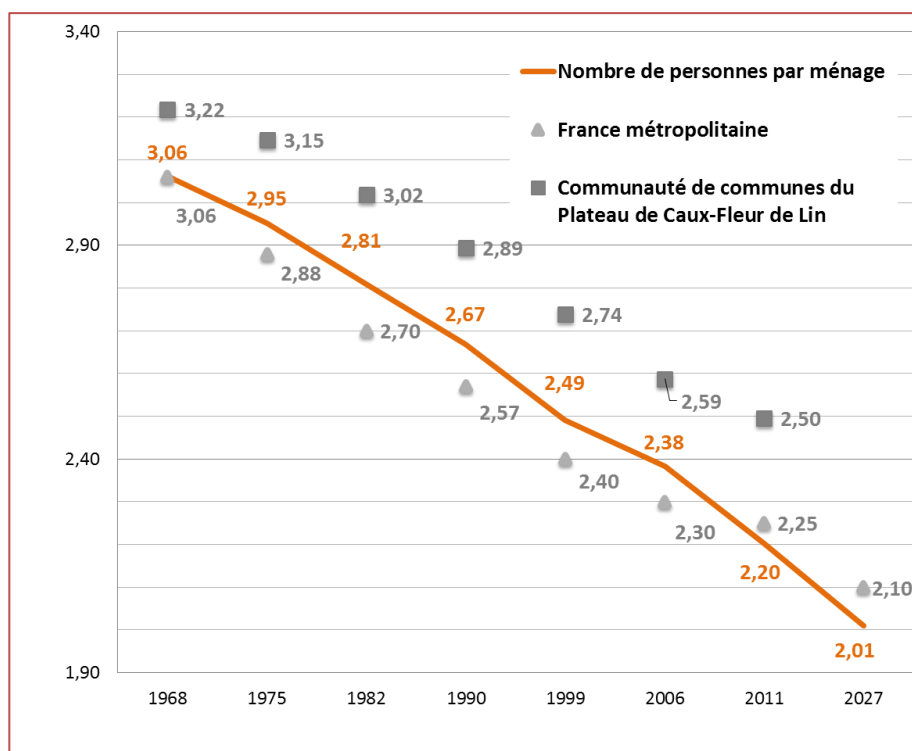


Figure 1 : Desserrement jusqu'en 2011, et projection en 2027 (source INSEE)

La taille des ménages diminuant, il faudra de plus en plus de résidences principales pour loger la même population. Le besoin en construction induit pour conserver le même nombre d'habitants (point mort) est d'une **centaine de logements**, après déduction des logements remis sur le marché après résorption de la vacance.

### I.3.2.2. Scénarii démographiques non retenus

Plusieurs scénarii de croissance ont été envisagés :

|                                                     | Année | Population | Nombre de ménages | Nombre logements de | Ratio RP | Nombre personnes de | Croissance annuelle pop. |
|-----------------------------------------------------|-------|------------|-------------------|---------------------|----------|---------------------|--------------------------|
|                                                     | 1968  | 1993       | 651               | 725                 | 90%      | 3,06                | -                        |
|                                                     | 1975  | 2161       | 732               | 855                 | 86%      | 2,95                | 1,16%                    |
|                                                     | 1982  | 2315       | 824               | 962                 | 86%      | 2,81                | 0,99%                    |
|                                                     | 1990  | 2492       | 934               | 1090                | 86%      | 2,67                | 0,93%                    |
|                                                     | 1999  | 2526       | 1014              | 1129                | 90%      | 2,49                | 0,15%                    |
|                                                     | 2006  | 2563       | 1076              | 1203                | 89%      | 2,38                | 0,21%                    |
|                                                     | 2011  | 2561       | 1163              | 1319                | 88%      | 2,20                | -0,02%                   |
| Scénario 1 : sans constructions                     | 2027  | 2386       | 1187              | 1319                | 90%      | 2,01                | -0,44%                   |
| Scénario 2 : iso-démographie (Population constante) | 2027  | 2561       | 1274              | 1416                | 90%      | 2,01                | 0,00%                    |





## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

|                                                                  | Année | Population | Nombre de ménages | Nombre de logements | Ratio RP | Nombre de personnes par ménage | Croissance annuelle pop. |
|------------------------------------------------------------------|-------|------------|-------------------|---------------------|----------|--------------------------------|--------------------------|
| Scénario 3 : croissance démographique élevée<br>(pop. +1,00%/an) | 2027  | 3003       | 1494              | 1660                | 90%      | 2,01                           | 1,00%                    |

Figure 2 : Scénarii non retenus : Les données connues figurent en noir, les hypothèses en vert et les données calculées en rouge

Le scénario n°1 (non retenu) tire les **conséquences d'un arrêt de la construction** dans les 10 prochaines années. Sous l'effet du desserrement à 2,01 personnes par ménage, la démographie communale s'écroulerait de près de 175 habitants, et connaîtrait un vieillissement très prononcé (pas de compensation des décohabitations). Une telle évolution serait bien évidemment très dommageable pour Doudeville, mais aussi pour l'ensemble des petites communes voisines sous influence, solidaire de la bonne santé du pôle de Doudeville (fonctionnement des commerces, des équipements, ...).

Le scénario n°2 illustre le **point mort démographique**, c'est-à-dire le nombre de logements à construire d'ici 2027 pour maintenir la population à 2 561 habitants. 97 logements sont nécessaires pour stabiliser la démographie, en plus de ceux remis sur le marché par résorption de la vacance au niveau moyen observé entre 1968 et 2006. Ce scénario ne correspond pas à la volonté de renforcer la fonction de pôle d'équilibre local de Doudeville. Ajoutons qu'il n'organise qu'un faible renouvellement démographique, laissant s'aggraver le vieillissement déjà prononcé.

Le scénario n°3, à contre-pied des précédents, engage une **croissance démographique élevée** de la commune, au rythme de +1,00%/an, pour dépasser 3 000 habitants en 2027. S'il permet de renforcer le pôle de Doudeville, ce scénario nécessite la construction d'un trop grand nombre de logements, outrepassant les objectifs assignés par le SCOT (plus de 300 logements). La solidarité territoriale à l'échelle du Pays du Plateau de Caux Maritime impose le respect des grands équilibres définis par le SCOT, sans qu'une commune ne se développe au détriment des autres. Un tel scénario est incompatible avec le SCOT.

### 1.3.2.3. Scénario démographique retenu

Le scénario retenu (confer tableau ci-dessous) correspond à une croissance intermédiaire, **énergique** tout en étant **acceptable** par la commune : +0,7%/an. Ce scénario prévoit l'arrivée de 310 habitants supplémentaires entre 2011 et 2027 ; Il opère donc bien un **renforcement du pôle de Doudeville**, permettant d'en **consolider la vitalité** : clientèle pour les commerces et les services, utilisateurs des équipements publics, sportifs et associatifs, lien habitat / emploi, ...

On estime que ce scénario permettra de renouveler un peu plus de 65% de la population entre 2011 et 2027 (mutations dans le parc de logements anciens – selon l'hypothèse d'une durée moyenne d'emménagement constante de 15 ans – et création de 265 nouvelles résidences principales). Il permet un **bon renouvellement** des premières tranches d'âge, avec l'arrivée de jeunes couples et de leurs enfants. Il est par conséquent **bien adapté pour lutter contre le vieillissement** auquel Doudeville devra fait face.

|  | Année | Population | Nombre de ménages | Nombre de logements | Ratio RP | Nombre de personnes par ménage | Croissance annuelle pop. |
|--|-------|------------|-------------------|---------------------|----------|--------------------------------|--------------------------|
|  |       |            |                   |                     |          |                                |                          |



## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

|                                                                                                                      | Année | Population | Nombre de ménages | Nombre de logements | Ratio RP | Nombre de personnes par ménage | Croissance annuelle pop. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------|-------------------|---------------------|----------|--------------------------------|--------------------------|
|                                                                                                                      | 1968  | 1993       | 651               | 725                 | 90%      | 3,06                           | -                        |
|                                                                                                                      | 1975  | 2161       | 732               | 855                 | 86%      | 2,95                           | 1,16%                    |
|                                                                                                                      | 1982  | 2315       | 824               | 962                 | 86%      | 2,81                           | 0,99%                    |
|                                                                                                                      | 1990  | 2492       | 934               | 1090                | 86%      | 2,67                           | 0,93%                    |
|                                                                                                                      | 1999  | 2526       | 1014              | 1129                | 90%      | 2,49                           | 0,15%                    |
|                                                                                                                      | 2006  | 2563       | 1076              | 1203                | 89%      | 2,38                           | 0,21%                    |
|                                                                                                                      | 2011  | 2561       | 1163              | 1319                | 88%      | 2,20                           | -0,02%                   |
| Scénario retenu en compatibilité avec le SCOT<br>(38 logements entre 2011 et 2016<br>+23 log./an entre 2016 et 2027) | 2027  | 2871       | 1428              | 1587                | 90%      | 2,01                           | 0,72%                    |

Figure 3 : Scénario retenu : Les données connues figurent en noir, les hypothèses en vert et les données calculées en rouge

Le scénario prévoit une augmentation de +268 logements en 16 ans, entre 2011 et 2027. 38 unités ont déjà été réalisées entre 2011 et 2016, et on estime qu'environ 20 logements seront remis sur le marché d'ici 2027 par résorption de la vacance. **Le besoin de construction est donc de 210 logements.**

**Le règlement (écrit et graphique) du PLU est défini en cohérence avec le PADD. Il doit permettre la construction d'environ 210 logements en 10 ans.**

### I.4. Actions n°4, 5 et 6 : La localisation des nouveaux logements

#### I.4.1. Ce que dit le PADD

Le PLU marque la volonté de **centrer les développements de l'urbanisation sur le bourg**. A contrario, **l'urbanisation des hameaux sera contenue dans leurs contours actuels**.

Les **opérations de renouvellement urbain sont encouragées** (constructions en dents-de-scie, requalifications d'îlots bâtis, réhabilitations d'anciens bâtiments). Ces opérations vertueuses assurent le développement urbain sans consommer d'espace naturel ou agricole. Elles sont possibles **à l'intérieur de l'enveloppe bâtie du bourg et des grands hameaux**. Par contre, la densification des petits hameaux de Doudeville est interdite, afin d'éviter le mitage.

Outre cette densification du bourg et des grands hameaux, le PLU prévoit des extensions de l'urbanisation en continuité du bourg.

Le principe directeur est d'**accueillir les nouveaux habitants à proximité des lieux de vie**, en construisant de nouveaux logements facilement accessibles depuis le centre-ville :

- Priorité au bourg ;
- Densification des urbanisations bien constituées ;
- Choix des zones à urbaniser proches du centre-ville.



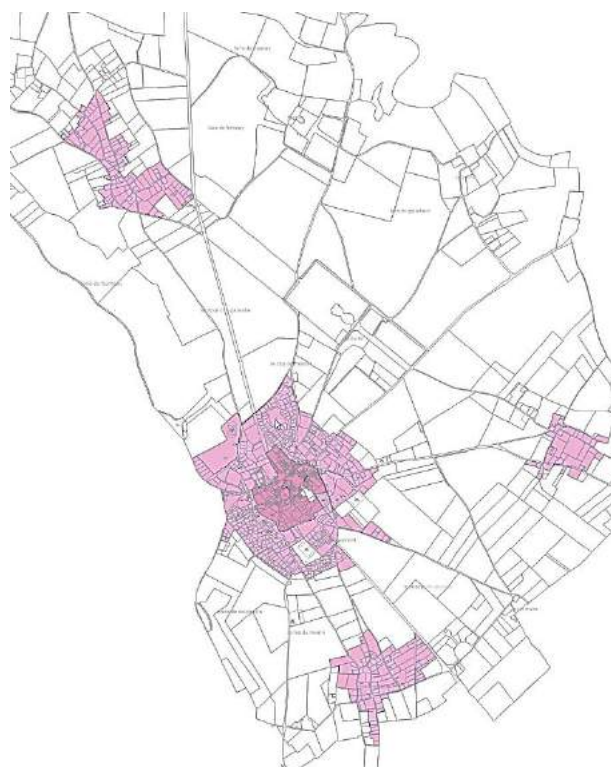
### I.4.2. Traduction réglementaire : le découpage en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières

#### **I.4.2.1. Les zones urbaines à vocation principale d'habitat**

Le code de l'urbanisme définit les zones urbaines comme « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (ancien article R123-5).

Le **bourg** et les **grands hameaux (Bosc Malterre, Vautuit et Seltot)** sont classés en zones urbaines. Le PLU adopte un découpage en **secteurs gradués selon les densités et les fonctions** (habitat, équipements, activités), et dotés d'un règlement **permettant le renouvellement et la densification du bâti existant** :

- Uch et Ucc : Urbanisation du **centre historique**, caractérisée par une forte densité, une mixité des fonctions urbaines et la présence de nombreux bâtiments anciens ;
- Uf : Urbanisation des **faubourgs**, caractérisée par densité intermédiaire et une vocation principale d'habitat.
- Ue : Secteur urbanisé correspondant aux **grands équipements** publics et aux **grands immeubles** d'habitat collectif (en alternance avec le secteur Uf) : collège de Doudeville, résidence du Mont Criquet et ses abords ;
- Uh : Urbanisation des **grands hameaux** (Bosc Malterre, Vautuit et Seltot), caractérisée par densité faible et une vocation principale d'habitat. Ils regroupent de manière contigüe, sans discontinuité, un nombre suffisamment important de constructions (une douzaine au minimum) regroupées avec une densité comparable aux villages cauchois. Le classement ne permet **pas d'extension des hameaux hors de leurs contours actuels**.



Ce choix rend possible un nombre important de constructions par renouvellement urbain ou construction en dent creuse, à l'intérieur de la trame urbaine existante (cf. estimation du potentiel en logement au paragraphe suivant « I.4.3 Capacité de densification de l'urbanisation existante », page 14).

#### **I.4.2.2. Les autres zones urbaines**

Le PLU identifie deux zones urbaines à vocation d'activités économiques (Uae à vocation d'activités économiques diversifiées et Uac à vocation d'activités commerciales), présentés dans le paragraphe « I.7 Action n°8 : La consolidation de l'importance économique de Doudeville », page 20.

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

### I.4.2.3. Les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat

Les zones à urbaniser sont définies en priorité **à l'intérieur du bourg** et ensuite **en continuité avec celui-ci**, dans des secteurs en relation directe avec le centre-ville :

- Zone AUc de la route de Bosc Mare (39 131 m<sup>2</sup>), destinée à un projet mixte de construction d'un EHPAD, d'habitat collectif et d'habitat individuel groupé.

La zone prolonge le domaine de la résidence du Mont Criquet. Une partie du terrain est occupée par un terrain de foot, qui sera déplacé au Nord du bourg dans la zone AUe.

Elle est située à 300m de la place de la mairie, facilement accessible via le réseau de chemins et trottoirs communaux.

- Zone AUf1 sur l'actuel terrain de foot communal (18 907 m<sup>2</sup>), destinée à la création d'habitat individuel groupé.

Cette zone est positionnée à l'intérieur du bourg, sur l'actuel terrain de foot communal qui sera déplacé au Nord du bourg dans la zone AUe. Elle est entièrement encadrée par des parcelles bâties.

La zone est située à 500m de la place de la mairie, facilement accessible via le réseau de chemins et trottoirs communaux (< 400m à vol d'oiseau).

- Zone AUf2 de la rue de Bourne (22 875 m<sup>2</sup>), destinée à la création d'habitat individuel groupé.
- Zone AUf1 de la rue de Bad Nenndorf (7 993 m<sup>2</sup>), destinée à la création d'habitat individuel groupé.

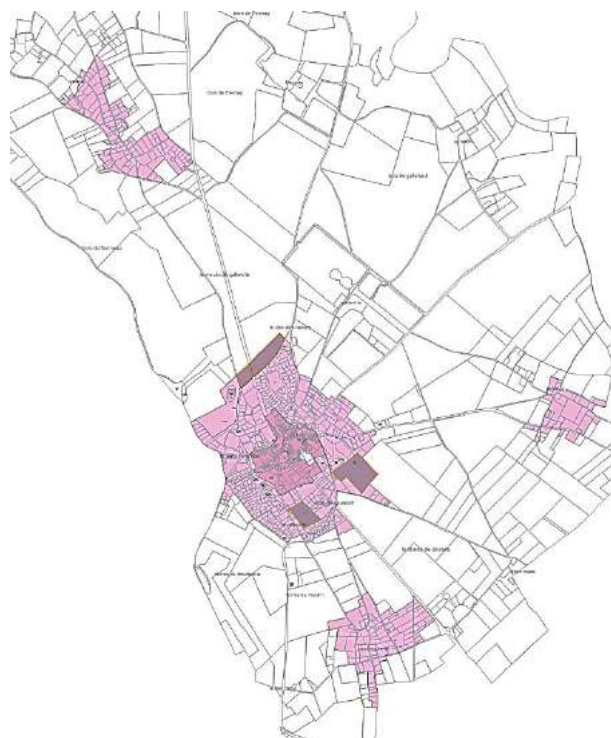
Ces deux zones referment l'urbanisation au Nord du bourg. Elles sont situées à 500m de la place de la mairie, facilement accessible via le réseau de chemins et trottoirs communaux.

Ces zones permettent de **renforcer l'importance du bourg**, en amenant près du centre-ville (équipements, commerces) les nouveaux habitants et en développant des logiques de déplacements doux (utilisation du réseau existant de chemins et trottoirs communaux, qui sera prolongé au sein des différentes zones à urbaniser).

Ces choix limitent les impacts du développement communal sur l'étalement urbain et sur les paysages, tout en optimisant les conditions d'une **bonne cohésion** entre la ville actuelle et les futurs quartiers d'habitat.

### I.4.2.4. Les autres zones à urbaniser

Le PLU identifie une zone à urbaniser à vocation d'équipement et d'aménagements sportifs publics, dans laquelle les terrains de foot seront déplacés (AUe) et une zone à urbaniser à





## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

vocation d'activités économiques en extension de la zone d'activité intercommunale du Champ de Courses (AUae).

Elles sont présentées dans les paragraphes « I.7 Action n°8 : La consolidation de l'importance économique de Doudeville », page 20 et « II.6 Actions n°5, 6 et 7 : Le confortement de l'offre en équipements », page 30.

### I.4.2.5. Les zones agricoles, naturelles et forestières

Les autres secteurs faiblement bâtis n'ont pas vocation à être développés et sont classés en zones agricoles (A), naturelles et forestières (N) :

- **Forêts**, classées en zone N ;
- **Terres ayant un potentiel agricole**, classées en zone A ;
- **Urbanisation diffuses**, insuffisamment structurées ou mal desservies par les réseaux pour être qualifiées en zone urbaine.

Dans ces zones, les habitations existantes peuvent faire l'objet de travaux d'extension et d'annexes.

Un **inventaire des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial et pouvant changer de destination** a été réalisé (en application du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme) :

- Sont identifiés des bâtiments anciens, pour lesquels une réhabilitation vers une destination non agricole (logement, local économique, ...) est possible (cf. estimation du potentiel en logement au paragraphe « **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** REF \_Ref427837895 \h **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** », page **Erreur ! Signet non défini.**).

Le choix des bâtiments a été effectué en tenant-compte de leur intérêt architectural, des dégradations subies et de leur état de conservation (les structures des bâtiments doivent être saines afin d'envisager des réhabilitations respectueuses de leurs qualités originelles), de leur dimension (seuls les bâtiments suffisamment vastes pour accueillir de nouveaux usages dans leur volume initial ont été retenus), de la proximité des usages agricoles et de leur utilisation actuelle (par recoupement avec le bilan agricole dressé par la chambre d'agriculture).

- Ce recensement permet notamment de préserver, en lui donnant de nouveaux usages, le patrimoine bâti agricole de qualité, et d'éviter l'abandon ou la ruine de bâtiments devenus inutiles ou inadaptés aux usages modernes.
- Bien sûr, tout changement de destination devra être conforme avec les dispositions du règlement de la zone et les lois en vigueur (notamment, ne pas compromettre une exploitation agricole et respecter le principe de recul réciproque entre les bâtiments agricoles et les tiers).

Ce classement en zone A / N, couplé avec l'inventaire prévu au 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, permet d'**éviter la banalisation de ces espaces ruraux, d'arrêter l'étalement urbain, de protéger la qualité des paysages et des sites** et de limiter les risques de **gêne à l'activité agricole**.

Aucune construction neuve à destination de logement neuf n'est autorisée dans les zones naturelles et agricoles, hormis celles nécessaires à une activité agricole.



### I.4.2.6. Conclusion sur le découpage en zone et secteurs

Le classement présenté permet de polariser l'effort de construction sur le bourg, en lien avec les équipements centraux (services, commerces, emplois) et de protéger les espaces naturels et agricoles.

### I.4.3. Capacité de densification de l'urbanisation existante

En application de l'article L151-4 du code de l'urbanisme, **toutes les zones urbaines peuvent à priori être densifiées**. Les constructions nouvelles devront y respecter le règlement (emprise au sol et hauteur maximales, reculs à l'intérieur de la parcelle) dont les dispositions ont été édictées pour permettre une densification compatible avec le caractère du site. Ainsi, la densité autorisée est plus élevée dans le bourg (Uc et Uf) que dans les hameaux (Uh).

**On estime que 69 logements pourraient être construits au sein des zones urbaines dans les 10 prochaines années.** Ces potentialités sont représentées sur les extraits de plan et le tableau ci-dessous :

■ Les **possibilités de construction en dent-decreuse** sont identifiées par un chiffre rouge avec une emprise en pointillés rouges, dans le bourg, à Bosc-Malterre, à Seltot et à Vautuit.

Les terrains peu ou pas adaptés à la construction ont été écartés. Le motif du rejet a été mentionné en rouge sur le plan :

- E lorsque le terrain est enclavé,
- H lorsqu'un problème hydraulique le rend impropre à la construction,
- P s'il s'agit d'un parc entourant une propriété de caractère (de type maison de maître),
- B si l'emprise est occupée par un boisement protégé par le PLU,
- V si l'emprise est occupée par un verger protégé par le PLU,
- J s'il s'agit d'un jardin d'agrément et paysagé,
- A si la voie d'accès à une habitation existante traverse le terrain,
- C s'il existe un très grand nombre d'indices de cavités sur le terrain, impactant de manière trop importante le coût de la construction,
- T si un problème technique empêche toute nouvelle construction (présence épandage, hauteur du talus, etc. ...),
- S si le terrain est déjà affecté à un usage de parc de stationnement.

Pour chaque opération, le potentiel en logements a été calculé avec le **ratio d'un logement par tranche de 1 000 m<sup>2</sup>**, voire moins, de surface. Ces opérations seront essentiellement de type « logement individuel pur ». Par comparaison, entre 2003 et 2013, la consommation foncière moyenne par logement individuel pur a été de 2 000 m<sup>2</sup> environ.

Ces dents-decreuses représentent un potentiel important de création de nouveaux logements en minimisant l'étalement urbain et la consommation foncière. Mais il est évident que **l'ensemble de ces dents-decreuses ne sera pas « comblé » d'ici 10 ans**, compte-tenu des mécanismes de rétention foncière :



## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

- De manière générale, les propriétaires ruraux sont assez réticents à céder une partie de leur terrain pour « accueillir » un voisin contre leur propre maison,
- Une grande partie des dents-creuses a une valeur d'usage pour leurs propriétaires (jardin, potager, prairie pour animaux – chevaux, moutons, etc. ...),
- Doudeville est fortement impacté par les risques naturels (cavités notamment), ce qui peut constituer un frein puissant à la construction,
- Toutes ces dents-creuses étaient déjà situées en zone constructible du POS, mais n'ont pas été urbanisées.

L'étude des permis de construire entre 2003 et 2013 montre qu'il n'y a eu que 26 logements neufs sur des terrains en dents-creuses ou déjà urbanisés. Pourtant les dents-creuses étaient plus nombreuses à cette époque (addition des dents-creuses présentes aujourd'hui à celles qui ont été urbanisées au cours des 10 dernières années), soit 151 logements. La rétention foncière entre 2003 et 2013 a donc été particulièrement forte, avec seulement 17% des opérations réalisées, soit une rétention foncière de 83% !

Construire davantage dans les dents-creuses répond à une logique d'aménagement durable du territoire, à laquelle Doudeville adhère pleinement. C'est pourquoi l'importance de la construction en dent-creuse est affirmée dans le projet communal, en **majorant à 50% la probabilité de réalisation de ces opérations**. Mais il s'agit déjà d'une rupture franche avec les tendances passées (multiplication par 3 de la probabilité de réalisation, de 17% à 50% !), et il ne serait pas réaliste de fixer une probabilité de réalisation plus forte. Malgré la volonté affichée par la commune, il est d'ailleurs très possible que cet objectif ambitieux de construction en dent-creuse ne soit pas atteint.

- Les **opérations de renouvellement urbain** (friches urbaines) sont identifiées par un chiffre orange avec une emprise en pointillés orange, dans le bourg.

Les opérations repérées sont :

- Le site de la trésorerie / vestiaire municipal, qui pourrait faire l'objet d'une opération de démolition / reconstruction liée à la revitalisation du centre-ville (site à l'étude dans le cadre d'un appel à projet départemental),
- L'ancien garage du Puits St Jean,
- Le site « Gamm Vert »,
- L'ancienne maison de retraite.

Ces opérations, de type démolition / reconstruction, sont complexes et coûteuses à réaliser. Au coût de la construction s'ajoute celui de la démolition / dépollution.

La probabilité de leur réalisation dans les 10 prochaines années semble faible ; elles sont associées à une **probabilité de réalisation de 25%**.

| Opération renouvellement urbain | Surface totale (m²) | Nb log. | Proba. réalisation | Potentiel corrigé |
|---------------------------------|---------------------|---------|--------------------|-------------------|
| Dents-creuses du bourg          |                     | 29      | 50%                | 15                |





## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

| Opération renouvellement urbain                              | Surface totale (m²) | Nb log. | Proba. réalisation | Potentiel corrigé |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|---------|--------------------|-------------------|
| Renouvellement urbain de la trésorerie / vestiaire municipal | 1 000               | 2       | 25%                | 1                 |
| Renouvellement urbain ancien garage du Puits St Jean         | 537                 | 1       | 25%                | 0                 |
| Renouvellement urbain « Gamm Vert »                          | 3 100               | 7       | 25%                | 2                 |
| Renouvellement urbain ancienne maison de retraite            | 6 598               | 15      | 25%                | 4                 |
| Dents-creuses à Bosc Malterre                                |                     | 32      | 50%                | 16                |
| Dents-creuses à Bosc Mare                                    |                     | -       |                    | -                 |
| Dents-creuses à Seltot                                       |                     | 31      | 50%                | 16                |
| Dents-creuses à Colmont                                      |                     | -       |                    | -                 |
| Dents-creuses à Vautuit                                      |                     | 33      | 50%                | 17                |

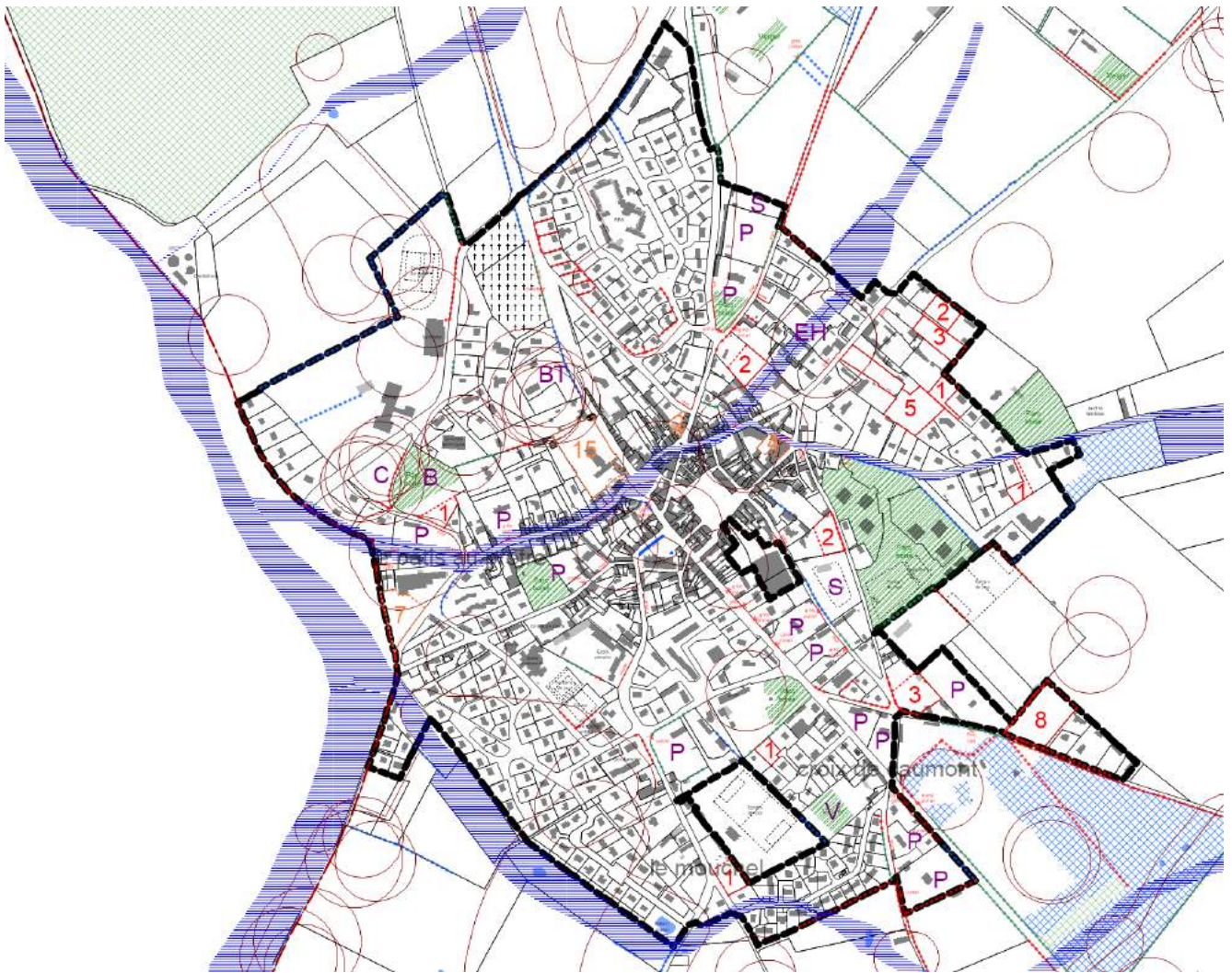


Figure 4 : potentialités de densification du bourg



## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

### Légende (zonage)

 Zones urbaines

### Légende (protection patrimoine naturel)

 Espaces boisés classés  
(en bleu : ajouts)

 Vergers, parcs

 Alignements d'arbres  
(en bleu : ajouts / en rouge : suppressions)

 Mares

### Légende (risques naturels)

 Risque d'effondrement de cavités souterraines

 Zone d'expansion des ruissellements (aléa faible)

 Zone d'expansion des ruissellements (aléa fort)

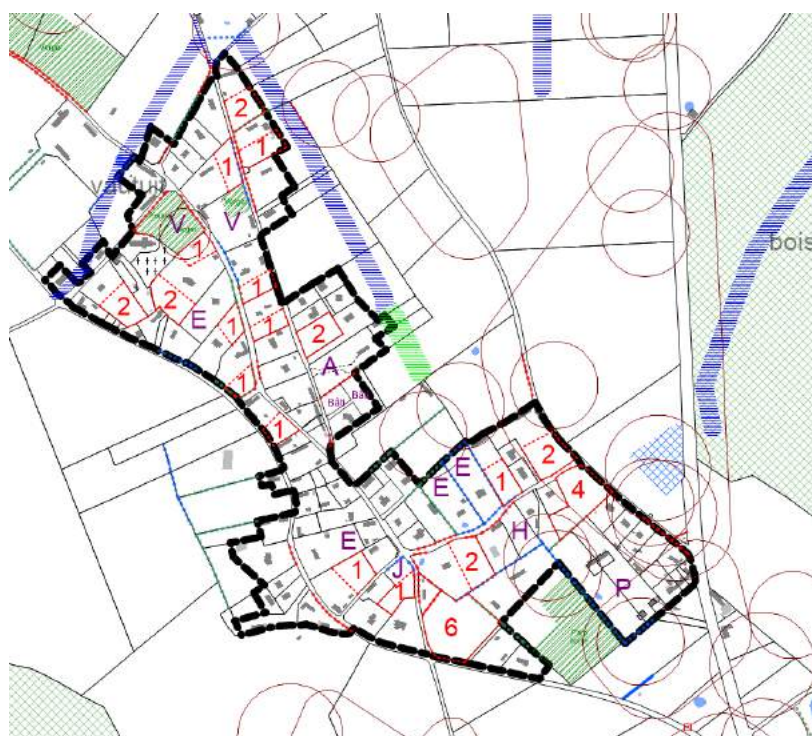
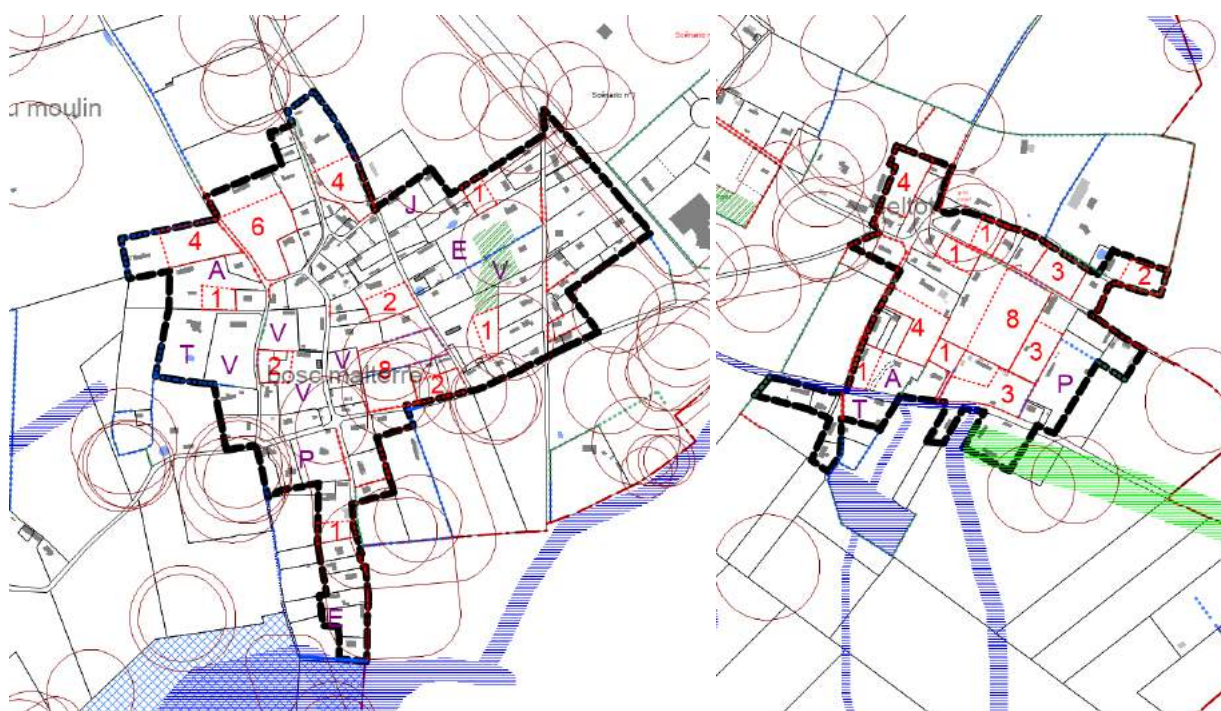


Figure 5 : potentialités de densification de Vautuit



Figures 6 et 7 : potentialités de densification de Bosc-Malterre / Seltot

### I.4.4. Anciens bâtiments à réhabiliter

44 anciens bâtiments de qualité ont été repérés dans les secteurs A et N. Leur **transformation en logement** est autorisée par le règlement, à condition de ne pas gêner le fonctionnement d'une exploitation agricole ou compromettre la qualité paysagère du site (2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme).



## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

Leur localisation est donnée au paragraphe « IV.10 Bâtiments, présentant un intérêt architectural ou patrimonial, pouvant changer de destination en zone naturelle ou agricole », page 58.

La plupart de ces bâtiments ont **déjà des usages** pour leurs propriétaires (remise ou grange au sein d'une grande propriété, stockage au sein d'une exploitation agricole, etc. ...). Le logement ne constitue que l'une des destinations possibles à leur réhabilitation (gîte de tourisme, artisanat, local de vente directe, ...). L'incertitude sur leur transformation en logement indépendant est forte, et on retiendra pour le calcul une **probabilité de transformation en logement de 25%**, soit  $44 \times 25\% = 11$  logement en 10 ans.

### I.4.5. Capacité de construction au sein des zones à urbaniser

En complément des possibilités de densification de l'urbanisation existante, plusieurs zones à urbaniser ont été retenues. Elles offrent un **potentiel global de 132 logements**. Le règlement des zones à urbaniser est calqué sur le règlement des zones Uc et Uf. Il permet une utilisation efficace et dense des sols (implantation sur borne autorisée, coefficient d'emprise au sol de 40% pour le logement, R+2+C<sup>2</sup> dans la zone AUc et R+1+C dans la zone AUf).

Le potentiel en logement a été calculé à partir des objectifs de densité donnés par le PADD (12 à 15 logements nets par hectare) :

- 20 logements nets par hectare pour les constructions individuelles groupées ;
- 30 logements nets par hectare pour les immeubles collectifs.

|                                 | Surface<br>totale (m²) | Densité<br>(mesurée<br>nette<br>à la<br>parcelle) |         | Densité<br>brute<br>(y<br>compris<br>voiries) |         | Nb.<br>Log. | Proba.<br>réalisation | Potentiel<br>corrigé |
|---------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------|---------|-----------------------------------------------|---------|-------------|-----------------------|----------------------|
| Zone AUc (Route de Bosc Mare)   |                        |                                                   |         |                                               |         |             |                       |                      |
| - EHPAD                         | 10 000                 |                                                   |         |                                               |         |             |                       |                      |
| - Habitat "collectif"           | 10 000                 | 30                                                | log./ha | 24                                            | log./ha | 24          | 100%                  | 24                   |
| - Habitat "individuel groupé"   | 19 131                 | 20                                                | log./ha | 16                                            | log./ha | 30          | 100%                  | 30                   |
|                                 |                        |                                                   |         |                                               |         |             |                       |                      |
| Zone AUf1 (terrain de foot)     |                        |                                                   |         |                                               |         |             |                       |                      |
| - Habitat "individuel groupé"   | 18 907                 | 20                                                | log./ha | 16                                            | log./ha | 30          | 100%                  | 30                   |
|                                 |                        |                                                   |         |                                               |         |             |                       |                      |
| Zone AUf2 (rue de Bourne)       |                        |                                                   |         |                                               |         |             |                       |                      |
| - Habitat "individuel groupé"   | 22 875                 | 20                                                | log./ha | 16                                            | log./ha | 36          | 100%                  | 36                   |
|                                 |                        |                                                   |         |                                               |         |             |                       |                      |
| Zone AUf1 (rue de Bad Nenndorf) |                        |                                                   |         |                                               |         |             |                       |                      |
| - Habitat "individuel groupé"   | 7 993                  | 20                                                | log./ha | 16                                            | log./ha | 12          | 100%                  | 12                   |



## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

### I.4.6. Bilan du potentiel en logements du PLU

La somme des valeurs ci-dessus donne :

- Environ 69 logements en 10 ans en dents-de-scie / renouvellement urbain (zones Uc, Uf et Uh) ;
- Environ 11 logements en 10 ans par réhabilitation d'anciens bâtiments en zone naturelle ou agricole ;
- Environ 132 logements dans les zones à urbaniser ;

Soit un total de **212 logements en 10 ans**, assurant une juste réponse à l'objectif fixé par le PADD. S'ajoutent le retour sur le marché d'environ 20 logements par résorption de la vacance, soit un total de **232 nouveaux logements en 10 ans**.

### I.5. Actions n°2, 3 et 4 : Le ciblage de la population à accueillir

---

#### I.5.1. Ce que dit le PADD

Au-delà du nombre de logements à produire, le PADD donne des objectifs qualitatifs en matière de production de logement.

La principale volonté de la commune est que les nouvelles constructions servent à **renouveler la démographie communale** pour **enrayer le vieillissement de la population**. La priorité est donnée à l'accueil de **jeunes couples**, sous représentés dans la pyramide des âges en 2011.

La commune dispose à ce jour d'un parc résidentiel bien diversifié (accession / location), mais montrant une tendance à la sous-occupation. La production de logements devra **maintenir cette diversification vertueuse du parc**, en développant également quelques logements de petite taille, financièrement accessibles et adaptés aux jeunes ou aux personnes âgées.

L'objectif de **résorption de la vacance à un niveau « classique »** (retour au niveau moyen observé entre 1968 et 2006, soit un peu plus de 7%) est exposé dans le PADD.

#### I.5.2. Traduction réglementaire

Dans la principale zone de développement de l'habitat (**zone AUc** – Route de Bosc Mare), le PLU impose une mixité sociale, avec au moins **30% de logements locatifs** (en application de l'article L151-15).

Le choix d'imposer cet objectif sur la zone AUc est motivé par la situation privilégiée de celle-ci, en continuité directe du centre-bourg, accessible en moins de 5 minutes à pieds. La dimension importante de la zone et le potentiel élevé de construction qui lui est attaché (plus d'une cinquantaine de logements) faciliteront la mixité. A noter : cette mixité sera également générationnelle avec la future maison de retraite prévue au Nord de la zone, contre la résidence du Mont Criquet.

Ajoutons que l'architecture environnante mélange déjà des immeubles et des maisons individuelles, ce qui facilitera la « couture » entre ce futur quartier et le voisinage.

### I.6. Action n°7 : Les économies d'énergie dans le bâtiment

---

Le PLU encourage la construction de **logements neufs économes en énergie** et **l'amélioration des performances énergétiques** des logements anciens.





## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

Ces objectifs sont difficilement reportables dans le règlement du PLU, sauf de manière assez générale (orientations communes des OAP et articles 9 du règlement sur les performances énergétiques et environnementales), au risque de pénaliser le coût de construction et les ménages aux ressources modestes. Le PLU de Doudeville n'impose pas de contrainte énergétique additionnelles à celles en vigueur au niveau national :

- Les nouvelles constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur : RT2012 (performance équivalente au label « bâtiments basse consommation » BBC) puis prochainement la RT2020 (bâtiments à énergie positive) ;
- Les travaux sur les constructions anciennes devront respecter la réglementation thermique sur l'existant RTex et le décret du 31 mai 2015 sur les « travaux embarqués », rendant obligatoire les travaux d'isolation thermique en cas de ravalement, de réfection de toiture et d'aménagement de locaux annexes.

Le règlement est bien sûr compatible avec la réalisation de ces objectifs.

Le PLU incite à l'installation de dispositifs de **production d'énergie renouvelable** (dont le recours est systématisé par la RT2012). A cet égard, il édicte des règles relatives à la bonne intégration visuelle des dispositifs sur les constructions (installation des panneaux solaires, des pompes à chaleur).

Enfin, le PADD encourage la **récupération de l'eau de pluie** pour les usages domestiques. Cet objectif est décliné dans les orientations d'aménagement, demandant qu'au sein de toutes les opérations d'habitat, un réseau de collecte des eaux pluviales soit créé.

### **I.7. Action n°8 : La consolidation de l'importance économique de Doudeville**

---

#### **I.7.1. Ce que dit le PADD**

Le PADD de Doudeville prévoit l'**extension de la zone d'activités intercommunale du Champs des Courses** sur environ **7 hectares**, afin que la ville renforce son rôle de locomotive économique au sein du territoire rural.

De manière plus générale, il encourage la **mixité fonctionnelle** (c'est-à-dire le mix entre l'habitat et quelques petites activités non nuisantes) dans toutes les opérations de construction à vocation principale d'habitat.

La zone du Champs des Courses est la **principale zone d'activités artisanales portée par la Communauté de Communes Plateau de Caux - Fleur de Lin**. Tournée vers l'emploi local, elle intègre **deux hôtels d'entreprises**, occupés par des TPE / PME locales.

La zone est **presque saturée**. Ne restent que 9 171 m<sup>2</sup> disponibles au sein de la zone du Champ de Courses. Il est donc important de prévoir une extension de la zone d'activités pour que Doudeville continue d'assumer son rôle de pôle de proximité auprès des communes inféodées. Ainsi, la zone participera à la bonne santé économique de la Communauté de Communes, en améliorant son indépendance en matière d'emploi.







Figure 8 : Remplissage actuel de la ZAi

On estime que cette extension pourrait amener **environ 350 nouveaux emplois** d'ici 10 ans (avec une hypothèse de 50 emplois par hectares). Alors que la population du Pays du Plateau de Caux Maritime devrait progresser de +0,4%/an dans les années à venir (projection SCOT), soit une augmentation d'environ 550 nouveaux habitants entre 2013 et 2027 dans la Communauté de Communes Plateau de Caux - Fleur de Lin (soit 250 à 300 nouveaux actifs selon les ratios actuels), l'extension de la zone d'activités intercommunale du Champs des Courses représente une réelle opportunité d'**augmenter l'indicateur de concentration d'emploi**<sup>1</sup> (0,84 emploi par actif occupé à Doudeville en 2011).

Cette extension est prévue dans le SCOT du Pays du Plateau de Caux Maritime. Le SCOT analyse (DOO pages 46 à 48) que l'offre actuelle en zone d'activités mixtes / artisanales est principalement constituée de zones d'activités accueillant à la fois de l'industrie, de l'artisanat et des activités d'entrepôt et de commerce de gros. Elles constituent un support essentiel au développement d'activités diversifiées pour des PME locales, peu mobiles et devant rester proches de leurs clientèles. Il est donc essentiel que chaque Communauté de Communes présente une offre suffisante dans ce domaine.

La Communauté de Communes Plateau de Caux - Fleur de Lin gère 3 zones :

- La zone industrielle de Colmont à Doudeville, pour laquelle il n'y a pas de projet d'extension ;
- La zone d'activités de Saint-Laurent-en-Caux devrait être agrandie d'environ 2 hectares ;
- La zone d'activités du Champs des Courses, la plus importante, faisant l'objet du principal projet d'extension, pour une surface de 7 hectares.

Le SCOT prévoit de conforter le stock des zones d'activités mixtes / artisanales sur le territoire de la communauté de communes (cf. tableau ci-dessous – attention, document provisoire issu de la notice de mise en compatibilité du SCOT) :

---

<sup>1</sup> L'indicateur de concentration d'emploi correspond à la population active ayant un emploi sur le nombre d'emplois présents dans la zone

| Développement des ZA à l'horizon 2035    |                                     |                              | SCOT APPROUVÉ   | SCOT APRES MISE EN COMPATIBILITE LINEX | EVOLUTION        |
|------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|-----------------|----------------------------------------|------------------|
| <b>CC Côte d'Albâtre</b>                 |                                     |                              | <b>43,2 Ha</b>  | <b>41,7 Ha</b>                         | <b>- 1,5 Ha</b>  |
| Création Zone Développement Eco          | Oqueville / Saint Riquier-es-Plains | Tertiaire / Mixte artisanale | 13,5 Ha         | 13,5 Ha                                | =                |
| Extension ZA Plateau Ouest               | Saint-Valery-en-Caux                | Mixte artisanale             | 6,5 Ha          | 5,5 Ha                                 | - 1,0 Ha         |
| Extension ZA Clermont                    | Saint-Valery-en-Caux                | Industrielle                 | 9,1 Ha          | 8,6 Ha                                 | - 0,5 Ha         |
| Extension ZA District                    | Cany-Barville                       | Mixte artisanale             | 6,1 Ha          | 6,1 Ha                                 | =                |
| Extension ZA District                    | Cany-Barville                       | Industrielle                 | 5,0 Ha          | 5,0 Ha                                 | =                |
| Création ZA                              | Ouvrille-en-Caux                    | Mixte artisanale             | 3,0 Ha          | 3,0 Ha                                 | =                |
| <b>CC Entre Mer et Lin</b>               |                                     |                              | <b>6,5 Ha</b>   | <b>5,0 Ha</b>                          | <b>- 1,5 Ha</b>  |
| Extension ZA de la Vallée                | Autigny                             | Mixte artisanale             | 6,5 Ha          | 5,0 Ha                                 | - 1,5 Ha         |
| <b>CC Plateau de Caux – Fleur de Lin</b> |                                     |                              | <b>10,0 Ha</b>  | <b>9,0 Ha</b>                          | <b>- 1,0 Ha</b>  |
| Extension ZA du Champ de course          | Doudeville                          | Mixte artisanale             | 8,0 Ha          | 7,0 Ha                                 | - 1,0 Ha         |
| Extension ZA                             | Saint-Laurent-en-Caux               | Mixte artisanale             | 2,0 Ha          | 2,0 Ha                                 | =                |
| <b>CC Région d'Yvetot</b>                |                                     |                              | <b>27,0 Ha</b>  | <b>39,0 Ha</b>                         | <b>+ 12,0 Ha</b> |
| Création ZA                              | Ecretteville-les Baons              | Mixte artisanale             | 8,0 Ha          | 8,0 Ha                                 | =                |
| Extension ZA Caux Multipôle              | Valliquerville                      | Mixte artisanale             | 17,0 Ha         | 14,0 Ha                                | - 3,0 Ha         |
| Création ZA                              | Auzebosc                            | Mixte artisanale             | 2,0 Ha          | 2,0 Ha                                 | =                |
| Extension ZA Caux Multipôle              | Allouville-Bellefosse               | Industrielle                 |                 | 15,0 Ha                                | + 15,0 Ha        |
| <b>CC Yerville - Plateau de Caux</b>     |                                     |                              | <b>29,5 Ha</b>  | <b>26,5 Ha</b>                         | <b>- 3,0 Ha</b>  |
| ZA DTA                                   | Grémonville / Flamanville           | Logistique / Industrielle    | 29,5 Ha         | 26,5 Ha                                | - 3,0 Ha         |
| ZA Bois de l'Arc                         | Yerville                            |                              | Stock = 20,0 Ha | Stock = 20,0 Ha                        | =                |
| <b>TOTAL SCOT</b>                        |                                     |                              | <b>116,2 Ha</b> | <b>121,2 Ha</b>                        | <b>+ 5,0 Ha</b>  |

Figure 9 : Programmation en zones d'activités dans le SCOT PPCM (DOO page 46)

## I.7.1. Traduction réglementaire

La PLU définit une **zone à urbaniser AUae** d'une surface de 7 hectares au Nord de l'emprise actuelle de zone d'activités intercommunale du Champs des Courses. Le règlement de la zone AUae prévoit que la zone soit aménagée à l'occasion d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les autres règles sont calquées sur la zone Uae de la zone actuelle.

Le principe de **mixité fonctionnelle** voulu pour le PLU dans les opérations de construction à vocation principale d'habitat s'exprime par un règlement adapté, c'est-à-dire d'accepter, de manière mesurée, les constructions à usage commercial, artisanal et d'entrepôt, à condition toutefois qu'il n'en résulte pas de gêne pour le voisinage. Ce principe permet notamment d'éviter que les zones à urbaniser à vocation d'habitat (AUC, AUf1 et AUf2) ne soient des quartiers d'habitat, sans aucune vie diurne.

## I.8. Actions n°9 et 10 : Le développement et la mise en valeur du commerce doudevillais

### I.8.1. Ce que dit le PADD

L'action 9 vise la protection de la vocation commerciale des locaux situés dans le centre-ville commerçant :

- Maintien de la vocation commerciale des locaux commerciaux ;
- Protection des baux commerciaux.

La ville possède un **tissu commercial diversifié**, dont la majorité des enseignes est concentrée aux abords de la place de la mairie et le long de la route départementale 20 (confer carte de répartition au paragraphe « VII. Economie » du diagnostic). Il permet de satisfaire une **part significative des besoins quotidiens** des habitants de la commune, permettant d'éviter des déplacements longs vers les grands centres urbains d'Yvetot ou Saint-Valery-en-Caux, et favorise **l'animation du cœur de la ville**.

Afin de lutter contre la concurrence du commerce avec les autres fonctions de la ville, notamment l'habitat lors des mutations (transformation de locaux commerciaux en habitations), la commune a décidé de mettre en œuvre une politique volontariste de protection des locaux commerciaux.



## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

Au-delà de ces mesures de protection, l'action 9 du PADD encourage le développement de nouvelles surfaces de commerce de proximité en pas-de-porte.

L'action 10 édicte plusieurs principes visant à améliorer l'image commerçante du centre-ville :

- Mettre en valeur les devantures et les immeubles de qualité ;
- Harmoniser les enseignes et les devantures commerciales du centre-ville ;
- Donner de la visibilité aux commerces locaux grâce à une signalétique harmonisée et qualitative.

### I.8.2. Traduction réglementaire

Dans le secteur central concentrant l'essentiel de la diversité commerciale, le PLU impose la protection des locaux commerciaux en application de l'article L151-16 du code de l'urbanisme.

Afin de lutter contre la concurrence du commerce avec les autres fonctions de la ville, notamment l'habitat lors des mutations (transformation de locaux commerciaux en habitations), la ville a décidé de mettre en œuvre une politique volontariste de protection des locaux commerciaux.

Le **changement de destination des locaux commerciaux est interdit dans le secteur Ucc**. Afin de ne pas créer de blocage, si le local reste vacant et ne parvient pas à être vendu pendant 3 ans, la prescription précédente devient caduque, et un changement de destination sera alors accepté.

Cette protection de la diversité commerciale est uniquement exigée dans le secteur Ucc, délimité aux abords de la place de la mairie et de la route départementale 20, là où la diversité et la densité des commerces sont les plus importantes.



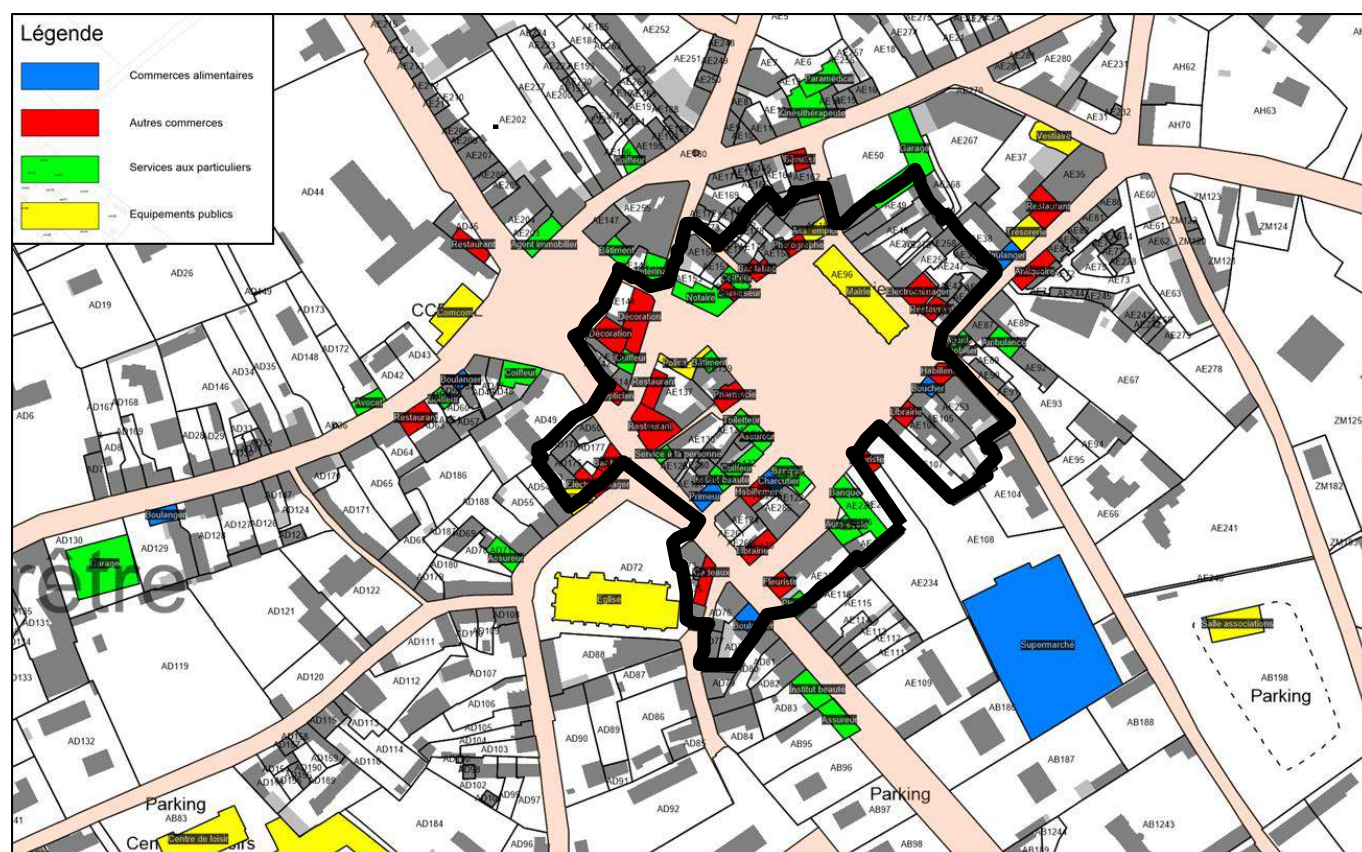


Figure 10 : Emprise de la zone Ucc et répartition des activités de centre-ville

La protection des baux commerciaux et les règles relatives aux enseignes relèvent respectivement du code du commerce et du code de l'environnement. Elles ne peuvent être encadrées par le règlement du PLU, mais sont présentés dans le PADD par cohérence.

Notons que la commune travaille avec le CAUE sur un projet de requalification du passage de la RD20 au droit de la place de la mairie, prémices à des travaux d'amélioration de la lisibilité du centre-ville.

## I.9. Action n°11 : L'affirmation de l'importance de l'agriculture

### I.9.1. Ce que dit le PADD

L'action 11 détaille la stratégie de protection et de développement de l'agriculture doudevillaie :

- Limiter la consommation des terres agricoles ;
- Maintenir la vocation agricole des **terrains attenants** ou proches des exploitations en activité ;
- Conserver un **recul** entre les exploitations agricoles et les tiers ;
- Développer la ville en **continuité des zones déjà urbanisées** ;
- Etre attentif à l'accessibilité des voies aux engins agricoles lors des travaux de voirie.

Ces principes sont issus de la charte Agriculture et Urbanisme de Seine-Maritime, ayant pour objectif de trouver un équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces agricoles et naturels.





### I.9.2. Traduction réglementaire

Les conditions de maintien d'une activité agriculture pérenne dépendent très largement des autres composantes du projet communal, et de la manière dont les développements de l'habitat, des activités économiques et des équipements prennent en compte la protection des espaces agricoles :

- En **modérant la consommation de l'espace** ;
- En **évitant l'urbanisation d'espaces stratégiques** pour l'agriculture.

Ces aspects sont **développés de manière transversale** dans le rapport de présentation, aux chapitres C (Justification du projet) et D (Incidences, mesures et conséquences sur l'environnement).

Le PLU de Doudeville encourage un **important travail de densification** au sein de l'enveloppe bâtie du bourg et des grands hameaux. On estime qu'une **centaine de logements** environ, soit près de la moitié du potentiel du PLU, seront construits dans des dent-creuses urbaines, dans des opérations de renouvellement urbain, par réhabilitation d'anciens bâtiments et par la remise sur le marché de logements vacants. Cette démarche permet de **minimiser le besoin de consommation d'espace agricole**.

Le PLU fixe des **densités plus élevées que par le passé** dans les zones à urbaniser, afin d'inciter à une utilisation plus économe et plus efficace des terrains constructibles.

Les exploitations d'élevage, auxquelles s'appliquent les reculs de 50m (RSD) ou 100m (installations classées), sont situées dans les hameaux, à l'écart du bourg. Aucune zone constructible ne pénètre dans les périmètres d'éloignement des installations agricoles.

### **I.10. Actions n°12 et 13 : Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

---

Les lois Grenelle II et ALUR ont assigné un objectif fondamental aux PADD : fixer des objectifs chiffrés de **modération de la consommation de l'espace** et de **lutte contre l'étalement urbain**.

Le PLU de Doudeville fixe plusieurs objectifs permettant de décliner localement cette ambition nationale :

#### ■ **Objectif de densité des logements**

Les opérations de construction de logements devront présenter en moyenne une densité supérieure à :

- **13 logements nets par hectare 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**.

**Ces densités correspondent exactement aux objectifs du SCOT**, que la commune partage pleinement. Les potentiels d'accueil des différentes opérations d'habitat ont été calculés à partir de ces valeurs (zones à urbaniser, dent-creuses urbaines et opérations de renouvellement urbain présentées ci-dessus).



## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

Le **règlement du PLU est adapté à la mise en œuvre de telles densités** (implantation sur borne autorisée, coefficient d'emprise au sol de 40% pour le logement, R+2+C<sup>2</sup> dans la zone AUc et R+1+C dans la zone AUf).

Les densités voulues sont rappelées dans chaque orientation d'aménagement, afin d'en engager effectivement la mise en œuvre.

### ■ Objectif de consommation foncière pour l'habitat

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

Le zonage du PLU respecte cet objectif :

|                                 | Surface en extension de l'urbanisation pour la construction de logements | Commentaire                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zone AUc (Route de Bosc Mare)   | 29 131 m <sup>2</sup>                                                    | L'emprise de la maison de retraite est comptée à part (un hectare).                                                                                                         |
| Zone AUf1 (terrain de foot)     |                                                                          | Cette zone est complètement enclavée dans l'urbanisation doudevillaise, et est déjà considérée comme une forme d'urbanisation (terrain sportif et équipements accessoires). |
| Zone AUf2 (rue de Bourne)       | 22 875 m <sup>2</sup>                                                    |                                                                                                                                                                             |
| Zone AUf1 (rue de Bad Nenndorf) | 7 993 m <sup>2</sup>                                                     |                                                                                                                                                                             |
| TOTAL                           | 59 999 m <sup>2</sup>                                                    |                                                                                                                                                                             |

Le PLU de Doudeville encourage un **important travail de densification** au sein de l'enveloppe bâtie du bourg et des grands hameaux. On estime qu'une **centaine de logements** environ, soit près de la moitié du potentiel du PLU, seront construits dans des dent creuses urbaines, dans des opérations de renouvellement urbain, par réhabilitation d'anciens bâtiments et par la remise sur le marché de logements vacants. Toutes ces opérations permettent un **développement de la ville sans étalement urbain**.

Le SCOT fixe des objectifs globaux de consommation foncière pour le groupe 2 des pôles structurants du territoire, auquel appartient Doudeville. Décliné par ratio démographique à l'échelle de Doudeville, cela correspond à des consommations foncières nettes (hors VRD et espaces verts) limitées à 3,1 hectares en 10 ans en individuels purs, 5,9 hectares en 10 ans en individuels groupés et 0,8 hectares en 10



ans en collectifs. **L'objectif de consommation foncière maximale 7 hectares bruts de Doudeville est compatible avec le SCOT.**

### ■ Objectif de consommation foncière pour les activités économiques

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

Cette programmation foncière est **conforme à l'objectif fixé par le SCOT** du Pays de Plateau de Caux Maritime.

## II. Orientation n°2 « Améliorer le fonctionnement de la ville »

### II.1. Rappel du contexte et des besoins révélés par le diagnostic

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)

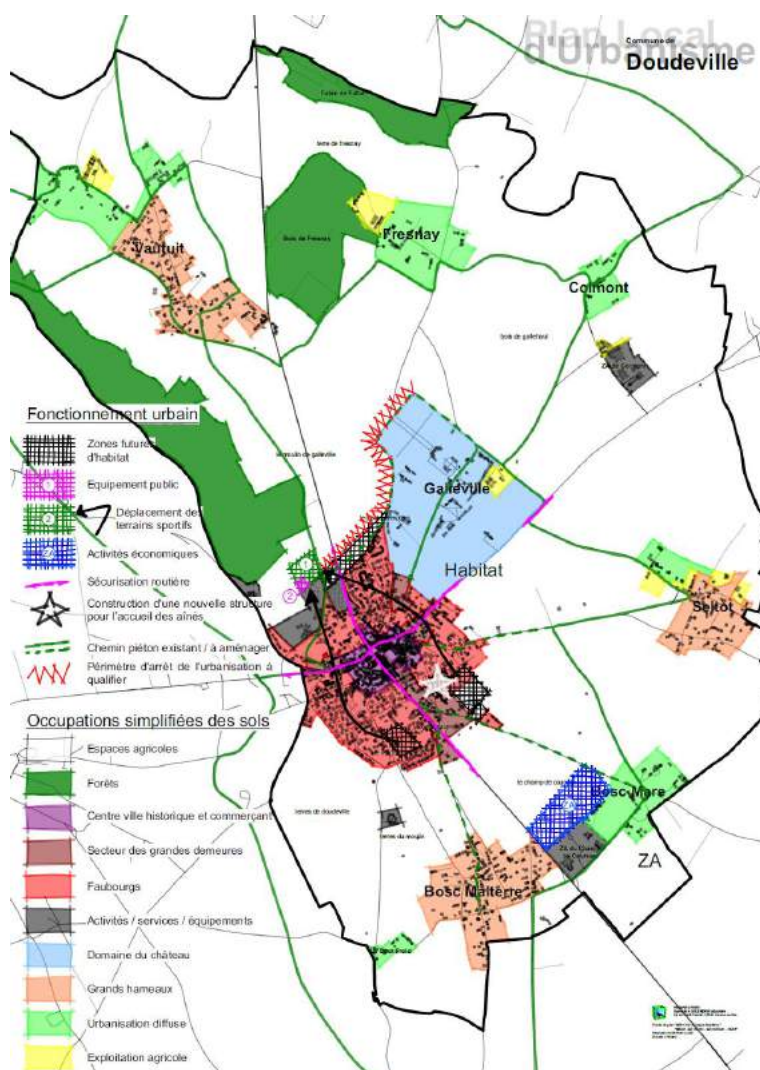
Le **commerce de centre-ville** est rapidement accessible à pied de tout point du bourg. Toutefois, une amélioration des liaisons douces à l'extérieur du bourg devra être recherchée.

Enfin, le développement communal prévu par le PLU doit être secondé par une réflexion sur les **équipements publics**.

### II.2. Les différentes actions du PADD

Cette orientation est déclinée en différentes actions précisant la **stratégie d'optimisation du fonctionnement urbain** de Doudeville :

1. Réduire les nuisances et les risques liés à la circulation routière dans le bourg
2. Compléter le réseau de circulation douce afin de relier le bourg à tous les hameaux de manière sécurisée
3. Sécuriser les itinéraires de randonnée
4. Valoriser et qualifier un périmètre d'arrêt de l'urbanisation au nord du bourg
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
9. Œuvrer pour la desserte en fibre optique de la zone d'activité intercommunale du Champs des Courses

### II.3. Action n°1 : La réduction des impacts de la circulation routière

Le PADD présente plusieurs actions de **sécurisation des déplacements** :

- Poursuite de la politique d'**aménagement des entrées de bourg** déjà entreprise depuis plusieurs années. Les entrées Sud et Est seront traitées de manière prioritaire.
- Les principales entrées de ville, via la RD 20, pourront faire l'objet de travaux visant à rendre la ville plus accueillante.

Ce sera notamment le cas de l'entrée Nord de Doudeville, requalifiée à l'occasion de l'aménagement des zones AUf1 de la rue de Bad Nenndorf et AUf2 de la rue de Bourne (cf. action n°4).

- 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, dans une portion de route où les véhicules ont tendance à ré-accélérer.
- 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.

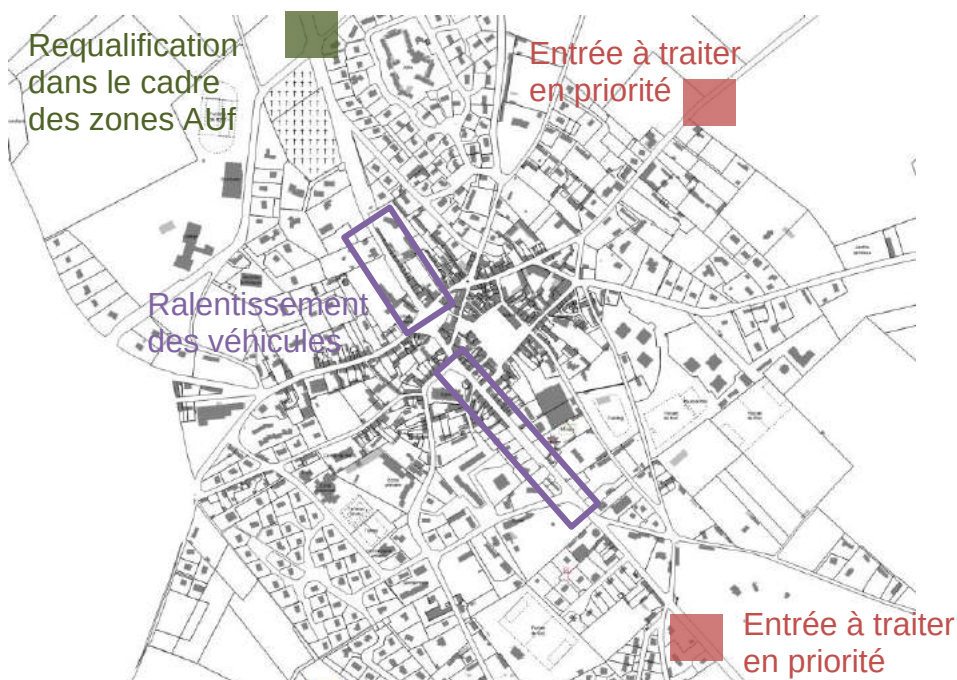


Figure 11 : Traitement des entrées de ville

Ces actions, bien que n'étant pas directement transcrites dans le zonage et règlement du PLU, sont présentées dans le PADD par cohérence.





### II.4. Actions n°2 et 3 : L'amélioration des circulations douces

L'action 2 demande que le réseau de circulation douce soit complété, afin de **relier le bourg à tous les hameaux** de manière sécurisée.

La plupart des liaisons existent déjà (vers les hameaux du Vautuit, de Colmont, et indirectement du Fresnay, Seltot, Bosc Mare et Bosc Malterre). Pour celles à aménager, il s'agit de travaux sur les voiries existantes, n'ayant pas de répercussion directe sur le PLU.

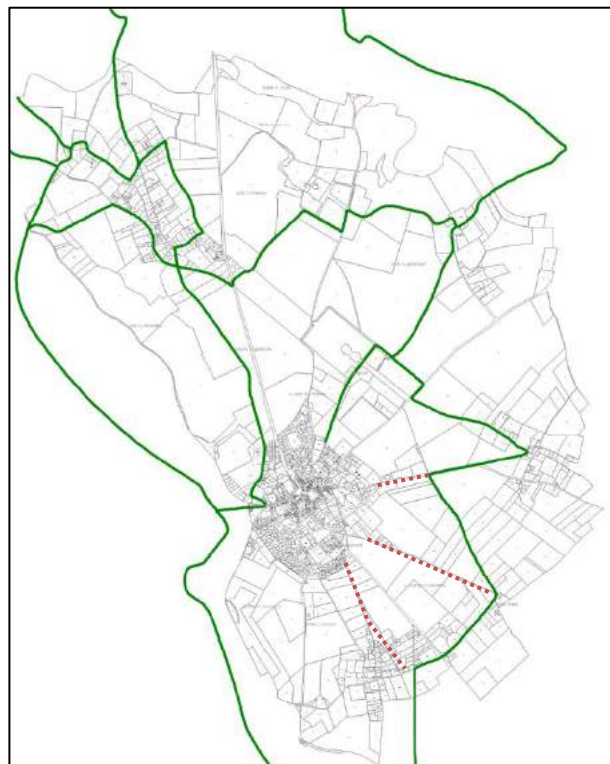


Figure 12 : Ramification des chemins de randonnées (en vert) et liaison bourg-hameaux à aménager (en rouge)

Ajoutons que le **confortement du réseau de voies douces** (chemins / trottoirs) est prévu par les orientations d'aménagement sur les **zones à urbaniser**.

L'action 3 prévoit de sécuriser les itinéraires de randonnée, et notamment le croisement du chemin de grande randonnée avec la route départementale 149, en direction d'Etalleville. Un emplacement réservé est créé sur une largeur de 2m, afin de créer un cheminement sécurisé à l'écart de la circulation routière (entre la rue du château et la rue du Chêne Héronnel).

### II.5. Action n°4 : Périmètre d'arrêt de l'urbanisation

Le paysage de l'entrée Nord est aujourd'hui marqué par l'omniprésence des façades enduites des constructions récentes de la rue de Bourne. L'action n°4 vise à 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 du futur quartier de la rue de Bad Nenndorf / rue de Bourne. Elle prolongera la route de Veules et l'enceinte du Château.

L'orientation d'aménagement « Entrée Nord de Doudeville » impose la plantation d'arbres d'essences locales de moyen développement, coupés en cépée pour former un écran dense.

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

Le parcours par chemin piéton ludique est possible (parcours de santé, arboretum conservatoire, etc. ...).



Figure 13 : Traitement des entrées de ville

### II.6. Actions n°5, 6 et 7 : Le confortement de l'offre en équipements

Plusieurs **équipements publics nouveaux** sont destinés à conforter l'offre existante :

- **Regroupement des terrains de foot** au Nord du bourg, dans la zone AUe, en continuité du stade / gymnase / collège. Le terrain a été dimensionné pour l'accueil d'un terrain de compétition (dimension 105x68m) et d'un terrain d'entraînement (dimension 90x45m).
- **Salle polyvalente intercommunale**, sur la même zone AUe. Une emprise d'environ 3 000 m<sup>2</sup> a été réservée. Un parc de stationnement mutualisé terrains de foot / salle polyvalente est prévu, d'une capacité d'environ 90 places.





Figure 14 : Scénario d'aménagement de la zone AUe : 2 x terrains foot + salle polyvalente + parc de stationnement mutualisé

- **Nouvelle structure pour l'accueil des aînés** (EHPAD), en remplacement de l'ancienne maison de retraite fermée, au Nord de la zone AUc, pour une surface d'environ 1 hectare.

### II.7. Actions n°8 et 9 : L'amélioration de la desserte numérique

La desserte numérique est de bonne qualité à Doudeville, avec l'existence d'un nœud réseau près du centre de la commune.

La localisation des projets doit tenir compte de la présence du central téléphonique ADSL de la rue des Prés, en rapprochant les principaux projets à moins d'un kilomètre, afin de bénéficier de débits de 20 à 100 Mbit/s (les zones AUc et AUf sont situées à 150, 300 et 900 mètres du central – distance viaire).

Bien que les communications numériques soient déjà relativement performantes à Doudeville, la ville œuvrera pour la desserte en fibre optique de la zone d'activité intercommunale du Champs des Courses (action n°9).

## III. Orientation n°3 « Préserver le patrimoine naturel et bâti de la capitale du Lin »

### III.1. Rappel du contexte et des besoins révélés par le diagnostic

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)

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

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.

### III.2. Les différentes actions du PADD

---

Les deux premières actions précisent la **stratégie patrimoniale** de Doudeville :

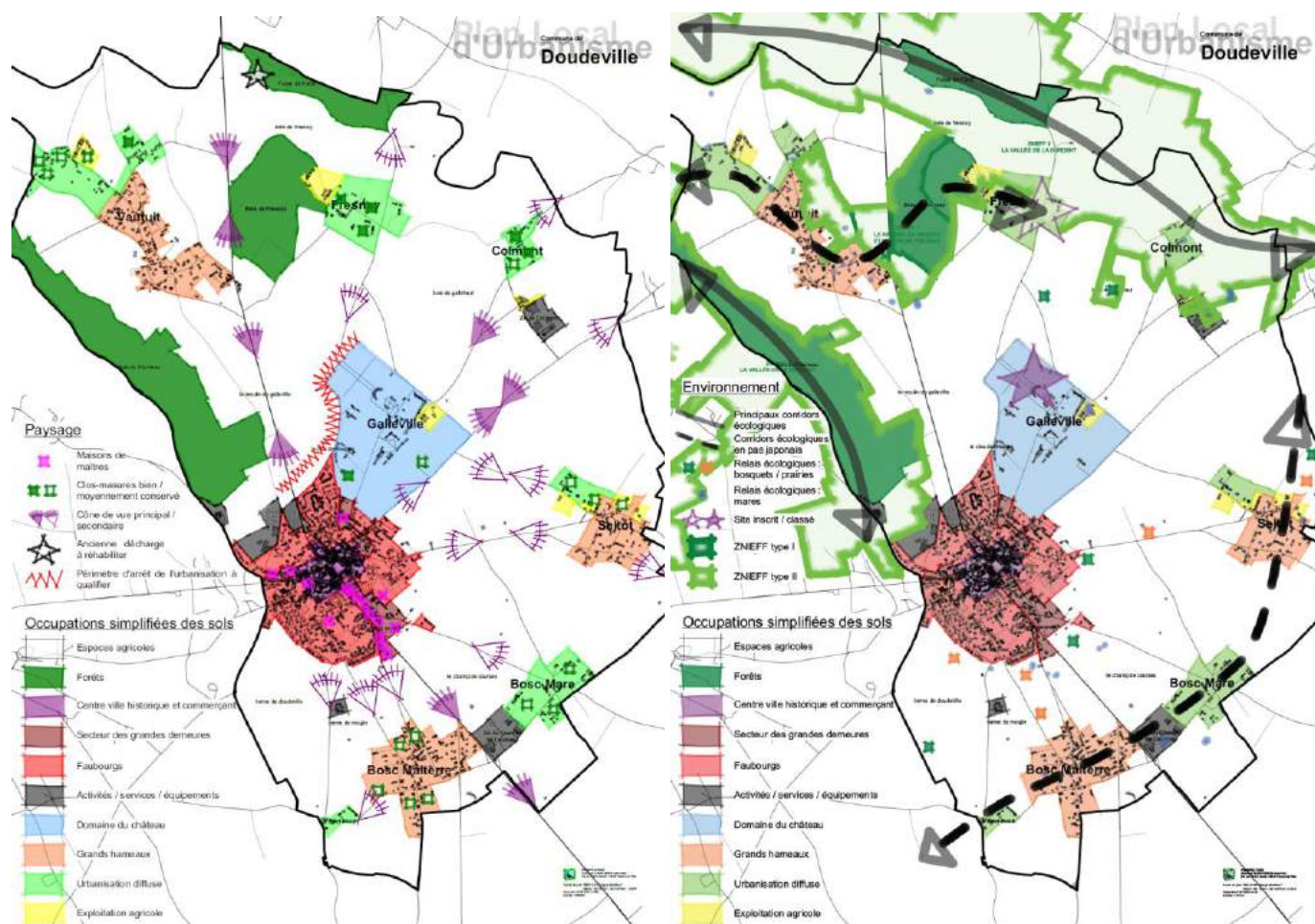
1. Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti des maisons de maître
2. Protéger le patrimoine bâti de qualité

Les neuf actions suivantes détaillent la **stratégie environnementale** de Doudeville :

3. Préserver la qualité des grands paysages du plateau cauchois
4. Protéger les clos-masures ayant conservé leur lisibilité
5. Préserver le caractère rural cauchois des hameaux
6. Protéger le château de Galleville
7. Protéger les sites de richesse paysagère et environnementale
8. Protéger les continuités écologiques
9. Encourager le développement de la biodiversité en ville
10. Protéger les mares
11. Continuer la réhabilitation de l'ancienne décharge







### III.3. Actions n°1 et 2 : La protection du patrimoine bâti de qualité

#### III.3.1. Ce que dit le PADD

Le **patrimoine est abondant à Doudeville**, avec le château de Galleville, les maisons de maître, les immeubles de rapport du centre-ville, l'habitat ouvrier, les maisons de fermes et le bâti rural.

La protection du château de Galleville est directement visée par l'action n°6.

Les **maisons de maître** sont particulièrement **représentatives de l'image doudevillaise**. Essentiellement implantées le long de la route départementale 20, les maisons de maître, leurs clôtures, murs, murets, grilles et portails marquent profondément la traversée du bourg. La première action dit que **leur protection est prioritaire**.

Au-delà de ce patrimoine de grand intérêt, le PADD élargit la **politique de préservation à l'ensemble du patrimoine bâti de qualité** (édifices publics, maisons de maître, immeubles de rapport, habitat ouvrier, manoirs, château, maisons de ferme, bâti rural, etc. ...), de leurs abords (clôtures, portails, parcs des maisons de maître) et de l'harmonie des fronts bâtis.

Notons que la commune envisage de prolonger ces actions en engageant une procédure d'**adhésion au réseau « Petites Cités de Caractère® »**. Le concept de « Petites Cités de Caractère® » est né au milieu des années 70 pour valoriser des communes atypiques, à la fois rurales par leur implantation, leur population limitée, et urbaines par leur histoire et leur patrimoine. Cela correspond bien à la petite ville Doudeville. Une telle adhésion permettra de

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

fédérer les différents acteurs (STAP, DRAC, CAUE, Conseil Régional, Conseil Général, acteurs de la culture, acteurs du tourisme, ...) autour d'un objectif : la sauvegarde du patrimoine comme levier de développement.

### III.3.2. Traduction règlementaire

Le règlement graphique du PLU identifie le patrimoine bâti au titre du L151-19 du code de l'urbanisme :

- Edifices repérés au titre du **patrimoine bâti remarquable** (plus de 220 édifices)  
Il s'agit essentiellement des maisons de maître et de leurs parcs, des immeubles de rapport du centre-ville, des édifices publics, des manoirs, ... Sont aussi identifiées à ce titre les constructions les plus intéressantes et bien conservées des autres typologies bâties (maisons de ferme, bâti rural, etc. ...).
- Edifices repérés au titre du **patrimoine d'accompagnement** (environ 460 édifices : habitat ouvrier, maisons de fermes, bâti rural, etc. ...)  
Elles sont moins représentatives de la richesse du patrimoine bâti de Doudeville ou ont subi des dégradations / altérations. Pour autant, ces constructions restent dignes d'intérêt, et participent par leur multiplication à l'excellence du paysage architectural de Doudeville.
- **Petits éléments** du patrimoine remarquable (près de 70 éléments)  
Il s'agit principalement de petits éléments marquant la limite entre le domaine public et le domaine privé, conditionnant l'ambiance de la rue (grilles, murs, murets et portails).

Le règlement introduit des prescriptions constructives en vertu du L151-19 du code de l'urbanisme (**article 4 des dispositions générales**) :

- Interdiction des démolitions non justifiées ;
- Prescriptions supplémentaires applicables patrimoine bâti remarquable et aux bâtiments d'accompagnement
  - Respect de la composition architecturale ;
  - Maintien des éléments caractéristiques de l'architecture ;
  - Matériaux adaptés ;
  - Interdiction de l'isolation par l'extérieur en cas de maçonneries ou de colombages apparents.
- Prescriptions supplémentaires applicables patrimoine bâti remarquable et aux bâtiments d'accompagnement (clôtures, grilles, ...)
  - Matériaux adaptés ;
  - Pas de percements pour créer de nouveaux accès.
- Parcs des maisons de maître
  - Pas de lotissement des parcs ;
  - Conservation des arbres remarquables de grand développement (cyprès et cèdres centenaires, etc. ...).



## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

Ces prescriptions s'appliquent à l'ensemble du territoire communal. Elles garantissent la préservation du patrimoine bâti de qualité de Doudeville, en encadrant finement les travaux possibles.

### III.4. Actions n°3, 4 et 5 : La préservation de l'identité cauchoise

---

Le PADD fixe les objectifs de la commune en matière d'aménagement de son territoire :

■ Soigner la **qualité des lisières urbaines et des entrées de ville**.

Il est important de garantir une bonne insertion des zones urbanisées dans le grand paysage, afin d'en conserver le caractère rural. Cet enjeu est prégnant pour les zones AUf1 et AUf2 à l'entrée Nord du bourg et pour la zone AUae (extension de la ZAi), qui s'inscrivent dans de grandes perspectives (cônes de vue).

Le projet de qualification d'un périmètre d'arrêt de l'urbanisation au Nord du bourg s'inscrit pleinement dans cette logique.

■ Les **clos-masures**, intimement associés à l'image du Pays de Caux, doivent être protégés.

Les clos-masures des hameaux de Colmont et du Fresnay sont restés indépendants et sont facilement identifiables. Ils font l'objet d'un zonage protecteur (zone agricole stricte).

Les **constructions vernaculaires** de qualité sont repérés, cartographiés et protégés par le PLU (en vertu du L151-19 du code de l'urbanisme, cf. actions n°1 et 2 ci-dessus).

Ces **talus cauchois** et leurs **fossés** sont protégés au titre des espaces boisés classés. Les **mares** et les **vergers** sont repérés, cartographiés et protégés par le PLU (en vertu du L151-23 du code de l'urbanisme).

■ Les hameaux de Vautuit, Bosc-Malterre, Seltot et Boc-Mare sont issus de l'amalgamation d'anciens clos-masures. Les traces visibles aujourd'hui forgent le tempérament rural cauchois de ces urbanisation et doivent être préservées (talus cauchois, mares, vergers, implantation des bâtiments en périphérie, etc. ...).

Ces **talus cauchois** et leurs **fossés**, les **mares** et les **vergers** sont repérés, cartographiés et protégés par le PLU (en vertu du L151-23 du code de l'urbanisme).

■ En outre, le PADD fait le choix de **limiter la pression de l'urbanisation dans les hameaux** afin d'en préserver le caractère rural.

Les petits hameaux font l'objet d'un zonage protecteur (zone agricole stricte).

Les grands hameaux (Vautuit, Bosc-Malterre et Seltot) sont classés en zone urbaine de faible densité (Uh). Le contour de la zone constructible est délimité au plus près du bâti existant, sans extension spatiale.





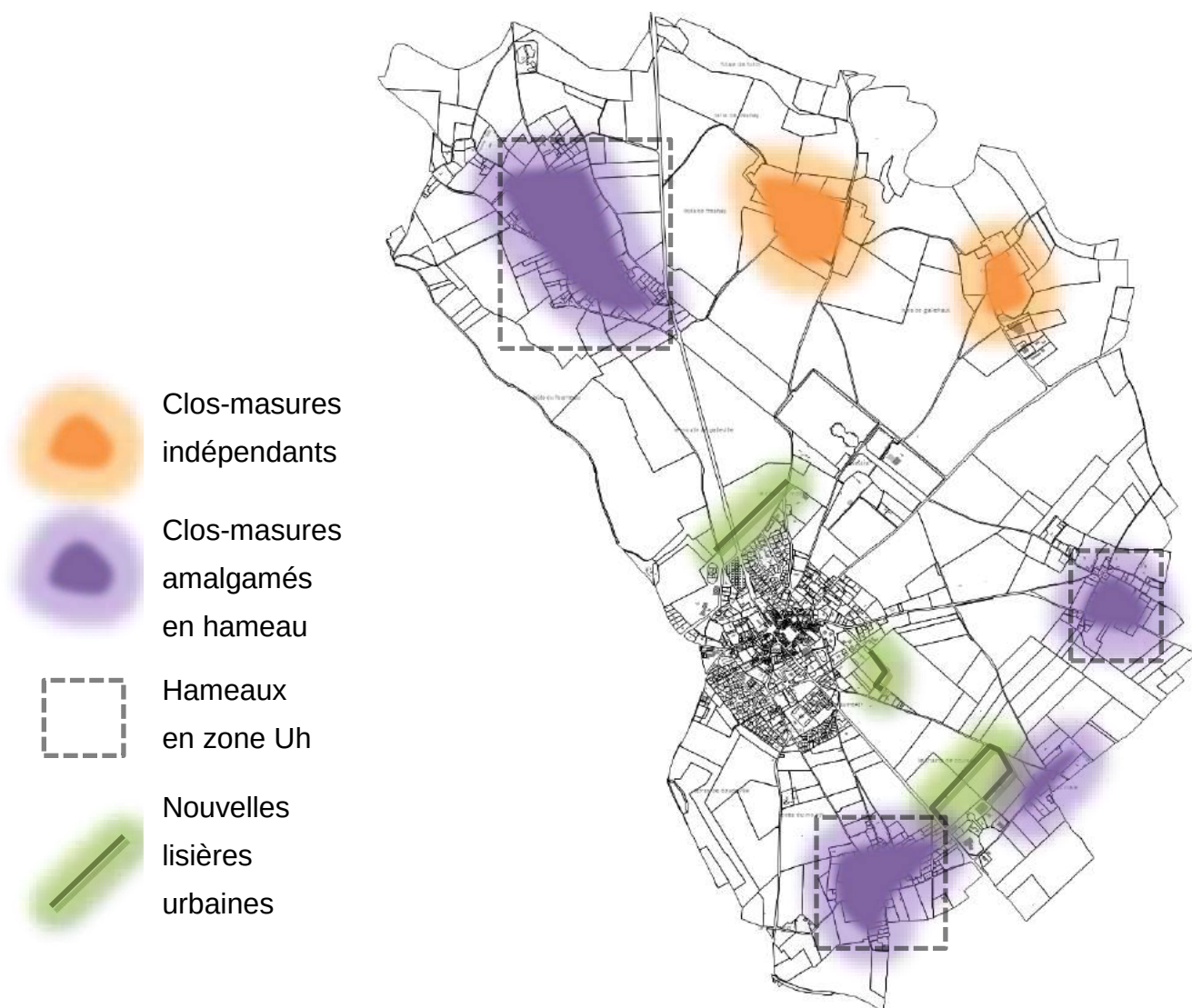


Figure 15 : Préservation de l'identité cauchoise

Ajoutons que le règlement et les orientations d'aménagement ont été rédigés de manière à :

- **Créer des lisières** entre les futures zones urbanisées et les espaces naturels ou agricoles (orientation n°1 « Entre la résidence du Mont Criquet et la Route de Bosc Mare », orientation n°3 de l'entrée nord de Doudeville et orientation n°4 de la zone d'activité du Champ de Courses) ;
- **Soigner l'interface entre les espaces privatifs et les espaces publics** (orientations communes à toutes les OAP, articles 8 du règlement) ;
- Générer un **accompagnement végétal de qualité** des projets (orientations communes à toutes les OAP, articles 10 du règlement) ;
- Prévoir la **création d'espaces publics** de qualité lors des projets d'habitat (orientation n°1 « Entre la résidence du Mont Criquet et la Route de Bosc Mare », orientation n°2 pour la reconversion du terrain de football et orientation n°3 de l'entrée nord de Doudeville) ;
- Produire un **urbanisme et une architecture qualitatifs et diversifiés** (orientations communes à toutes les OAP).



## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

Ces exigences doivent garantir que les opérations de construction futures respectent la qualité du cadre de vie doudevillais.

### III.5. Actions n°6 et 7 : La défense des sites remarquables

---

L'action n°6 du PADD impose une **protection stricte du château de Galleville**. Le château, avec tous ses communs et son domaine font l'objet d'un zonage protecteur (zone agricole stricte). Les alignements d'arbres sont protégés au titre des espaces boisés classés. Par ailleurs, le **site inscrit** du château de Galleville est reporté sur le plan des servitudes.

Ajoutons qu'un large espace tampon inconstructible est conservé entre le château et l'urbanisation du bourg (675m entre la grille principale du château et le bourg).

L'action n°7 du PADD liste les **sites de richesse paysagère et environnementale** qui doivent être protégés :

- Site classé des avenues du Fresnay ;
- ZNIEFF I du Hameau du Vautuit et le bois de Fresnay ;
- ZNIEFF II de la vallée de la Durdent.

Aucune construction n'est possible au sein du site classé et de la ZNIEFF de type I qui sont classés en zones naturelle ou agricole strictes.

Les projets sont très limités dans la ZNIEFF II de la vallée de la Durdent : une dent-creuse dans la zone Uh du hameau de Vautuit et la future salle polyvalente dans la zone AUe.

### III.6. Actions n°8 et 9 : La prise en compte du fonctionnement de la trame verte et bleue

---

Les milieux naturels sont interconnectés par des corridors écologiques (cf. Partie B – Etat initial de l'environnement) :

- Le **Bois de Fultot** et le **Bois du Fourneau** forment deux corridors écologiques majeurs, maillant la trame verte régionale ;
- Les **hameaux et les espaces ruraux** fonctionnent comme corridor écologique pour les espèces à fort déplacement (par exemple, Renard, Chevreuil, Hérisson, Hermine, Oiseaux, Chauves-souris, Papillons, Abeille) entre les grandes trames périphériques.

Le PADD impose la **protection des milieux de richesse biologique** et le **maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques** :

- Protection des ZNIEFF (action n°7) ;
- Préservation des petits éléments du patrimoine naturel permettant la circulation des espèces : les bois, les réseaux de haies, les talus, les fossés, les bosquets, les vergers, et les mares sont protégés par le PLU en vertu du L151-23 du code de l'urbanisme ;
- Les prairies en halo autour des hameaux font l'objet d'un zonage protecteur (zone agricole stricte).

D'une manière générale, le PADD demande de prendre en compte l'environnement et le paysage dans tous les choix d'urbanisme (préservation des coupures d'urbanisation entre le bourg et les hameaux, vigilance au traitement des interfaces avec les espaces naturels et agricoles, notamment dans les cônes de visibilité, insertion d'espaces végétaux généreux et



## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

qualitatifs dans les opérations d'aménagement futures, conception différenciée des espaces verts).

### III.7. Action n°10 : Zoom sur la protection des mares

La protection des mares fait partie des enjeux importants du PLU. Elles participent aux **continuités écologiques**, et constituent un habitat privilégié pour de nombreuses espèces floristiques, amphibiens et odonates.

Les prospections menées durant l'été 2015 par l'association pour le développement durable de Doudeville et ses environs (A3DE) a confirmé leur **intérêt environnemental** en relevant la présence d'espèces d'intérêt patrimonial.

En outre, ces mares participent à la **richesse paysagère** du territoire et assurent une **protection contre les inondations**.

Le règlement du PLU (article 4 des dispositions générales) **interdit leur rebouchage** et veille à leur **maintien en bon état naturel**.

Le **guide des plantations** indique une liste d'essences adaptée aux mares, sur les abords de la mare et en haut de berge (hygrophytes), sur les berges en eaux peu profondes (hélophytes) et enracinées au fond du plan d'eau, flottant librement ou immergées (hydrophytes).

### III.8. Action n°11 : Réhabilitation de l'ancienne décharge

L'ancienne décharge de Doudeville est située au Nord du territoire, contre la futaie de Fultot (en bordure de la route départementale n°20).

Elle est arrêtée depuis l'année 2000 environ et fait l'objet depuis d'un comblement. Lorsque celui-ci sera terminé, une re-naturalisation du site sera engagée.

## IV. Exposé et justification des règles (approche spatiale et technique)

### IV.1. Le découpage en zones et secteurs dans le PLU

Le territoire de Doudeville est divisé en :

#### ■ Zones urbaines (U)

Les zones urbaines correspondent aux **secteurs déjà urbanisés** et aux **secteurs où les équipements publics** existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter :

- Uch : Urbanisation du centre historique, caractérisée par une forte densité, une mixité des fonctions urbaines et la présence de nombreux bâtiments anciens ;
- Ucc : Urbanisation du centre historique avec commerces, caractérisée par une forte densité, une mixité des fonctions urbaines, la présence de nombreux bâtiments anciens et une concentration des commerces (secteur de protection de la diversité commerciale en application de l'article L151-16 / ancien art. L123-1-5, alinéa 7 du code de l'urbanisme) ;
- Uf : Urbanisation des faubourgs, caractérisée par une densité intermédiaire et une vocation principale d'habitat ;



## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

- Uh : Urbanisation des grands hameaux, caractérisée par une densité faible et une vocation principale d'habitat ;
- Ue : Secteur des grands équipements publics et des grands immeubles d'habitat collectif ;
- Uae : Urbanisation à vocation d'activités économiques diversifiées ;
- Uac : Urbanisation à vocation d'activités commerciales.

### ■ Zones à urbaniser (AU)

Les zones à urbaniser correspondent à des **secteurs à caractère naturel** de la commune **destinés à être urbanisés** :

- AUc : Urbanisation future à vocation principale d'habitat, située à proximité du centre-ville et prévue dans une opération d'aménagement d'ensemble ;
- AUf1 et AUf2 : Urbanisation future à vocation principale d'habitat, située en périphérie du bourg et prévue dans une opération d'aménagement d'ensemble.
- AUe : Urbanisation future à vocation d'équipements et d'aménagements sportifs publics.
- AUae : Urbanisation future à vocation d'activités économiques, prévue dans une opération d'aménagement d'ensemble.

Les **voies publiques et les réseaux** d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate des secteurs à urbaniser ayant une **capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans chacun de ces secteurs, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une **opération d'aménagement d'ensemble** de chaque secteur.

### ■ Zones agricoles (A)

Les zones agricoles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à **protéger en raison du potentiel agronomique**, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles intègrent des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limités** Ae (délimité autour des STEP et du Centre Educatif Fermé) et Aj (délimité autour des jardins collectifs) en application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

### ■ Zones naturelles et forestières (N)

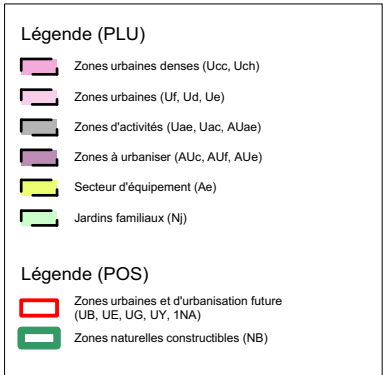
Les zones naturelles et forestières (zones N) correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à **protéger en raison de la qualité des sites**, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

## IV.2. Les évolutions par rapport à l'ancien POS

Les évolutions par rapport à l'ancien POS sont portées sur les extraits de plan suivants, afin de présenter une vision globale de la révision du POS en PLU. Le **zonage constructible** du PLU est repéré avec les mêmes légendes que le plan de zonage, et le zonage simplifié du POS est repéré par des traits épais en surimpression :



## Comparaison POS / PLU





## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

Les évolutions marquées A... correspondent à des **actualisations du zonage** au regard de l'occupation actuelle des sols :

- A1 (NC du POS → Uf du PLU) : Le contour de la zone urbaine a été redressé pour inclure les jardins des propriétés. Cette mise à jour concerne des petites parcelles (< 1000 m<sup>2</sup>) ; l'évolution n'a pas d'incidence sur le potentiel de construction du PLU ;
- A2 (NDi du POS → Uf du PLU) : Le bassin pluvial du lotissement est entièrement intégré dans la zone urbaine ;
- A3 (NDi du POS → Uf du PLU) : Cette partie actuellement urbanisée est rattachée à la zone urbaine ;
- A4 (NB du POS → Uf du PLU) : Cette excroissance du bourg est rattachée à la zone urbaine ;
- A5 (NC du POS → Aj du PLU) : Les jardins collectifs sont classés dans une zone dédiée ;
- A6 (NC du POS → Ae du PLU) : La STEP est classée dans une zone dédiée ;
- A7 (NC du POS → Ae du PLU) : Le CEF est classé dans une zone dédiée ;
- A8 (NB du POS → Uh du PLU) : le hameau de Seltot est requalifié en zone urbaine ;
- A9 (NC du POS → Uh du PLU) : idem A3 (partie actuellement urbanisée) ;
- A10 (NC du POS → Uh du PLU) : idem A3 (partie actuellement urbanisée) ;
- A11 (NC du POS → Ae du PLU) : idem A6 (STEP) ;
- A21 (NC du POS → Uh du PLU) : idem A3 (partie actuellement urbanisée).

Les évolutions marquées R... correspondent à des **réductions des zones constructibles** :

- R1 (UE du POS → A du PLU) : Cette grande propriété en marge du bourg occupe une surface de 1,8 hectares, dont la moitié environ était classée en EBC. Elle forme une occupation des sols diffuse en périphérie du bourg. L'implantation centrale de l'habitation, la présence d'un vaste espace boisé et le tracé de la voie d'accès au milieu du terrain ne permettent pas d'envisager un projet de construction respectant les objectifs de densité du PADD. En conséquence, le terrain est reclassé en zone agricole, dans lequel la maison peut uniquement faire l'objet d'extensions et d'annexes ;
- R2 (1NAa du POS → A du PLU) : Ce terrain était constructible depuis plus de 15 ans, mais n'a jamais été aménagé. Il est situé dans la zone tampon entre le bourg et le parc du château de Galleville, que le PLU cherche à protéger. En conséquence, le terrain est reclassé en zone agricole, évitant le grignotage des terres agricoles en direction du château ;
- R3 (UE du POS → A du PLU) : Ce terrain correspond au parc d'un manoir en entrée de ville, pour partie classé constructible par le POS. Il forme une occupation des sols diffuse en périphérie du bourg. Le PLU souhaite éviter un lotissement du parc du manoir, particulièrement remarquable en entrée de ville. En conséquence, le terrain est reclassé en zone agricole.



## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

- R4 (UE du POS → A du PLU) : Cette petite excroissance correspond à un terrain agricole au Sud de bourg. Il est occupé par un bâtiment de qualité, qui pourrait faire l'objet d'un changement de destination en application du 2° de l'article L151-11 ;
- R5 (1NAa du POS → A du PLU) : Cette vaste zone s'étirait en longueur entre le hameau de Bosc-Malterre jusqu'à l'axe de ruissellement situé au Sud du bourg. Elle est reclassée en zone agricole pour maintenir la coupure d'urbanisation et pour éviter de fragmenter la continuité écologique passant au Sud du bourg ;
- R6 à R8 (UG du POS → A du PLU) : Le contour de la zone urbaine Uh à Bosc-Malterre a été redéfinie au plus près de l'enveloppe bâtie. Le PLU autorise la densification des grands hameaux, mais pas leur extension spatiale ;
- R9 (NB du POS → A du PLU) : idem R6 à R8 (pas d'étalement du hameau de Bosc-Malterre) ;
- R10 à R12 (NB du POS → A du PLU) : idem R6 à R8 (pas d'étalement du hameau de Seltot) ;
- R13 à R16 (NB du POS → A du PLU) : idem R6 à R8 (pas d'étalement du hameau de Vautuit) ;
- R17 et R18 (NB du POS → A du PLU) : Les développements au Nord du hameau de Vautuit sont caractérisés par une trame parcellaire très lâche (moyenne > 4000 m<sup>2</sup>) et une imbrication avec les usages agricoles. Ces secteurs diffus ne présentent pas les caractéristiques d'une urbanisation bien constituée comme le Sud du hameau de Vautuit. En conséquence, ils sont reclassés en zone agricole afin d'éviter d'accentuer le mitage bâti ;
- R19 (UY du POS → A du PLU) : Le local situé au Nord de la zone d'activités de Colmont est utilisé par un exploitant agricole (polyculteur). Il doit être réaffecté à la zone agricole.

Les évolutions marquées R... correspondent à des **ouvertures à l'urbanisation** :

- O1 (39 131 m<sup>2</sup>, NC du POS → AUc du PLU) : Une partie de la zone AUc était déjà constructible (parcelle ZM138 sur laquelle existe un hangar et terrain de foot). Le reste de la zone, autrefois classé en zone agricole, est requalifié en zone à urbaniser.  
La zone AUc de la route de Bosc Mare est destinée à un projet mixte de construction d'un EHPAD, d'habitat collectif et d'habitat individuel groupé (cf. description au paragraphe ci-dessous « IV.3 Zoom sur les différentes zones à urbaniser », page 43) ;
- O2 (22 875 m<sup>2</sup>, NC du POS → AUf2 du PLU) : Cette zone à urbaniser est située au Nord du bourg, dont elle doit refermer l'urbanisation. Ainsi, elle s'inscrit dans le projet de requalification de la frange Nord de la ville.  
La zone AUf2 de la rue de Bourne est destinée à la création d'habitat individuel groupé (cf. description au paragraphe ci-dessous « IV.3 Zoom sur les différentes zones à urbaniser », page 43) ;
- O3 (3 632 m<sup>2</sup>, NC du POS → Aj du PLU) : En marge de la zone AUf2 de la rue de Bourne, le PLU prévoit l'aménagement de jardins collectifs sur la zone Aj. Ils s'inscrivent également dans le projet de requalification de la frange Nord de la ville ;



## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

■ O4 (22 018 m<sup>2</sup>, NC du POS → AUe du PLU) : Cette zone est destinée au regroupement des terrains sportifs et à la création d'une salle polyvalente intercommunale (cf. description au paragraphe ci-dessous « IV.3 Zoom sur les différentes zones à urbaniser », page 43) ;

■ O5 (70 304 m<sup>2</sup>, NC du POS → AUae du PLU) : Le PLU prévoit l'extension de la zone d'activités intercommunale du Champs des Courses, dont la partie actuellement aménagée est quasiment arrivée à saturation.

Cette extension doit permettre l'accueil de petites activités locales (TPE, PME) et la création d'environ 350 emplois. Elle renforcera de la fonction de polarité économique de Doudeville au cœur du pays de Caux, en cohérence avec le SCOT.

### IV.3. Zoom sur les différentes zones à urbaniser

---

#### IV.3.1. Zone AUc de la route de Bosc Mare

##### IV.3.1.1. Présentation

Surface : 39 131 m<sup>2</sup>



Figure 17 : Zone AUc de la route de Bosc Mare

La zone est destinée à un **projet mixte de construction** d'un **EHPAD**, d'**habitat collectif** (environ 24 logements) et d'**habitat individuel groupé** (environ 30 logements). Cette vocation principale n'exclut pas l'implantation d'activités économiques, sous condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.

La zone prolonge le domaine de la résidence du Mont Criquet. Elle est située à **300m de la place de la mairie**, facilement accessible via le réseau de chemins et de trottoirs communaux.



## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

Une partie du terrain est occupée par un terrain de foot, qui sera déplacé au Nord du bourg dans la zone AUE.

### IV.3.1.2. Aménagement

Le règlement impose la réalisation par **opérations d'aménagement d'ensemble** sur des ensembles de terrains « homogènes » et cohérents au regard de l'organisation générale de la zone.

La réalisation de chaque sous-ensemble de terrains « homogène » pourra être menée 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 de l'OAP.

Les différentes opérations pourront donc être réalisées conjointement ou de façon successive, leur aboutissement conduisant, au final, à l'aménagement d'ensemble global de la zone.

L'orientation n°1 « Entre la résidence du Mont Criquet et la Route de Bosc Mare » expose les principes d'aménagement à respecter (en termes de compatibilité) :

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

### IV.3.1.3. Réseaux, constructibilité et aménagement du secteur

#### ■ Accès :

L'accès principal se fera sur la rue du Mont Criquet, d'une largeur d'environ 8,5m au droit du terrain (y compris les talus), adaptée à supporter le flux supplémentaire de véhicules lié à l'opération.

#### ■ Eau potable :

Cette zone à urbaniser peut être raccordée sur le réseau d'adduction en eau potable passant sous la rue du Mont Criquet (section canalisation ø63). Un bouclage avec le réseau de la résidence du Mont Criquet ou avec celui de la route de Bosc Mare est envisageable.

Des réserves en eau pourront être mises en place sur la zone pour assurer la défense incendie.

#### ■ Assainissement des eaux usées :

Cette zone à urbaniser peut être raccordée sur le réseau d'assainissement des eaux usées passant sous la rue du Mont Criquet (section canalisation ø400).

#### ■ Assainissement pluvial :





## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

Il n'existe pas de réseau pluvial, et le règlement impose une gestion spécifique des eaux pluviales, dans le cadre d'un débit de fuite très réduit (2 litres/seconde et par hectare de terrain). De plus, l'orientation d'aménagement demande une gestion par des techniques hydrauliques douces, adaptées à la qualité urbaine de la ville.

### Electricité :

Le réseau d'électricité permet l'alimentation de la zone.

Dans ces conditions, conformément à l'article R123-6 du code de l'urbanisme, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate ont été jugés **suffisants pour desservir les constructions** dans l'ensemble de ce secteur pour que les constructions y soient autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### IV.3.2. Zone AUf1 sur l'actuel terrain de foot communal

#### IV.3.2.1. Présentation

Surface : 18 907 m<sup>2</sup>



Figure 18 : Zone AUf1 sur l'actuel terrain de foot communal

La zone est destinée à la création d'**habitat individuel groupé** (environ 30 logements). Cette vocation principale n'exclut pas l'implantation d'activités économiques, sous condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.

Cette zone est positionnée à l'intérieur du bourg, sur l'actuel terrain de foot communal qui sera déplacé au Nord du bourg dans la zone AUe. Elle est entièrement encadrée par des parcelles bâties.



## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

La zone est située à **500m de la place de la mairie**, facilement accessible via le réseau de chemins et de trottoirs communaux (< 400m à vol d'oiseau).

### IV.3.2.2. Aménagement

Le règlement impose la réalisation dans le cadre d'une **opération d'aménagement d'ensemble** portant sur l'ensemble du secteur.

L'orientation n°2 « Reconversion du terrain de football » expose les principes d'aménagement à respecter (en termes de compatibilité) :

- La desserte de la zone sera assurée par une nouvelle voie connectée à la route d'Yvetot. La voie fera 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. ;
- Un **espace public** sera aménagé au croisement des voies de desserte interne, afin de créer un lieu d'articulation urbaine ;
- Les parcelles et les constructions devront offrir une diversité compatible avec la qualité de l'urbanisme doudevillais ;

### IV.3.2.3. Réseaux, constructibilité et aménagement du secteur

#### ■ Accès :

L'accès principal se fera sur la route d'Yvetot, d'une largeur d'environ 8m au droit du terrain, adaptée à supporter le flux supplémentaire de véhicules lié à l'opération.

#### ■ Eau potable :

Cette zone à urbaniser peut être raccordée sur le réseau d'adduction en eau potable passant sous la route d'Yvetot (section canalisation ø140) ou sous la rue du stade (section canalisation ø200). Le dévoiement des canalisations passant dans le terrain pourra être envisagé.

#### ■ Assainissement des eaux usées :

Cette zone à urbaniser peut être raccordée sur le réseau d'assainissement des eaux usées passant sous la route d'Yvetot (section canalisation ø200) ou sous la rue du stade (section canalisation ø400). Le dévoiement des canalisations passant dans le terrain pourra être envisagé.

#### ■ Assainissement pluvial :

Il n'existe pas de réseau pluvial, et le règlement impose une gestion spécifique des eaux pluviales, dans le cadre d'un débit de fuite très réduit (2 litres/seconde et par hectare de terrain). De plus, l'orientation d'aménagement demande une gestion par des techniques hydrauliques douces, adaptées à la qualité urbaine de la ville.

#### ■ Electricité :

Le réseau d'électricité permet l'alimentation de la zone.

Dans ces conditions, conformément à l'article R123-6 du code de l'urbanisme, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate ont été jugés **suffisants pour desservir les constructions** dans l'ensemble de





## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

ce secteur pour que les constructions y soient autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### IV.3.3. Zone AUf2 de la rue de Bourne

#### IV.3.3.1. Présentation

Surface : 22 875 m<sup>2</sup>

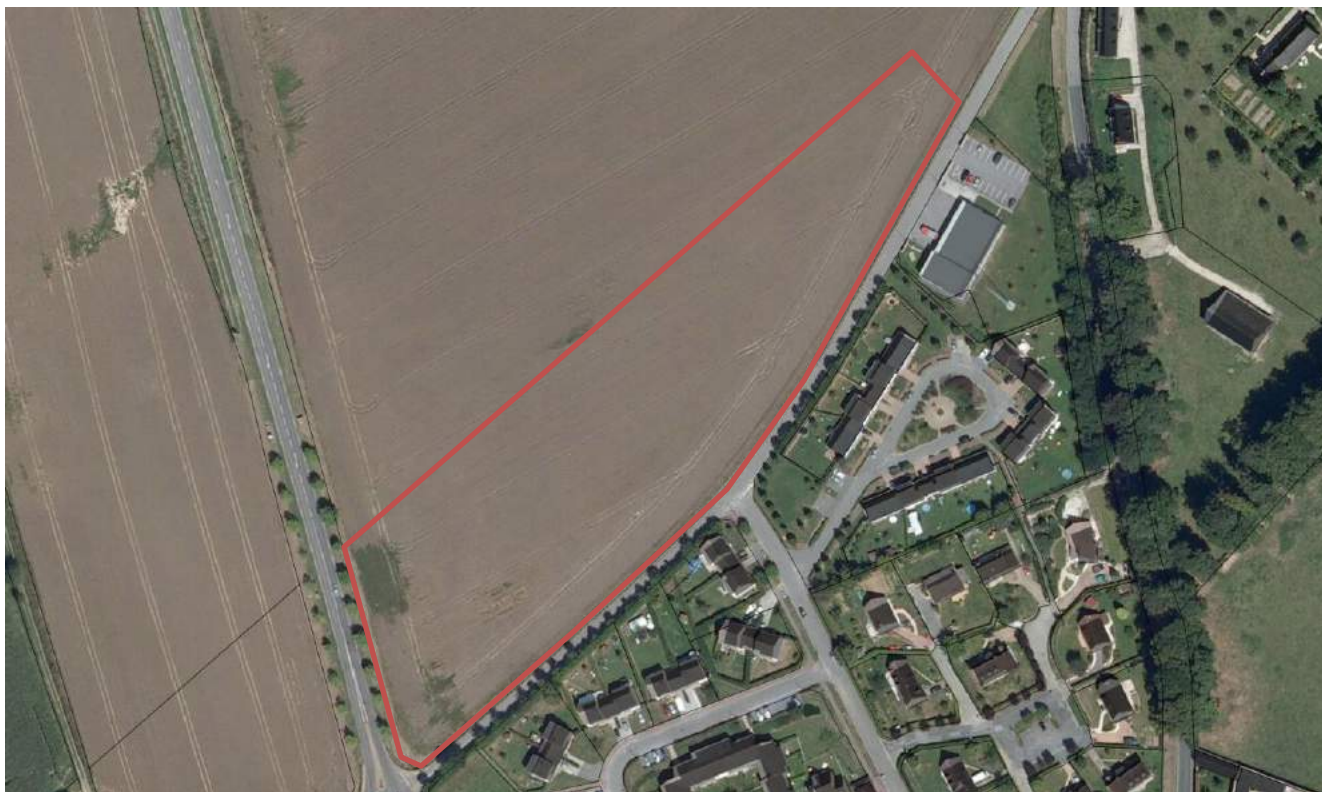


Figure 19 : Zone AUf2 de la rue de Bourne

La zone est destinée à la création d'**habitat individuel groupé** (environ 36 logements). Cette vocation principale n'exclut pas l'implantation d'activités économiques, sous condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.

Avec la zone AUf1 de la rue de Bad Nenndorf, la zone des équipements sportifs et publics (AUe) et les jardins collectifs (Aj), cette zone refermera l'urbanisation au Nord du bourg. Elle est située à 500m de la place de la mairie, facilement accessible via le réseau de chemins et de trottoirs communaux.

#### IV.3.3.2. Aménagement

Le règlement impose la réalisation par **opérations d'aménagement d'ensemble** sur des ensembles de terrains « homogènes » et cohérents au regard de l'organisation générale de la zone.

La réalisation de chaque sous-ensemble de terrains « homogène » 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 de l'OAP.

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 zone.



## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

L'orientation n°3 de l'entrée nord de Doudeville expose les principes d'aménagement à respecter (en termes de compatibilité) :

- Plusieurs accès pourront être pratiqués sur la rue de Bourne afin de desservir la zone (3 accès au maximum) ;
- Un **cheminement piéton sécurisé** sera créé d'Est en Ouest. Il doublera la rue de Bad Nenndorf et la rue de Bourne (chemin sécurisé le long des rues ou chemin en profondeur dans la zone) ;
- 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.

L'orientation d'aménagement et le règlement ont été rédigés de manière à créer une urbanisation compatible avec la qualité de l'entrée de ville et la proximité de la route départementale 20 : cf. étude L111-6.

### IV.3.3.3. Réseaux, constructibilité et aménagement du secteur

- Accès :  
La rue de Bourne présente une largeur de chaussée d'environ 6m au droit du terrain, adaptée à supporter le flux supplémentaire de véhicules lié à l'opération.
- Eau potable :  
Cette zone à urbaniser peut être raccordée sur le réseau d'adduction en eau potable passant sous la rue de Bourne (section canalisation ø140).
- Assainissement des eaux usées :  
Cette zone à urbaniser peut être raccordée sur le réseau d'assainissement des eaux usées passant sous la rue Armand Etchegoyen, à 30m environ de la limite sud du terrain (section canalisation ø400).
- Assainissement pluvial :  
Il n'existe pas de réseau pluvial, et le règlement impose une gestion spécifique des eaux pluviales, dans le cadre d'un débit de fuite très réduit (2 litres/seconde et par hectare de terrain). De plus, l'orientation d'aménagement demande une gestion par des techniques hydrauliques douces, adaptées à la qualité urbaine de la ville.
- Electricité :  
Le réseau d'électricité permet l'alimentation de la zone.

Dans ces conditions, conformément à l'article R123-6 du code de l'urbanisme, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate ont été jugés **suffisants pour desservir les constructions** dans l'ensemble de ce secteur pour que les constructions y soient autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.





## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

### IV.3.4. Zone AUf1 de la rue de Bad Nenndorf

#### IV.3.4.1. Présentation

Surface : 7 993 m<sup>2</sup>

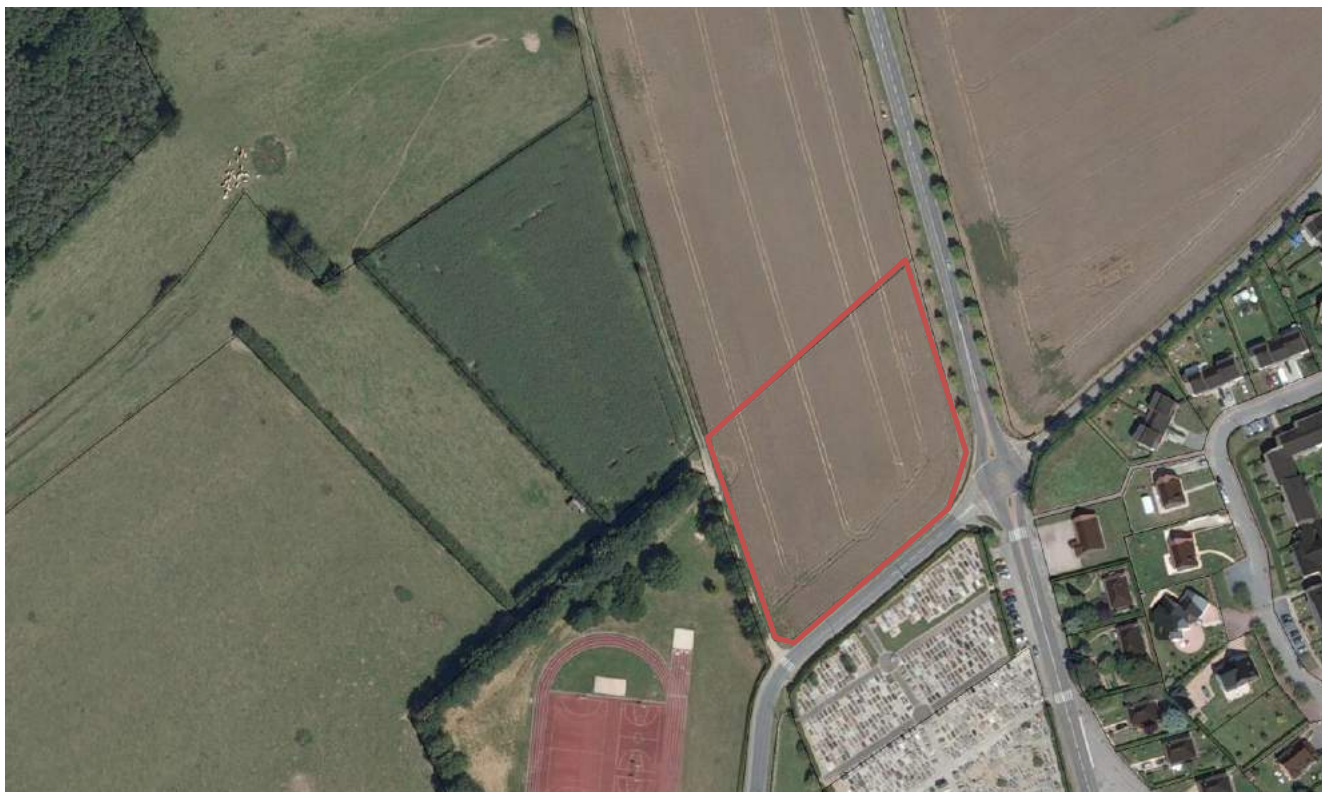


Figure 20 : Zone AUf1 de la rue de Bad Nenndorf

La zone est destinée à la création d'**habitat individuel groupé** (environ 12 logements). Cette vocation principale n'exclut pas l'implantation d'activités économiques, sous condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.

Avec la zone AUf2 de la rue de Bourne, la zone des équipements sportifs et publics (AUe) et les jardins collectifs (Aj), cette zone refermera l'urbanisation au Nord du bourg. Elle est située à 500m de la place de la mairie, facilement accessible via le réseau de chemins et de trottoirs communaux.

#### IV.3.4.2. Aménagement

Le règlement impose la réalisation dans le cadre d'une **opération d'aménagement d'ensemble** portant sur l'ensemble du secteur.

L'orientation n°3 de l'entrée nord de Doudeville expose les principes d'aménagement à respecter (en termes de compatibilité) :

- La zone sera desservie par un unique accès sur la rue Bad Nenndorf (aucun accès direct sur la RD20 n'est autorisé) ;
- Un **cheminement piéton sécurisé** sera créé d'Est en Ouest. Il doublera la rue de Bad Nenndorf et la 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 ;



## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

- 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.

L'orientation d'aménagement et le règlement ont été rédigés de manière à créer une urbanisation compatible avec la qualité de l'entrée de ville et la proximité de la route départementale 20 : cf. étude L111-6.

### IV.3.4.3. Réseaux, constructibilité et aménagement du secteur

#### ■ Accès :

La rue Bad Nenndorf présente une largeur de chaussée d'environ 7m au droit du terrain, adaptée à supporter le flux supplémentaire de véhicules lié à l'opération.

#### ■ Eau potable :

Cette zone à urbaniser peut être raccordée sur le réseau d'adduction en eau potable passant sous la rue Bad Nenndorf (section canalisation ø140).

#### ■ Assainissement des eaux usées :

Cette zone à urbaniser peut être raccordée sur le réseau d'assainissement des eaux usées présent au carrefour de la RD20 et de la rue Bad Nenndorf (section canalisation ø200).

#### ■ Assainissement pluvial :

Il n'existe pas de réseau pluvial, et le règlement impose une gestion spécifique des eaux pluviales, dans le cadre d'un débit de fuite très réduit (2 litres/seconde et par hectare de terrain). De plus, l'orientation d'aménagement demande une gestion par des techniques hydrauliques douces, adaptées à la qualité urbaine de la ville.

#### ■ Electricité :

Le réseau d'électricité permet l'alimentation de la zone.

Dans ces conditions, conformément à l'article R123-6 du code de l'urbanisme, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate ont été jugés **suffisants pour desservir les constructions** dans l'ensemble de ce secteur pour que les constructions y soient autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### IV.3.5. Zone AUe d'équipements publics et sportifs

#### IV.3.5.1. Présentation

Surface : 22 018 m<sup>2</sup>





Figure 21 : Zone AUe d'équipements publics et sportifs

Cette zone est destinée au regroupement des terrains sportifs et à la création d'une salle polyvalente intercommunale.

Le PLU organise ici le renforcement des équipements publics, en continuité du stade / gymnase / collège. Le terrain a été dimensionné pour l'accueil d'un terrain de compétition (dimension 105x68m), d'un terrain d'entraînement (dimension 90x45m), d'une salle polyvalente intercommunale (terrain d'environ 3 000 m<sup>2</sup>) et d'un parc de stationnement mutualisé (capacité d'environ 90 places).

#### IV.3.5.1. Aménagement

L'orientation n°3 de l'entrée nord de Doudeville expose les principes d'aménagement à respecter (en termes de compatibilité) :

- 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 cheminement piéton reliant le hameau de Vautuit sera maintenu ;
- 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.

#### IV.3.5.2. Réseaux, constructibilité et aménagement du secteur

- Accès :

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

La rue Bad Nenndorf présente une largeur de chaussée d'environ 7m au droit du terrain, adaptée à supporter le flux supplémentaire de véhicules lié à l'opération.

### ■ Eau potable :

Cette zone à urbaniser peut être raccordée sur le réseau d'adduction en eau potable passant sous la rue Bad Nenndorf (section canalisation  $\varnothing 140$ ).

### ■ Assainissement des eaux usées :

Cette zone à urbaniser peut être assainie de manière autonome ou éventuellement raccordée sur le réseau d'assainissement des eaux usées présent sous la rue Bad Nenndorf au Sud du stade (section canalisation  $\varnothing 400$ ).

### ■ Assainissement pluvial :

Il n'existe pas de réseau pluvial, et le règlement impose une gestion spécifique des eaux pluviales, dans le cadre d'un débit de fuite très réduit (2 litres/seconde et par hectare de terrain). De plus, l'orientation d'aménagement demande une gestion par des techniques hydrauliques douces, adaptées à la qualité urbaine de la ville.

### ■ Electricité :

Le réseau d'électricité permet l'alimentation de la zone.

Dans ces conditions, conformément à l'article R123-6 du code de l'urbanisme, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate ont été jugés **suffisants pour desservir les constructions** dans l'ensemble de ce secteur pour que les constructions y soient autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### **IV.3.1. Zone AUae de l'extension de la zone d'activités intercommunales du Champ de Courses**

#### **IV.3.1.1. Présentation**

Surface : 70 304 m<sup>2</sup>







Figure 22 : Zone AUae de l'extension de la zone d'activités intercommunales du Champ de Courses

### IV.3.1.1. Aménagement

Le règlement impose la réalisation par **opérations d'aménagement d'ensemble** sur des ensembles de terrains « homogènes » et cohérents au regard de l'organisation générale de la zone.

La réalisation de chaque sous-ensemble de terrains « homogène » 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 de l'OAP.

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 zone.

L'orientation n°4 de la zone d'activité intercommunale du Champ de Courses expose les principes d'aménagement à respecter (en termes de compatibilité) :

- 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 ;
- 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.

### IV.3.1.2. Réseaux, constructibilité et aménagement du secteur

#### ■ Accès :

L'accès principal se fera par la voie existante du Champ de Course, d'une largeur de chaussée d'environ 6m, adaptée à supporter le flux supplémentaire de véhicules lié à l'opération.

#### ■ Eau potable :



## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

Cette zone à urbaniser peut être raccordée sur le réseau d'adduction en eau potable passant sous la voie existante du Champ de Course (section canalisation Ø110).

### ■ Assainissement des eaux usées :

Cette zone à urbaniser peut être raccordée sur le réseau d'assainissement des eaux usées présent dans la zone d'activités du Champ de Course.

### ■ Assainissement pluvial :

Il n'existe pas de réseau pluvial, et le règlement impose une gestion spécifique des eaux pluviales, dans le cadre d'un débit de fuite très réduit (2 litres/seconde et par hectare de terrain). De plus, l'orientation d'aménagement demande une gestion par des techniques hydrauliques douces, adaptées à la qualité urbaine de la ville.

### ■ Electricité :

Le réseau d'électricité permet l'alimentation de la zone.

Dans ces conditions, conformément à l'article R123-6 du code de l'urbanisme, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate ont été jugés **suffisants pour desservir les constructions** dans l'ensemble de ce secteur pour que les constructions y soient autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### IV.4. Tableau des surfaces

---

Les surfaces affectées à chaque zone et secteur sont respectivement dans le POS et le PLU révisé :



## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

| Zone                                     | Secteur POS | Surface (ha)  | Secteur PLU | Surface (ha)  |
|------------------------------------------|-------------|---------------|-------------|---------------|
| Urbaine                                  | UB          | 18,8          | Ucc         | 1,9           |
|                                          |             |               | Uch         | 13,9          |
|                                          | UE          | 72,1          | Uf          | 65,0          |
|                                          |             |               | Ue          | 9,5           |
|                                          | UEa         | 3,9           | Uh          | 57,3          |
|                                          | UG          | 20,0          |             |               |
|                                          |             |               |             |               |
|                                          | UY          | 11,2          | Uae         | 12,0          |
|                                          |             |               | Uac         | 0,6           |
|                                          |             |               |             |               |
| <i>Sous total</i>                        |             | <i>126,0</i>  |             | <i>160,2</i>  |
| A urbaniser                              | INAA        | 8,8           | AUc         | 3,9           |
|                                          | INAb        | 1,7           | AUf1        | 2,9           |
|                                          | NA          |               | AUf2        | 2,5           |
|                                          | IINA        |               | AUe         | 2,2           |
|                                          |             |               | AUae        | 7,0           |
|                                          |             |               |             |               |
| <i>Sous total</i>                        |             | <i>10,5</i>   |             | <i>18,5</i>   |
| Naturelles et agricoles "constructibles" | NB          | 62,9          |             |               |
| Naturelles strictes                      | ND          | 75,6          | N           | 130,0         |
| <i>Sous total</i>                        |             | <i>75,6</i>   |             | <i>130,0</i>  |
| Agricole stricte                         | NC          | 2167,9        | A           | 2164,5        |
|                                          | NCA         | 98,4          | Ae          | 4,4           |
|                                          |             |               | Aj          | 0,8           |
|                                          |             |               |             |               |
| <i>Sous total</i>                        |             | <i>2266,3</i> |             | <i>2169,7</i> |

### IV.5. Zonage risque

#### IV.5.1. La prise en compte des risques d'inondation

Toutes les **zones à risque identifiées** dans le schéma de gestion des eaux pluviales sont reportées sur les documents graphiques du règlement :

- **Hachures bleues** : secteurs d'expansion des ruissellements en cas d'orage centennal (soit 35,3 mm en 1h), **aléa fort** ;
- **Hachures vertes** : secteurs d'expansion des ruissellements en cas d'orage centennal (soit 35,3 mm en 1h), **aléa faible**.

Les limitations des utilisations et occupations des sols sont issues de la **doctrine préfectorale** de prévention des risques liés aux inondations par ruissellements en Seine-Maritime. Elles sont reportées à l'article 2 « Prise en compte des risques naturels



## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

(effondrement de cavités souterraines et inondations) » des dispositions générales du règlement.

Ces règles ont pour objectif d'**éviter les nouvelles constructions en zone d'aléa**. Les travaux sur les constructions soumises à un risque d'inondation ne doivent **pas augmenter le risque** (ne pas augmenter la population susceptible d'être affectée par l'aléa d'inondation).

Ajoutons que les articles 12 de chaque zone demandent que les eaux pluviales soient gérées à la parcelle pour **ne pas augmenter la production de ruissellements par l'imperméabilisation de nouveaux terrains**.

### IV.5.2. La prise en compte des risques liés aux cavités souterraines

Les indices de **marnières** (ou de cavités souterraines dont la nature est inconnue) font l'objet de secteurs à risque prenant en compte un recul de 60m. Si l'indice est ponctuel, le secteur correspond à un disque de 60m de diamètre. Si l'indice correspond à une surface (parcelle, distance par rapport à un chemin, etc.), le secteur est dessiné en ajoutant une bande de terrain périphérique de **60m** de largeur.

Quand les indices de cavités souterraines correspondent à des cailloutières, à des sablières, à des argilières ou à des **bétoires**, la marge d'éloignement a été fixée à **35m**.

Ces secteurs font l'objet d'un repérage sur les documents graphiques du règlement par des **hachures marron**.

Les limitations des utilisations et occupations des sols sont issues de la **doctrine préfectorale** de prévention des risques liés aux cavités souterraines en Seine-Maritime. Elles sont reportées à l'article 2 « Prise en compte des risques naturels (effondrement de cavités souterraines et inondations) » des dispositions générales du règlement.

Ces règles ont pour objectif d'**éviter les nouvelles constructions en zone d'aléa**. Les travaux sur les constructions soumises à un risque d'effondrement de cavité souterraine ne doivent **pas augmenter le risque** (ne pas augmenter la population susceptible d'être affectée par l'aléa d'effondrement de cavité souterraine).

Ces secteurs et ce règlement correspondent aux informations en possession de la commune au moment de l'approbation du PLU.

Si ces informations sont ultérieurement modifiées (précision sur la localisation du risque, comblement de cavités, etc.), les occupations du sol dans les secteurs où la preuve de la suppression du risque est apportée (attestation d'un bureau d'études compétent), pourront être autorisées, dans les conditions du règlement correspondant à l'absence de risque.

Inversement, en cas de découverte d'un nouvel indice non reporté, il sera fait application des mêmes dispositions en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

### IV.6. Espace boisé classé

---

Les **forêts et les alignements d'arbres les plus intéressants** bénéficient d'une inscription en EBC – espaces boisés classés (article L300-1 du code de l'urbanisme) :

- Les forêts et les bosquets ;
- Les talus des clos-masures du Fresnay et de Colmont (clos-masures ayant conservé leur lisibilité) ;





## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

### I Les alignements boisés du château de Galleville.

Cette protection forte interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. En application des articles R421-23 g) et R130-1, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (toutefois, cette déclaration n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts). La décision de non-opposition à une coupe ou à un abattage d'arbres pourra être assortie de l'obligation de procéder à des plantations de remplacement.

Une protection au titre du L151-23 du code de l'urbanisme a été préférée pour les alignements d'arbres de moindre importance, afin d'offrir davantage de souplesse dans l'application de la règle. Il s'agit d'une mesure plus souple, visant la préservation des linéaires identifiés, et éventuellement leur suppression si celle-ci s'accompagne d'une compensation de qualité.

### IV.7. Eléments de paysage à protéger

---

#### IV.7.1. Protection du patrimoine bâti

L'article L151-19 du code de l'urbanisme permet d'« identifier et localiser les **éléments de paysage** et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les **prescriptions de nature à assurer leur préservation** ».

Confer paragraphe « III Orientation n°3 « Préserver le patrimoine naturel et bâti de la capitale du Lin », page 31.

#### IV.7.2. Protection du patrimoine naturel

L'article L151-23 du code de l'urbanisme permet d'« identifier et localiser les **éléments de paysage** et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les **prescriptions de nature à assurer leur préservation**. »

Confer paragraphe « III Orientation n°3 « Préserver le patrimoine naturel et bâti de la capitale du Lin », page 31.

### IV.8. Protection de la diversité commerciale

---

L'article L151-16 du code de l'urbanisme permet d'« identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être **préservée ou développée la diversité commerciale**, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».

Confer paragraphe « II Orientation n°2 « Améliorer le fonctionnement de la ville », page 27.

### IV.9. Emplacements réservés

---

La commune met en œuvre les emplacements réservés suivants :



### IV.9.1. ER n°1 : Création d'une voie de desserte

Cet emplacement d'une surface de 330 m<sup>2</sup> doit permettre le **bouclage de la voie de desserte de la zone à urbaniser AUf1** (éviter la terminaison en impasse).

### IV.9.2. ER n°2 : Création d'un chemin piéton

Cet emplacement d'une surface de 3 710 m<sup>2</sup> est institué pour créer une **liaison douce le long de la rue de Bourne**. Il s'inscrit dans la volonté communale de qualification d'un arrêt d'urbanisation au Nord du bourg.

### IV.9.3. ER n°3 : Création d'un chemin piéton

Cet emplacement d'une surface de 330 m<sup>2</sup> est destiné à la sécurisation du passage du chemin de randonnée le long de la route départementale 149. Il doit permettre d'aménager un cheminement sécurisé à l'écart de la circulation routière, sur le haut du talus (entre la rue du château et la rue du Chêne Héronnel).

## IV.10. Bâtiments, présentant un intérêt architectural ou patrimonial, pouvant changer de destination en zone naturelle ou agricole

Les zones agricoles (zones A) correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans la zone A, « *seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole d'une part, et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages d'autre part* » (article R123-7 du code de l'urbanisme).

Ainsi, les corps de ferme en activité et les espaces agricoles ont été placés en zone agricole.

Les zones naturelles et forestières (zones N) correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Dans le secteur N strict, « *seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* » (article R123-8 du code de l'urbanisme).

Ce zonage A / N inclut des **bâtiments dispersés** ne pouvant pas être rattachés à une zone urbaine. Parmi eux, le PLU identifie ceux qui, en raison de leur **intérêt architectural ou patrimonial**, peuvent faire l'objet d'un **changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. En zone agricole, le changement de destination et les autorisations de travaux sont soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. En zone naturelle, les autorisations de travaux sont soumises à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme).



## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

Ce recensement a été mené selon une analyse multicritère :

- Intérêt patrimonial (le bâtiment présente-t-il une architecture de qualité ou un intérêt patrimonial, culturel ou historique, caractéristique des usages et coutumes cachoises ? Possède-t-il des éléments caractéristiques des constructions cachoises ?)
- Intérêt architectural (il s'agit ici de la qualité intrinsèque de l'architecture)
- Les dégradations subies par le bâtiment (ce sont les dégradations humaines – ouvertures de baies surdimensionnées, destructions d'éléments décoratifs jugés « inutiles », ..., et les dégradations naturelles – humidité, attaque par des végétaux, ... ces dégradations ne doivent pas avoir altéré le bâtiment de manière trop importante)
- Etat de conservation (les structures porteuses sont-elles trop dégradées pour envisager une réhabilitation dans un état intéressant ?)
- Dimensions du bâtiment (un bâtiment trop petit ne pourra pas offrir d'espaces de vie suffisants)
- Proximité des usages agricoles (la réhabilitation d'un bâtiment ne doit pas être la source de futurs conflits entre usagers – agriculteurs et occupants d'un logement par exemple)
- Utilisation actuelle du bâtiment (le bâtiment est-il nécessaire à l'exploitation agricole ? le bâtiment est-il déjà affecté à un usage autre que l'usage agricole ?)
- Desserte des réseaux (la desserte par les réseaux ne doit pas occasionner une surcharge trop importante pour la collectivité)
- Aptitude du sol à l'assainissement en l'absence de tout-à-l'égout
- Zone à risque naturel (la constructibilité dans les zones à risque d'effondrement de cavité souterraine ou d'inondation ne doit pas conduire à augmenter le nombre de logements)

### IV.11. Les différents articles du règlement

---

#### IV.11.1. Dispositions générales

##### IV.11.1.1. Prescriptions applicables dans les zones à risque (article 2 des dispositions générales)

Cet article précise les limitations liées :

- Aux zones affectées par un risque d'inondation, délimitées par des hachures horizontales vertes ou bleues.  
Il s'appuie sur la doctrine préfectorale de gestion des constructions dans les secteurs affectés par un risque d'inondation.
- Aux secteurs à risques d'effondrement de cavité souterraine (hachures marron).  
Il s'appuie sur la doctrine préfectorale de gestion des constructions dans les secteurs affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine.



### **IV.11.1.2. Prescriptions applicables aux espaces boisés classés (article 3 des dispositions générales)**

Cet article précise les limitations liées aux espaces boisés classés (article L113-1 du Code de l'urbanisme). Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

### **IV.11.1.3. Eléments présentant un intérêt culturel, historique, architectural ou écologique (article 4 des dispositions générales)**

Cet article précise l'obligation de déposer une autorisation d'urbanisme avant de transformer ou supprimer un élément présentant un intérêt culturel, historique, architectural (article L151-19 du code de l'urbanisme) ou écologique (article L151-23 du code de l'urbanisme) / (ancien art. L123-1-5, alinéa 18 et 21).

Des prescriptions renforcées sont édictées pour les constructions les plus intéressantes, en matière de volumétrie, de composition des façades et des couvertures, de matériaux, afin de respecter les caractéristiques des constructions vernaculaires cachoises.

Cet article donne les prescriptions permettant de protéger les mares, vergers, alignements végétaux et les parcs des maisons de maître identifiés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.

### **IV.11.1.4. Constructions existantes ne respectant pas les dispositions du plan local d'urbanisme (article 5 des dispositions générales)**

Les constructions existantes ne respectant pas les dispositions du règlement applicables à chaque zone pourront faire l'objet de travaux qui, ou bien doivent rendre la construction plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues, ou bien sont étrangers à ces dispositions.

### **IV.11.1.5. Reconstructions en cas de sinistre (article 6 des dispositions générales)**

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

### **IV.11.1.6. Adaptations mineures (article 7 des dispositions générales)**

Cet article donne les conditions d'adaptations mineures du règlement du PLU.

### **IV.11.2. Guide des plantations**

Cet article donne une liste d'essences végétales locales dont l'emploi est conseillé pour les haies basses, les bosquets et les alignements d'arbres (source conservatoire de botanique national de Bailleul).

### **IV.11.3. Article 1 et 2 (occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions spéciales)**

Les articles 1 du règlement indiquent les constructions et installations interdites. Les constructions et installations interdites sont celles qui sont apparues contraires à la vocation principale de la zone et à son caractère général. Les articles 2 du règlement indiquent les constructions et installations autorisées dans chacun des secteurs, soumises aux conditions spéciales prescrites par cet article et par les articles suivants.





## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

Ces prescriptions permettent de bien prendre en compte les différentes activités en prévenant les difficultés potentielles de voisinage, quelquefois en spécialisant les secteurs, d'une part, et de préciser les règles spécifiques permettant de respecter l'environnement, d'autre part.

L'article 2 reprend ainsi la liste des constructions et installations autorisées, secteur par secteur, en précisant les conditions générales de cette autorisation, selon les 9 destinations définies par le code de l'urbanisme.

L'article AUCh2.2 définit les conditions d'aménagement du secteur AUc, qui devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, portant sur des ensembles de terrains « homogènes », laissant la possibilité au reste du secteur de s'urbaniser correctement et de garantir un aménagement d'ensemble global cohérent. En application de l'article L151-15, au moins 30% des logements créés devront être des logements locatifs.

L'article AUCh2.3 définit les conditions d'aménagement des secteurs AUf1, qui devront être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique, portant sur l'ensemble de la zone.

L'article AUCh2.4 définit les conditions d'aménagement du secteur AUf2, qui devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, portant sur des ensembles de terrains « homogènes », laissant la possibilité au reste du secteur de s'urbaniser correctement et de garantir un aménagement d'ensemble global cohérent.

Sont également mentionnées, dans l'article 1 de la zone urbaine Ucc, les prescriptions édictées au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme (protection de la diversité commerciale).

Sont également précisé, dans les articles 1 et 2 des zones naturelles et agricoles, les possibilités de changement de destination des bâtiments identifiés en application du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

### **IV.11.4. Article 3 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques), 4 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) et 5 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété)**

L'article 3 indique les retraits d'alignement par rapport aux voies publiques.

Ces règles de distance vis-à-vis des voiries sont justifiées par les configurations urbaines relatives à chaque secteur (dans un rapport de densité croissante  $U_h < U_f$ ,  $U_e < U_c$ ).

L'article rappelle les dispositions de l'article L111-6 en dehors des espaces urbanisés (recul par rapport à la route départementale 20, classée voie à grande circulation). Dans les secteurs AUf, l'étude L111-6 définit un recul de 20m par rapport à l'axe de la RD20, jugé compatible avec la qualité de l'entrée de ville et la proximité de la route départementale 20 (cf. étude L111-6).

L'article 4 indique les marges de recul à respecter vis-à-vis des limites séparatives. Elles sont justifiées par les configurations urbaines relatives à chaque secteur, et par le souhait d'accepter une utilisation économe des terrains (dans un rapport de densité croissante  $U_h < U_f < U_c$ ).



## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

Dans le centre ancien, l'implantation en ordre continu (alignement et appui sur les limites séparatives latérales) est la norme.

Les articles 3 et 4 prescrivent des reculs par rapport aux espaces boisés classés (sécurité vis-à-vis des chutes de branches).

Des règles simplifiées sont édictées pour les annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

L'article 5 indique les marges d'éloignement entre les constructions sur une même propriété. Il n'est renseigné qu'en zone agricole et naturelle, où il demande que les annexes aux habitations soient implantées à moins de 20m de celles-ci. Cette écriture permet d'éviter le mitage de l'espace rural par le bâti.

### **IV.11.5. Article 6 (emprise au sol) et 7 (hauteur des constructions)**

L'article 9 indique l'emprise au sol maximum des constructions (surface occupée par la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, divisée par la surface de la parcelle) et a fait l'objet de prescriptions spéciales, afin de contrôler la densité de la couverture des sols par les constructions. Ces densités sont adaptées aux configurations urbaines relatives à chaque secteur (dans un rapport de densité croissante  $U_h < U_f, U_e < U_c$ ).

L'article 10 indique la hauteur maximale des constructions (différence maximale de niveau entre tout point bâtiment et le terrain naturel ; sont exclus les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures). Il permet de différencier les densités urbaines, et surtout l'aspect global des volumes bâtis. De cette manière, les hauteurs autorisées permettent de prendre en compte le paysage et ses volumes généraux, ainsi que l'intérêt des utilisateurs.

### **IV.11.6. Article 8 (aspect extérieur)**

#### **IV.11.6.1. Généralités**

L'article 8 indique l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, de manière à ce que chacune d'entre elles participe à l'harmonie d'un paysage bâti et naturel de qualité.

Les règles relatives à l'aspect et l'aménagement des abords font la différence entre les constructions nouvelles et les constructions anciennes. Les constructions anciennes de qualité (bâtiments de qualité identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme) font l'objet de prescriptions renforcées (cf. dispositions générales).

Le premier principe énoncé à l'article 8 est d'imposer aux projets une harmonisation avec les espaces environnants.

#### **IV.11.6.2. Adaptation au sol**

Ces prescriptions demandent que la conception des constructions s'adapte du terrain naturel, qu'il soit plat ou en pente.

#### **IV.11.6.3. Aspect des façades**

Les façades doivent présenter des teintes en harmonie avec les bâtiments anciens.

De manière générale, un soin sera porté aux matériaux employés. Les matériaux d'aspect médiocre sont proscrits.



## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

La diversification par des couleurs plus soutenues est admise en petites touches (sur les menuiseries par exemple) ou lorsqu'elle sert à souligner la volumétrie du bâtiment.

Les constructions des zones d'activité devront rester sobres pour limiter leur impact visuel sur le paysage.

### **IV.11.6.4. Toitures**

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant, notamment avec des pentes à 35° et des débords.

De manière générale, un soin sera porté aux matériaux employés. En particulier, l'ardoise (ou matériau d'aspect similaire) est imposée dans le centre ancien pour en conserver l'homogénéité.

Des règles simplifiées sont autorisées dans le cas d'architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site ou pour les constructions annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **IV.11.6.5. Clôtures**

Les prescriptions relatives aux clôtures visent à créer une harmonie entre les clôtures et les bâtiments.

Les clôtures maçonnées sont réservées au bourg.

Dans les zones naturelles et agricoles, les clôtures ne devront pas constituer un obstacle aux continuités écologiques.

### **IV.11.7. Article 9 (performances énergétiques et environnementales)**

L'article 9 donne des prescriptions applicables à l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelables (panneaux solaires, éoliennes, ...).

Les panneaux solaires devront être intégrés au volume de la couverture. La pose en surépaisseur des panneaux solaires sur les éléments de couvertures est interdite.

### **IV.11.8. Article 10 (espaces libres et plantations)**

L'article 10 fixe des règles d'aménagement végétal des espaces extérieurs, de manière à ce que chaque construction participe à la végétalisation du site, dans le cadre des objectifs définis pour chaque secteur (végétalisation des jardins, emploi d'essences locales, liaisons végétales entre les différents bâtiments ou annexes afin de créer un équilibre entre les volumes bâtis et les espaces extérieurs). L'article renvoie au « guide des plantations ».

La protection des alignements végétaux, des vergers, des mares et des fossés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme est décrite dans les dispositions générales.

L'article 10 impose qu'une emprise minimale soit traitée en surface non imperméabilisée ou éco-aménageable (surfaces en pleine terre végétalisées, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisés, parkings ou allées alvéolées perméables, etc. ...) afin de promouvoir la perméabilité écologique et limiter l'imperméabilisation du territoire.

### **IV.11.9. Article 11 (accès et voirie)**

L'article 11 prévoit les conditions d'accès, liées à la sécurité (visibilité, sécurité automobile sur les voies), ou liées à l'utilisation des véhicules de service public. Les conditions de visibilité et de sécurité sont communes à toutes les zones.



## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

Les nouvelles voies doivent respecter les dimensions permettant aux véhicules de secours et de service de faire demi-tour, et ainsi d'accéder rapidement et facilement à tous les terrains et toutes les constructions nouvelles. Ceci concerne principalement les zones AU.

Le règlement impose notamment que les constructeurs prennent toutes les dispositions nécessaires pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

### **IV.11.10. Article 12 (desserte par les réseaux)**

L'article 12 prévoit l'obligation de branchement en eau potable et l'obligation de branchements électriques et téléphoniques enterrés quand le réseau public est enterré (ou en aéro-souterrain, pour que le branchement souterrain puisse être effectué dès que le réseau public sera lui-même enterré), pour des raisons paysagères.

Pour des raisons de bon fonctionnement des équipements sanitaires et de bonne gestion des eaux pluviales, il prévoit également, lorsque le réseau public d'assainissement existe, que le branchement est obligatoire.

Ce branchement est toutefois conditionné, dans le cas des eaux résiduaires industrielles et artisanales, à un pré-traitement et à sa compatibilité avec le fonctionnement de l'ouvrage collectif.

Lorsque le réseau d'assainissement public n'existe pas, l'assainissement individuel, respectant la réglementation en vigueur, est obligatoire. Lorsque le réseau d'assainissement n'existe pas encore, mais qu'il est prévu, la conception du système d'assainissement individuel doit permettre le branchement ultérieur sur le réseau collectif, pour les raisons énoncées ci-avant.

L'attention des pétitionnaires est alertée sur le besoin en surface nécessaire au bon fonctionnement de l'assainissement individuel : lorsque l'assainissement est réalisé au niveau de l'opération, une partie du terrain devra être spécifiquement dédiée à cette fonction. La surface variera selon le type de filière choisie (épandage souterrain, filtre à sable, massif filtrant, etc. ...).

Pour information, la doctrine locale portée par l'Agence Régionale de Santé préconise généralement une surface supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> pour le bon fonctionnement de ce dispositif. Cette surface permet la mise en œuvre d'un assainissement autonome pour une famille de taille moyenne, et permet d'envisager le renouvellement du drainage en cas de dysfonctionnement, dans de bonnes conditions sanitaires (sans pollution de la nappe phréatique).

L'article 12 précise également l'obligation de limiter les rejets pluviaux aux capacités du réseau récepteur. Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.

L'ensemble des dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base des événements pluviométriques centennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 2 litres par seconde par hectare aménagé.

### **IV.11.11. Article 13 (stationnement des véhicules)**

L'article 13 fixe des règles relatives au stationnement des véhicules, de manière à ce que les voies ne soient pas encombrées.





## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

Des dispositions spéciales sont prévues en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'aires de stationnement. Cela pourrait notamment concerner le centre ancien dense.

Des emplacements pour les vélos en nombre suffisant et d'un accès facile devront être prévus pour toutes les constructions.



### PARTIE D – EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Evaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement et exposé de la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

#### I. Articulation avec les documents supra-communaux avec lesquels le PLU doit être compatible

##### I.1. Le SCOT du Pays Plateau de Caux Maritime

Le PLU de Doudeville doit être compatible avec les dispositions du SCOT approuvé le 24 septembre 2014 (en cours de mise en compatibilité avec une déclaration de projet).

**Le PLU de Doudeville est compatible avec le SCOT du Pays Plateau de Caux Maritime :**

##### I.1.1. Les objectifs relatifs à un développement équilibré du territoire entre les pôles urbains et secteurs ruraux

Le DOO du SCOT fixe des objectifs concernant la répartition par commune de la croissance démographique et du nombre de logements à réaliser.

Le nombre de logements à réaliser est de 7,2 logements par an et pour 1000 habitants pour la période 2012-2026. Pour Doudeville (2561 habitants en 2011), cela représente **environ 18,4 logements par an**. Cet objectif s'entend hors résidences seniors et résidences touristiques, et hors changement de destination des bâtiments agricoles. L'objectif se mesure au regard des objectifs définis dans les documents d'urbanisme, sans pouvoir être dépassé de plus d'un quart.

**Le PADD de Doudeville prévoit la réalisation de 23 logements par an** pendant la période 2017-2027. Le PLU traduit cet objectif par :

- La possibilité de construire 69 logements en dents creues ou en renouvellement urbain, auxquels s'ajoutent 132 logements au sein des zones AU ;  
Ces 201 possibilités de construction représentent un écart de +9% par rapport au SCOT.
- L'espoir que la résorption de la vacance permette de ré-introduire environ 20 logements dans le parc résidentiel ;  
Avec l'hypothèse de résorption de la vacance, l'écart avec le SCOT reste limité à +20%.
- L'identification de bâtiments agricoles pouvant changer de destination, représentant un potentiel de 11 logements supplémentaires.  
Ce potentiel ne doit pas être pris en compte dans la compatibilité SCOT / PLU.

##### I.1.2. Les objectifs relatifs aux consommations foncières en faveur de l'habitat

Le DOO fixe des objectifs de densité et de consommation foncière nette :

- Densité supérieure à 13 logements par hectare pour l'individuel pur libre (emprise foncière nette) ;
- Densité supérieure à **20 logements par hectare** pour l'individuel groupé, les lotissements et les logements intermédiaire (emprise foncière nette) ;



## PARTIE D – EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

- Densité supérieure à **30 logements par hectare** pour le collectif (emprise foncière nette) ;
- Consommation foncière nette inférieure (hors VRD et espaces verts) inférieure à 3,1 hectare en 10 ans en individuels purs, 5,9 hectare en 10 ans en individuels groupés et 0,8 hectare en 10 ans en collectifs.

Cela représente un total de **6,7 hectares pour l'individuel groupé et les collectifs** (opérations programmés au sein des zones AU).

La capacité d'accueil des différentes opportunités de construction a été dimensionnée sur la base de ces ratios.

Les zones à urbaniser du PLU de Doudeville cumulent une surface de 7,89 hectares, dont environ 1 hectare est affecté à la construction d'une nouvelle EHPAD. La surface « à urbaniser habitat » est donc d'environ 6,9 hectares, très proche de l'objectif du SCOT. Ajoutons qu'une large proportion de cette surface est déjà intégrée dans les parties actuellement urbanisées de Doudeville (notamment les terrains de foot).

### **I.1.3. Le développement d'une offre en zones d'activités diversifiée et hiérarchisée**

Le SCOT a acté le **projet d'extension de la zone d'activités du Champ de Courses**, pour une surface d'environ 7 hectares. Le PLU autorise cette implantation sous la forme d'une zone spécifique AUae.

### **I.1.4. Une démarche d'organisation durable de la mobilité**

L'offre en transports en commun est faible à Doudeville. En tout état de cause, la commune ne peut que difficilement agir dans ce domaine.

Par contre, elle structure progressivement son réseau de déplacements doux. Depuis des années, Doudeville a pour projet de relier le bourg à tous les hameaux de manière sécurisée.

Les orientations d'aménagement prévoient le maillage en mode doux au sein de toutes les zones à urbaniser.

### **I.1.5. La protection et la mise en valeur des espaces et sites**

Les ZNIEFF de type I sont, selon les SCOT, des espaces naturels majeurs. Ces espaces sont rigoureusement protégés par le PLU (zonage protecteur agricole ou naturel).

Le territoire de la commune est concerné par la ZNIEFF de type 2 de la Vallée de la Durdent. L'intégrité de cette ZNIEFF est préservée ; seule une emprise limitée au sein du secteur Ue pourrait faire l'objet d'un aménagement en terrain de foot (conservé de pleine-terre).

Le DOO demande de préserver le fonctionnement des corridors écologiques, dont les fonctionnalités sont maintenues par le PLU (pas de fragmentation).

### **I.1.6. La préservation globale de l'environnement**

Aucun périmètre de protection de captage n'existe sur le territoire de Doudeville.

La gestion des eaux pluviales est explicitée dans les orientations d'aménagement des zones à urbaniser, respectant les recommandations de la DISE et du DOO.

En outre, le règlement prescrit, dans toutes les zones, que :



## PARTIE D – EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

- Les eaux de ruissellement provenant des nouvelles surfaces bâties ou aménagées soient contenues ou absorbées sur l'unité foncière (ou les parcelles) concernée(s).
- Les dispositifs de régulation (tranchée d'infiltration, noues, mares, ...) soient dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Un débit de fuite, calculé sur la base de 2 litres/seconde et par hectare de terrain, est toutefois admis.

Pour se donner les moyens de la réduction des émissions de gaz à effet de serre et de la maîtrise d'énergie, le règlement du PLU de Doudeville inclut des articles 9 encourageant la performance énergétique :

- L'implantation et la conception des constructions privilégieront une orientation bioclimatique, avec un captage solaire maximal à travers les vitrages et une protection contre les vents dominants.
- Un soin particulier sera apporté à la performance énergétique de l'enveloppe de la construction (isolation et inertie thermique).
- Enfin, l'emploi des dispositifs utilisant des énergies renouvelables (panneau solaire thermique, chaudière biomasse, géothermie, etc. ...) sont privilégiés.

### **I.1.7. La préservation des paysages naturels et urbains**

Outre les protections déjà citées, le PLU de Doudeville a été l'occasion du recensement de toutes les haies et alignements d'arbres remarquables, de tous les boisements, qui ont été protégées par un classement en espaces boisés classés ou au titre du L151-23.

Le patrimoine architectural a été également répertorié pour le protéger de toute destruction irraisonnée (L151-19).

### **I.1.8. La prise en compte des risques**

L'exposition aux risques d'inondation est prise en compte par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP) établi en 2015-2016. Cette prise en compte se traduit dans le PLU par un règlement adapté.

L'exposition aux risques de mouvements de terrain est prise en compte par le recensement des indices de cavités souterraines et à ciel ouvert établi en octobre 2014. Cette prise en compte se traduit par un règlement adapté.

### **I.1.9. La réduction des émissions et rejets de polluants**

La gestion des déchets est de la compétence de la communauté de communes, qui réussit leur réduction, notamment par un programme de tri permettant le recyclage.

### **I.1.10. La préservation et la valorisation des pratiques agricoles durables**

Doudeville est une commune rurale à forte vocation agricole. La préservation de cette activité agricole est l'un des objectifs du PLU.

## **I.2. Le SDAGE 2016 – 2021 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands**

Le SDAGE 2016 – 2021 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands est applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, postérieurement à l'approbation du SCOT. Il est donc nécessaire de directement **vérifier la compatibilité** du PLU de Doudeville avec les





## PARTIE D – EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE.

Les orientations du SDAGE qui concernent directement Doudeville sont données ci-dessous, ainsi que la manière dont le PLU les prend en compte :

| Numéro                   | Orientations                                                                                                                                                                  | Prise en compte dans le PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Défi 1<br>Orientation 1  | Poursuivre la réduction des apports ponctuels de temps sec des matières polluantes classiques dans les milieux, tout en veillant à pérenniser la dépollution existante        | L'orientation 1 se décline en dispositions visant à confirmer les objectifs d'adaptation des rejets au milieu récepteur et ceux des contrôles effectués dans le cadre de l'instruction des projets (stations d'épuration, industries, activités agricoles, etc.). Le PLU ne saurait se substituer au détail de ces mesures, généralement définies dans le code de l'environnement.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Défi 1<br>Orientation 2  | Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain                                                                                                                      | <p>L'imperméabilisation croissante des sols nécessite de mettre en place les techniques nécessaires pour limiter les pollutions issues du ruissellement pluvial, tant dans les zones urbaines que rurales. De plus, la maîtrise des rejets par temps de pluie devient une véritable préoccupation à l'échelle du bassin hydrographique pour réduire le risque d'inondation ;</p> <p>Il est recommandé que les nouvelles zones d'aménagement n'augmentent pas le débit et le volume de ruissellement générés par le site avant aménagement ;</p> <p>La non imperméabilisation des sols, le stockage des eaux pluviales, leur infiltration ou leur recyclage sont à privilégier. Les conditions de restitution des eaux stockées vers un réseau ou par infiltration ne doivent pas entraîner de préjudice pour l'aval ;</p> <p>Cette exigence se traduit, dans le PLU, par un règlement adapté à cet objectif (gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ; débit de fuite régulé à 2 litres par seconde par hectare aménagé, limitation des surfaces imperméabilisées ...).</p> |
| Défi 2<br>Orientation 4  | Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques. | Ce défi concerne essentiellement les pratiques agricoles, qui ne sont pas gérées dans le cadre du PLU.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Défi 5<br>Orientation 16 | Protéger les aires d'alimentation de captage d'eau destinée                                                                                                                   | Doudeville n'est pas concerné par un périmètre de protection d'un captage.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |



## PARTIE D – EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

| Numéro                   | Orientation                                                                                                              | Prise en compte dans le PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                          | à la consommation humaine contre les pollutions diffuses                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Défi 5<br>Orientation 17 | Protéger les aires d'alimentation de captage d'eau de surface destinées à la consommation humaine contre les pollutions. | Doudeville n'est pas concerné par un périmètre de protection d'un captage.                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Défi 6<br>Orientation 19 | Assurer la continuité écologique pour atteindre les objectifs environnementaux des masses d'eau.                         | Le PLU, en optant pour un zonage compact, préserve les trames vertes et bleues. Cet aspect est développé en détail plus bas.                                                                                                                                                                                                             |
| Défi 6<br>Orientation 21 | Gérer les ressources vivantes en assurant la sauvegarde des espèces                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Défi 7<br>Orientation 28 | Protéger les nappes stratégiques à réserver pour l'alimentation en eau potable future.                                   | L'assainissement des eaux usées devra être conforme à la réglementation, afin d'éviter toute pollution.                                                                                                                                                                                                                                  |
| Défi 7<br>Orientation 31 | Prévoir une gestion durable de la ressource en eau                                                                       | La capacité du captage est adaptée au développement du territoire.                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Défi 8<br>Orientation 32 | Préserver et reconquérir les zones naturelles d'expansion de crues                                                       | Le PLU assure la prévention des risques naturels d'inondation, afin d'éviter de nouvelles constructions en zone d'aléa (cartographie des secteurs pouvant faire l'objet d'inondation). Le PLU régleme la gestion des eaux pluviales pour ne pas augmenter la production de ruissellements par l'imperméabilisation de nouveaux terrains. |
| Défi 8<br>Orientation 33 | Limiter les impacts des inondations en privilégiant l'hydraulique douce et le ralentissement dynamique des crues         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Défi 8<br>Orientation 32 | Ralentir le ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Défi 8<br>Orientation 33 | Prévenir l'aléa d'inondation par ruissellement                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |



### II. Articulation avec les documents supra-communaux que le PLU doit prendre en compte

#### II.1. Le schéma régional de cohérence écologique de Haute-Normandie

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) expose la stratégie haut-normande pour la biodiversité, en définissant notamment la **trame verte et bleue** dans le but de préserver les continuités écologiques et stopper ainsi l'érosion de la biodiversité.

Sur Doudeville, le SRCE identifie des réservoirs boisés de biodiversité :

- Bois du Fourneau ;
- Bois du Fresnay ;
- Futaie de Fultot.

**Aucune zone constructible n'impacte les réservoirs de biodiversité.**

Le SRCE identifie des corridors :

- Le plateau et ses rebords ponctués de bosquets et de prairies ;
- Les hameaux, dont la structure est héritée des anciens clos-masures, possèdent de nombreux talus, haies, vergers et mares.

Les zones urbaines (en noir) et à urbaniser (en rouge) ont été superposées au SRCE sur l'extrait de carte ci-dessous :

La zone AUc de la Route de Bosc Mare est située sur un corridor fort déplacement. Compte-tenu de son imbrication dans le tissu urbanisé, elle ne représente qu'une marge de ce vaste corridor, qui ne sera pas fragmenté par son urbanisation, et conservera ses fonctionnalités écologiques. Le SRCE identifie un petit corridor boisé sur la zone AUc, qui apparaît plutôt comme une erreur, car le terrain concernée est strictement identique aux terrains avoisinants, en corridor fort déplacement.

La zone AUf1 de la rue de Bad Nenndorf est également située sur un corridor fort déplacement. Son urbanisation ne remet pas en cause le fonctionnement de ce vaste corridor car elle ne le fragmente pas.

Aucun corridor n'est identifié sur la zone AUf1 du terrain de foot et sur la zone AUf2 de la rue de Bourne.

La zone AUe, par sa surface, concerne une portion significative d'un corridor fort déplacement entre le bourg et de Bois du Fourneau. Elle est destinée à l'aménagement de terrains de foot, qui resteront enherbés, et d'une salle polyvalente. La zone AUe conservera majoritairement un couvert naturel, compatible avec la fonctionnalité de corridor écologique.

La zone AUae d'extension de la ZAi du Champs des Courses impacte un corridor fort déplacement. Ce corridor existe grâce à l'ensemble des milieux supports (haies, mares, vergers) existants dans le petit hameau de Bosc Mare. L'aménagement de la zone AUae prévoit la constitution de nouveaux linéaires végétaux et d'une gestion hydraulique par des techniques douces, permettant de régénérer de nouveaux milieux supports et prolonger le fonctionnement du corridor.





## PARTIE D – EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

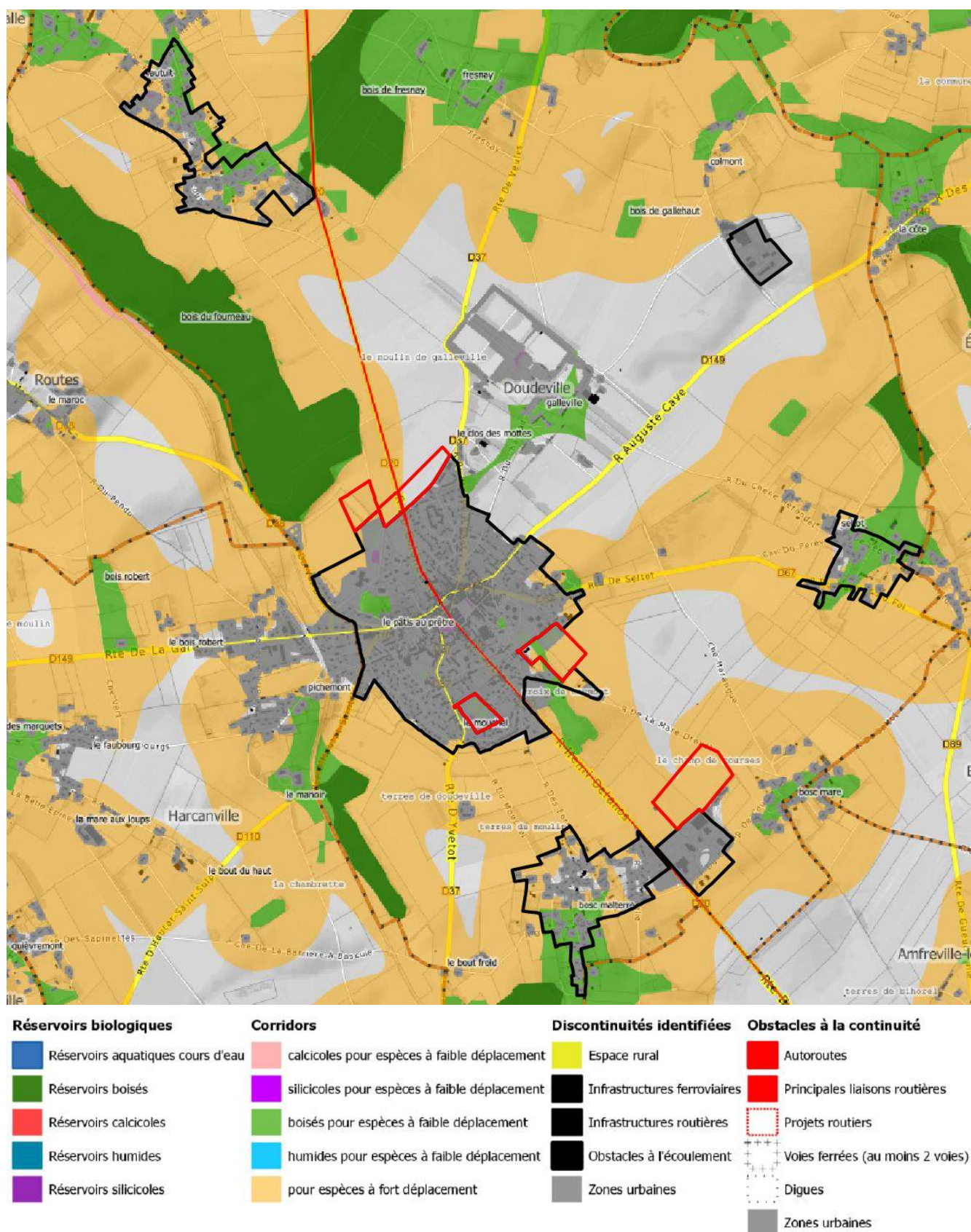


Figure 23 : Zones U (en noir) et AU (en rouge) superposées au SRCE





## PARTIE D – EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Ajoutons que le PLU de Doudeville **recense et protège de nombreux éléments naturels** formant un support pour le déplacement des espèces :

- Environ 175 hectares boisés ;
- Environ 35 km d'alignements boisés protégés au titre des espaces boisés classés ou au titre du L151-23 du code de l'urbanisme ;
- 24 vergers et parcs ;
- 51 mares.

### II.2. Le plan climat-énergie de Haute-Normandie

---

L'objectif principal du Plan Climat-Energie de Haute-Normandie est de limiter les émissions de gaz à effet de serre tout en améliorant la qualité de vie des habitants, notamment en réduisant le niveau de pollution de l'air mais aussi en diminuant les factures énergétiques des hauts-normands.

La volonté du PLU de **polariser le développement du territoire sur le bourg** s'inscrit dans cette logique.

Le règlement du PLU possède des articles 9 relatifs aux performances énergétiques et environnementales des constructions, permettant d'intégrer en amont des projets les enjeux relatifs aux économies d'énergie et à la production d'énergies renouvelables.

### II.3. Charte paysagère du Pays Plateau de Caux Maritime

---

Le PLU de Doudeville **recense et protège de nombreux éléments naturels et bâtis**, afin d'assurer la préservation à long terme de la qualité du paysage.

Le règlement et les orientations d'aménagement déclinent des prescriptions et recommandations visant à créer une urbanisation adaptée au paysage et à l'environnement doudevillais :

- Création de **lisières végétales** à l'interface avec les espaces naturels ou agricoles, afin de créer un écran végétal entre la ville et les champs ;
- Utilisation de techniques alternatives douces et paysagées (mare, noues, fossés ...) pour la conception des ouvrages de gestion des eaux pluviales ;
- Intégration aux articles 8 du règlement (aspect extérieur) de prescriptions préservant la qualité architecturale, et aux articles 10 du règlement (espaces libres et plantations, espaces boisés classés) de prescriptions préservant celle du paysage ;
- Mise en place d'un **guide des plantations**, avec des listes d'essences adaptées aux haies basses, adaptées aux bosquets et alignements d'arbres ou adaptées aux mares.

## III. Impacts du PLU sur l'espace urbain (consommation d'espace)

---

### III.1. Un nombre important de constructions possibles en « renouvellement urbain »

---

Les choix de la commune en matière de localisation des zones constructibles sont exposés dans le PADD.



## PARTIE D – EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les développements de l'urbanisation sont définis **en priorité sur le bourg** : l'ensemble du bourg est classé en zone urbaine et plusieurs zones à urbaniser ont été créées en continuité de celui-ci.

A contrario, les **hameaux sont contenus dans leurs contours actuels**. Les grands hameaux (Vautuit, Bosc-Mare et Seltot) sont classés en zone urbaine permettant leur densification ; la limite de la zone constructible épouse l'enveloppe actuellement urbanisée. Les petits hameaux et les constructions isolées sont intégrés dans la zone agricole ou naturelle.

A l'intérieur de toutes les zones urbaines (le bourg et les grands hameaux de Vautuit, Bosc-Mare et Seltot), le **renouvellement urbain est encouragé** : le PLU repère un nombre élevé de possibilités de constructions en dents creues ou au sein d'opérations de requalifications d'îlots bâtis (69 logements en 10 ans). Ajoutons les logements qui pourraient être remis sur le marché par résorption de la vacance et ceux qui seront créés par réhabilitation de bâtiments anciens (31 logements en 10 ans).

On estime que **100 logements peuvent être produits en 10 ans sans étalement de l'urbanisation**.

### III.2. Le développement résidentiel

---

La commune a opté pour des densités élevées au sein des zones à urbaniser, afin d'en minimiser la surface globale : densité de **20 logements nets par hectare** (individuel groupé) à **30 logements nets par hectare** (collectif).

La localisation de certaines zones à urbaniser permet de minimiser l'impact sur les espaces naturels et urbains :

- La zone AUf1 du terrain de foot est entièrement enclavée dans l'urbanisation doudevillaise. Une trentaine de logement y seront créés sans aucun étalement du contour urbain ;
- La zone AUc est imbriquée dans l'urbanisation existante. Une partie de son emprise est aujourd'hui occupée (terrain de foot et ancien hangar).

Globalement, les zones à urbaniser représentent une surface de **7,8 hectares pour l'habitat**.

A cela s'ajoutent **1 hectare pour une nouvelle EHPAD** et **2,2 hectares pour le regroupement des terrains de foot et la construction d'une salle polyvalente**.

### III.3. Le développement économique

---

Doudeville est un **pôle d'emploi, de commerce et de services** au sein de la Communauté de communes du Plateau de Caux-Fleur de Lin.

La commune a vocation à **centraliser les projets de développement économique** à l'échelle de son territoire d'influence afin d'**éviter un émiettement** de la consommation d'espace à vocation d'activités. Cela se traduit dans le PLU par le projet d'**extension de la zone d'activité intercommunale du Champ de Course sur une surface de 7,0 hectares**.

Cette consommation d'espace est de **portée intercommunale**.



## III.4. Bilan des surfaces en projet

Le tableau ci-dessous présente une vue de détail des surfaces en projet :

| Opération                                                | Surface               | Densité nette<br>(mesurée à la<br>parcelle) |         | Nombre<br>logements |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------|---------|---------------------|
| Dents creuses (avec probabilité de réalisation 50%)      |                       |                                             |         | 63                  |
| Renouvellement ancienne friche                           |                       |                                             |         | 6                   |
| Réhabilitations (avec probabilité de réalisation 50%)    |                       |                                             |         | 11                  |
| Résorption de la vacance (retour niveau moyen 1968-2006) |                       |                                             |         | 20                  |
| Zone AUc (Route de Bosc Mare)                            | 39 131 m <sup>2</sup> | 20/<br>30                                   | log./ha | 54                  |
| Zone AUf1 (terrain de foot)                              | 18 907 m <sup>2</sup> | 20                                          | log./ha | 30                  |
| Zone AUf2 (rue de Bourne)                                | 22 875 m <sup>2</sup> | 20                                          | log./ha | 36                  |
| Zone AUf1 (rue de Bad Nenndorf)                          | 7 993 m <sup>2</sup>  | 20                                          | log./ha | 12                  |
| Total logement + EHPAD                                   | <b>8,89 ha</b>        |                                             |         | <b>232</b>          |
|                                                          |                       |                                             |         |                     |
| Zone AUae extension ZAi                                  | 70 304 m <sup>2</sup> |                                             |         |                     |
| Zone AUe (salle polyvalente / nouveaux terrains de foot) | 22 018 m <sup>2</sup> |                                             |         |                     |
| Total activité / équipements                             | <b>9,23 ha</b>        |                                             |         |                     |

## IV. Impacts du PLU sur l'activité agricole

Le choix des zones à urbaniser a été opéré en tenant compte des impacts sur l'activité agricole locale : proximité des corps de ferme, situation des terrains, utilisation (déclarations à la PAC issues du bilan agricole, dressé par la chambre d'agriculture de Seine-Maritime) et qualité des sols.





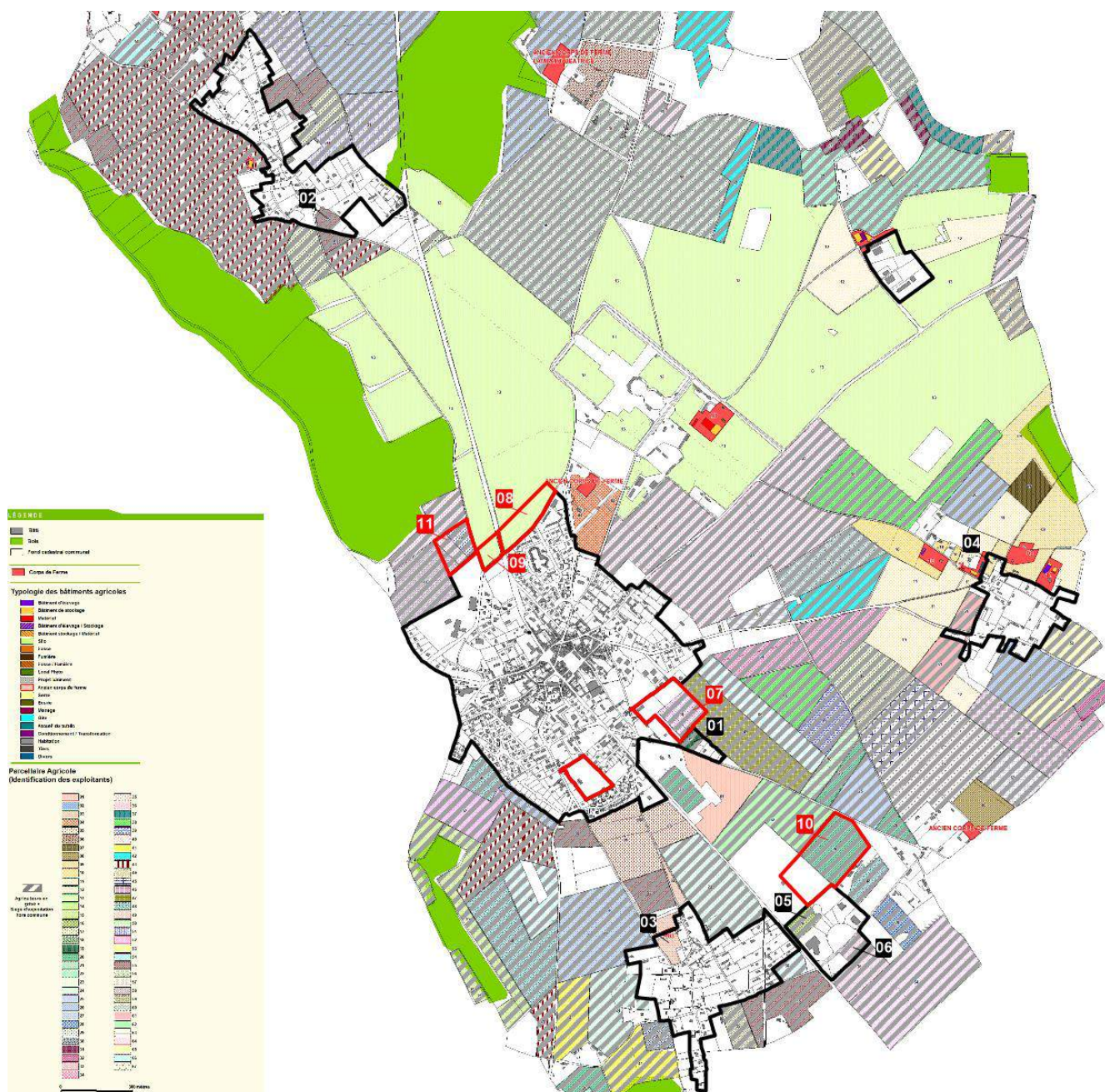


Figure 24 : Zones U (en noir) et AU (en rouge) superposées au diagnostic agricole

## IV.1. Zones urbaines (bourg)

Le terrain identifié n°01 sur l'extrait de plan ci-dessus a une surface de 0,5 hectare. Ce terrain interstitiel est intégré à la zone urbaine du bourg ; il constitue une dent creuse sur laquelle environ 8 logements pourraient être créés.

Il est exploité en herbe par un agriculteur de Berville (situé à une distance d'environ 5 km), possédant une SAU totale de 208 hectares. Ce petit terrain est le seul terrain exploité par cet agriculteur sur Doudeville.

## IV.2. Zones urbaines (Vautuit)

Le terrain identifié n°02 sur l'extrait de plan ci-dessus a une surface de 0,7 hectare. Ce terrain interstitiel est intégré à la zone urbaine du Vautuit (attention, le fond de plan de la



## PARTIE D – EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

carte ci-dessus n'est pas à jour : les deux parcelles situées au Sud-Est du terrain sont urbanisées ; le terrain est bien entouré par l'urbanisation du hameau) ; il constitue une dent creuse sur laquelle environ 6 logements pourraient être créées (densité plus faible que le terrain précédent qui était situé dans le bourg).

Il est exploité en herbe par un agriculteur d'Oherville (situé à une distance d'environ 10 km), possédant une SAU totale de 174 hectares.

### **IV.3. Zones urbaines (Bosc-Malterre)**

---

Le terrain identifié n°03 sur l'extrait de plan ci-dessus a une surface de 0,8 hectare. Cette grande parcelle, occupée par une belle demeure repérée pour sa qualité architecturale, est intégrée à la zone urbaine de Bosc Malterre ; elle constitue une dent creuse sur laquelle environ 6 logements pourraient être créées (densité plus faible que le terrain précédent qui était situé dans le bourg).

Il est exploité en herbe par un agriculteur Doudevillais, possédant une SAU totale de 56 hectares.

### **IV.4. Zones urbaines (Seltot)**

---

Le terrain identifié n°04 sur l'extrait de plan ci-dessus a une surface de 0,4 hectare. Ce terrain interstitiel est intégré à la zone urbaine de Seltot ; il constitue une dent creuse sur laquelle environ 4 logements pourraient être créées (densité plus faible que le terrain précédent qui était situé dans le bourg).

Il est exploité en herbe par un agriculteur Doudevillais, possédant une SAU totale de 26 hectares.

### **IV.5. Zones urbaines (ZAI du Champ de Course)**

---

Le terrain identifié n°05 sur l'extrait de plan ci-dessus a été urbanisé. Il n'est plus exploité.

Le terrain identifié n°06 sur l'extrait de plan ci-dessus a une surface de 0,7 hectare. Il fait partie de la surface de la zone d'activités (dernières parcelles en cours de commercialisation).

Il est exploité en pâture par un agriculteur d'Etalleville (situé à une distance d'environ 4 km), possédant une SAU totale de 122 hectares.

### **IV.6. Zone AUc (Route de Bosc Mare)**

---

Identifié n°07 sur l'extrait de plan ci-dessus : une portion de la zone AUc est exploitée en herbe par un agriculteur d'Etoutteville, situé à environ 5 km.

Ce terrain de 2,0 hectares est le seul exploité par cet agriculteur à Doudeville (production de foin pour la vente).

Cet exploitant est en cours d'arrêt de son activité.

### **IV.7. Zone AUf1 (terrain de foot)**

---

Ce terrain n'a pas d'usage agricole.



### IV.8. Zone AUf2 (rue de Bourne)

Identifié n°08 sur l'extrait de plan ci-dessus : la zone AUf2 est cultivée par un agriculteur Doudevillais possédant une SAU de 237 hectares (même exploitant que la zone AUf1 de la rue de Bad Nenndorf).

### IV.9. Zone AUf1 (rue de Bad Nenndorf)

Identifié n°09 sur l'extrait de plan ci-dessus : la zone AUf1 est cultivée par un agriculteur Doudevillais possédant une SAU de 237 hectares (même exploitant que la zone AUf2 de la rue de Bourne).

### IV.10. Zone AUae extension ZAi

Identifié n°10 sur l'extrait de plan ci-dessus : la zone AUae est partiellement cultivée par un agriculteur de Berville (situé à une distance d'environ 5 km) possédant une SAU de 77 hectares.

### IV.11. Zone AUe (salle polyvalente / nouveaux terrains de foot)

Identifié n°11 sur l'extrait de plan ci-dessus : la zone AUa est exploitée par trois agriculteurs différents :

- 1 hectare en cultures concerne un exploitant de Criquetot-sur-Ouville (distance d'environ 7 km, SAU totale 6,4 hectares) ;
- 0,7 hectare en herbe concerne un exploitant d'Etalleville (distance d'environ 4 km, SAU totale 95 hectares) ;
- 0,4 hectare en pâture concerne un exploitant de Ricarville (distance d'environ 20 km, SAU totale 118 hectares).

### IV.12. Bilan des réductions des surfaces agricoles

Le tableau ci-dessous présente une vue de détail des surfaces artificialisées, et leur impact cumulés sur les activités agricoles :

| Opération                               | Surface               | Réduction de surfaces agricoles déclarées à la PAC | Réduction exploitant doudevillais n°1 (SAU 237 ha) | Réduction exploitant doudevillais n°2 (SAU 56 ha) | Réduction exploitant doudevillais n°3 (SAU 26 ha) | Réduction exploitants extérieurs |
|-----------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------|
| Zones urbaines (bourg)                  | -                     | 0,5 ha                                             | -                                                  | -                                                 | -                                                 | 0,5 ha<br>(-0,2% SAU)            |
| Zones urbaines (Vautuit)                | -                     | 0,7 ha                                             | -                                                  | -                                                 | -                                                 | 0,7 ha<br>(-0,4% SAU)            |
| Zones urbaines (Bosc-Malterre)          | -                     | 0,8 ha                                             | -                                                  | 0,8 ha<br>(-1,4% SAU)                             | -                                                 | -                                |
| Zones urbaines (Seltot)                 | -                     | 0,4 ha                                             | -                                                  | -                                                 | 0,4<br>(-1,5% SAU)                                | -                                |
| Zones urbaines (ZAI du Champ de Course) | -                     | 0,7 ha                                             | -                                                  | -                                                 | -                                                 | 0,7 ha<br>(-0,6% SAU)            |
| Zone AUc (Route de Bosc Mare)           | 39 131 m <sup>2</sup> | 2,0 ha                                             | -                                                  | -                                                 | -                                                 | 2,0 ha<br>(-48% SAU)             |



## PARTIE D – EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

| Opération                                                | Surface   | Réduction de surfaces agricoles déclarées à la PAC | Réduction exploitant doudevillais n°1 (SAU 237 ha) | Réduction exploitant doudevillais n°2 (SAU 56 ha) | Réduction exploitant doudevillais n°3 (SAU 26 ha) | Réduction exploitants extérieurs |
|----------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------|
| Zone AUf1 (terrain de foot)                              | 18 907 m² | -                                                  | -                                                  | -                                                 | -                                                 | -                                |
| Zone AUf2 (rue de Bourne)                                | 22 875 m² | 2,3 ha                                             | 2,3 ha<br>(-1,0% SAU)                              | -                                                 | -                                                 | -                                |
| Zone AUf1 (rue de Bad Nenndorf)                          | 7 993 m²  | 0,8 ha                                             | 0,8 ha<br>(-0,3% SAU)                              | -                                                 | -                                                 | -                                |
| Zone AUae extension ZAi                                  | 70 304 m² | 4,8 ha                                             | -                                                  | -                                                 | -                                                 | 4,8 ha<br>(-6,2% SAU)            |
| Zone AUe (salle polyvalente / nouveaux terrains de foot) | 22 018 m² | 2,2 ha                                             | -                                                  | -                                                 | -                                                 | 2,2 ha                           |
| <b>Total</b>                                             |           | <b>16,2 ha</b>                                     | <b>3,1 ha</b><br>(-1,3% SAU)                       | <b>0,8 ha</b><br>(-1,4% SAU)                      | <b>0,4 ha</b><br>(-1,5% SAU)                      | <b>10,9 ha</b>                   |

L'impact aux exploitations agricoles communales est modéré : 3 exploitations sont concernées, à hauteur d'un maximum de 1,5% de leur SAU.

### V. Impacts du PLU sur les déplacements

#### V.1. Localisation des zones à urbaniser

La ville de Doudeville **gravite autour de son centre-ville**, cœur de l'animation locale avec ses commerces et ses services.

Les zones à urbaniser ont été choisies pour leur facilité d'accès au centre-ville :

- La zone AUc est accessible en 300m de marche le long de voies / trottoirs existants, soit environ 4 minutes ;
- Les zones AUf1 du terrain de foot, zone AUf2 de la rue de Bourne et AUf1 de la rue de Bad Nenndorf sont toutes trois distantes de 500m du centre-ville, soit environ 6 minutes le long des trottoirs existants.

Les futurs habitants auront **facilement accès au cœur de la ville**, avec ses commerces et ses nombreux services.

Ajoutons que les zones AUf2 de la rue de Bourne et AUf1 de la rue de Bad Nenndorf bénéficieront en outre de la proximité avec les équipements collectifs (collège, terrains sportifs).

#### V.2. Déplacements liés à la progression de la population doudevillaise

Selon les projections démographiques réalisées au paragraphe « 1.3.2 Scénarii population / logements étudiés », page 7, Doudeville comptera 310 habitants supplémentaires entre 2011 et 2027. La répartition par âge de la population de 2027 peut être estimée en ajustant les ratios de répartition de 2011, en fonction de l'accueil de population ciblé (accueil prioritaire de jeunes ménages) :

| Population | Répartition par âge en 2011 | Ratio en 2011 | Evolution estimée | Ratio en 2027 | Répartition par âge estimée en 2027 | Variation |
|------------|-----------------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------------------------|-----------|
|            |                             |               |                   |               |                                     |           |



## PARTIE D – EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

| Population     | Répartition par âge en 2011 | Ratio en 2011 | Evolution estimée                                                                                                          | Ratio en 2027 | Répartition par âge estimée en 2027 | Variation |
|----------------|-----------------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------|-----------|
| 0 à 14 ans     | 477                         | 18,6%         | On peut estimer que cette part de la population augmentera (enfants des nouveaux ménages et naissances) : +2%              | 20,6%         | 592                                 | +115      |
| 15 à 29 ans    | 445                         | 17,4%         | On peut estimer que cette part de la population restera stable (décohabitations compensées par les arrivées)               | 17,4%         | 499                                 | +54       |
| 30 à 44 ans    | 438                         | 17,1%         | On peut estimer que cette part de la population augmentera (nouveaux ménages) : +3%                                        | 20,1%         | 577                                 | +139      |
| 45 à 59 ans    | 533                         | 20,8%         | On peut estimer que cette part de la population diminuera (renouvellement par des jeunes ménages de moins de 45 ans) : -3% | 17,8%         | 511                                 | -22       |
| 60 ans et plus | 668                         | 26,1%         | On peut estimer que cette part de la population diminuera (renouvellement par des jeunes ménages de moins de 45 ans) : -2% | 24,1%         | 691                                 | +23       |
| Total          |                             | 100%          |                                                                                                                            | 100%          | 2000                                | +310      |

La progression de la population de moins de 14 ans a peu d'incidence sur les déplacements, car les jeunes utilisent des transports collectifs (ramassage scolaire) ou mutualisés (famille).

Les séniors de plus de 60 ans se déplacent moins que les actifs : pas de trajets domicile travail, davantage de parcours quotidiens à pieds, etc. ...

C'est la population de 15 à 59 ans qui se déplace le plus. On estime qu'elle progressera de +171 personnes environ d'ici 2027. Parmi cette population, environ 38% sont des actifs avec un emploi, soit environ 65 actifs occupés en plus d'ici 2027.

En 2011, 28% des actifs travaillaient dans la commune. Si ce ratio reste inchangé en 2027, il y aura en 2027 : 18 nouveaux actifs ayant un emploi à Doudeville (avec un besoin de déplacement très limité) et 47 nouveaux actifs ayant un emploi hors de Doudeville (soit environ 47 aller-retour journaliers en plus sur la base d'un ratio d'un trajet par personne et par jour).

Même si ces chiffres sont des estimations simplifiées (reposant sur des hypothèses délicates à préciser : nombre d'habitants en 2027, répartition par âge, part des actifs dans la population), ils donnent une bonne idée des évolutions attendues. **L'augmentation globale des déplacements liée à la progression de la population doudevillaise devrait être faible.**

### V.3. La zone d'activité intercommunale

L'extension de la zone d'activité intercommunale du Champ de Courses doit permettre la création d'environ **350 emplois d'ici 2027**. En 2011, environ 37% des emplois doudevillais étaient pourvus par des habitants de la ville. Si ce ratio reste constant, alors on comptera en 2027 :

- Environ 130 nouveaux emplois occupés par des habitants logeant à proximité ;
- Environ 220 nouveaux emplois occupés par des actifs résidant dans une commune voisine.

Pour calculer les trafics induits, on utilisera les hypothèses suivantes :





## PARTIE D – EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

- Le taux de présence au travail des employés est de 90% ;
- Le taux d'occupation des voitures est faible, mais une petite mutualisation par covoiturage est prise en compte : environ 1,1 personne par véhicule ;
- La part modale<sup>2</sup> de la voiture dans les déplacements domicile – travail des habitants de Doudeville restera de 76,7%.

Si l'on suppose que les employés doudevillais se rendant au travail en voiture emprunteront la route départementale 20, alors on peut estimer une augmentation modérée de trafic de +80 véhicules / jour.

Les employés extérieurs à Doudeville viendront essentiellement en voiture par la route départementale 20. Le flux généré par l'extension de la zone d'activité intercommunale est d'environ +180 véhicules / jour.

Enfin, on estime le trafic poids-lourds à 10% du trafic domicile – travail, soit un flux de 26 véhicules / jour en plus.

La route départementale 20 est une infrastructure 2x1 voies, supportant déjà un trafic de 7000 véhicules / jour sur le tronçon Sud.

On estime le seuil de gêne des infrastructures 2x1 voies à un flux de 8 500 véhicules / jour, et le seuil de saturation à 15 000 véhicules / jour (Cf. « Routes », Michel Faure, édition ENTPE ALEAS). L'augmentation induite sur la RD20 par l'extension de la zone d'activité intercommunale est acceptable.

### VI. Pollutions et nuisances

Leurs sources sont liées aux activités humaines ou aux infrastructures de transport. Il s'agit notamment de :

- La route départementale 20, classée voie bruyante de catégorie 3 (sur une largeur de 100m) à partir du centre de la commune (au croisement avec la route départementale 149) vers le Sud ;
- L'ancienne décharge ;
- Les stations d'épuration du bourg et du Vautuit ;
- La zone d'activité de Colmont ;
- La zone d'activité intercommunale du Champ de Courses.

#### VI.1. Localisation des zones à urbaniser

Les zones à urbaniser ont été choisies hors de la zone de bruit de la route départementale 20 et à



Figure 25 : Sources de nuisances

<sup>2</sup> Portion représentée par un mode de déplacement sur la totalité des déplacements (part modale de la marche, du vélo, de la voiture, etc. ...).

## PARTIE D – EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

l'écart des sources de nuisance.

Globalement, les différentes zones à urbaniser se situent dans des secteurs relativement calmes.

Les zones AUf1 de rue de Bad Nenndorf et AUf2 de la rue de Bourne supporteront un peu plus de bruit, avec la proximité de la RD20 ; mais le tronçon de la RD20 concerné n'est pas classé « voie bruyante » ; les émissions de bruits restent acceptables.

### VI.2. Précautions prise pour l'extension de la zone d'activité intercommunale du Champ de Courses

Le PLU prévoit l'extension de la zone d'activité intercommunale du Champ de Courses. Ce projet est susceptible d'occasionner de nouvelles nuisances (bruit, émissions de poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion, ...).

La zone est située **à l'écart des zones urbaines**, afin de ne pas occasionner de difficultés.

Un ancien corps de ferme (aujourd'hui habitation), déjà situé en limite de la zone d'activité, est concerné par l'extension de celle-ci. L'orientation d'aménagement n°4 impose la création d'un talus planté entre la zone AUae et cet ancien corps de ferme. Il sera planté d'arbres d'essences locales de moyen développement, coupés en cépée, formant un écran dense qui isolera cette propriété de la zone d'activité.

Ajoutons que d'une manière générale, les établissements susceptibles d'apporter des nuisances notables sont concernés par le régime des installations classées. Le préfet veillera, lors de l'instruction de la demande, à prévenir et à réduire les dangers et les nuisances liés à ces installations afin de protéger les personnes, l'environnement et la santé publique.

## VII. Impacts sur les milieux naturels (ZNIEFF, ...)

A Doudeville, les milieux naturels remarquables sont :

- La ZNIEFF de type I du hameau du Vautuit et le bois du Fresnay ;
- La ZNIEFF de type II de la vallée de la Durdent ;
- Les forêts (bois de Fultot, bois du Fresnay et bois du Fourneau).

La **ZNIEFF de type I et les espaces forestiers sont intégralement préservés** par le projet de PLU.

Plusieurs parcelles déjà urbanisées du hameau du Vautuit sont situées sur la ZNIEFF de type II de la vallée de la Durdent. Cela concerne également une dent creuse complètement enclavée dans le hameau.

La zone AUe (regroupement des terrains sportifs et construction d'une salle polyvalente intercommunale) est concernée pour moitié par la ZNIEFF de type II de la vallée de la Durdent. L'orientation d'aménagement n°3 de l'entrée nord de Doudeville impose la construction de la salle polyvalente à l'extrémité Est du terrain, hors de l'emprise



de la zone. Les seuls aménagements qui sont prévus dans la ZNIEFF seront les terrains de foot en herbe.

Enfin, Doudeville est traversé par plusieurs continuités écologiques, que le projet de PLU a pris en compte. Cet aspect est développé ci-dessus, au paragraphe « II Articulation avec les documents supra-communaux que le PLU doit prendre en compte », page 71.

### VIII. Incidences sur le paysage et le cadre de vie

Le projet de PLU prévoit un **développement respectueux** du paysage.

#### VIII.1. Mesures de protection du patrimoine naturel et bâti communal

**L'ensemble du patrimoine naturel et bâti communal est repéré et protégé par le PLU**, soit au titre des espaces boisés classés, soit au titre de l'article L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme :

- Espaces boisés classés
  - Forêts,
  - Alignements d'arbres autour des clos-masures du Fresnay et de Colmont,
  - Alignements d'arbres du château de Galleville ;
- L151-23
  - Autres alignements d'arbres,
  - Vergers,
  - Parcs boisés,
  - Mare ;
- L151-19
  - Patrimoine bâti remarquable,
  - Bâtiments d'accompagnement,
  - Petits ouvrages d'accompagnement du bâti (clôtures, grilles, ...).

#### VIII.2. Choix des zones à urbaniser

Les **zones à urbaniser sont situées dans et autour du bourg de Doudeville**. Les hameaux sont contenus dans leur contour actuel, sans possibilité d'extension.

##### VIII.2.1. Zone AUc (Route de Bosc Mare)

La zone est située dans l'épaisseur du bourg, en arrière des principales voies de circulation. Elle **pénètre largement dans l'urbanisation existante**, ce qui en minimise le potentiel d'impact sur les paysages.

La zones accueillera une nouvelle EHPAD, des immeubles collectifs et logements individuels groupés, avec une hauteur maximale autorisée de R+2+C². Les volumes bâtis seront comparables à ceux rencontrés aux alentours, ce qui **facilitera les coutures urbaines** entre



ce nouveau quartier et la ville existante (zone Ue de la résidence du Mont Criquet / zone résidentielle Uf).

Un **écran végétal** sera planté en périphérie de la zone, pour habiller cette urbanisation nouvelle depuis les espaces agricoles voisins.

### VIII.2.2. Zone AUf1 (terrain de foot)

La zone est entièrement enclavée dans l'urbanisation doudevillaise. Cette opération de densification du tissu actuellement urbanisé n'est **pas visible depuis l'extérieur** du bourg.

La zones accueillera des logements individuels groupés, avec une hauteur maximale autorisée de R+1+C. Leur volume sera comparable à l'urbanisation environnante (zone Uf), garantissant un **fond de cette urbanisation future** dans le tissu urbanisé existant.

### VIII.2.3. Zones AUf2 (rue de Bourne) et AUf1 (rue de Bad Nenndorf)

Les zones sont situées en extension du contour urbain. La limite Nord actuelle du bourg offre une **perspective dégradée** vers l'urbanisation, en raison de la faiblesse de l'accompagnement paysager (pas d'alignement d'arbre marquant la limite d'urbanisation, peu de végétaux dans les jardins). Il s'agit pourtant de l'une des entrées les plus importantes le long de la route départementale 20.

Les zones AUf2 de la rue de Bourne et AUf1 de la rue de Bad Nenndorf ont pour ambition de requalifier l'entrée Nord de Doudeville. L'orientation d'aménagement prévoit notamment la plantation d'un **talus marquant une limite ferme entre l'urbanisation et l'espace rural**, ainsi que le déploiement de nouvelles circulations douces.

Les zones accueilleront des logements individuels groupés, avec une hauteur maximale autorisée de R+1+C. Leur volume sera comparable à l'urbanisation environnante (zone Uf), pour une **transition en douceur avec l'urbanisation actuelle**.

### VIII.2.4. Zone AUe (salle polyvalente / nouveaux terrains de foot)

La zone est située dans la continuité des deux zones précédentes, à l'entrée Nord de Doudeville.

L'orientation d'aménagement demande que la zone soit fermée par un **talus planté**, qui **prolongera la nouvelle lisière entre le bourg et l'espace agricole**.

En particulier, ce talus planté masquera la future salle polyvalente. Ajoutons que le règlement encourage la construction d'un local d'**architecture simple et discrète**, notamment par la limitation de la polychromie.

### VIII.2.5. Zone AUae extension ZAi

La zone d'activité du Champ de Course et son extension sont situées à un peu plus de 500m au Sud du bourg, près de la route départementale 20. Elles sont situées dans un secteur de fort passage, justifiant des précautions paysagères :

- Le règlement encourage une **architecture simple et discrète**, notamment par la limitation de la polychromie ;
- L'orientation d'aménagement impose la création d'un **écran boisé dense** sur toutes les limites extérieures de la zone AUae ;





- Le règlement impose une hauteur maximale de 15m aux futures constructions, qui seront visuellement noyées dans le vélum arboré du talus planté.

### **IX. Risques**

#### **IX.1. Effondrement de cavité souterraine**

Toutes les zones affectées par un risque d'effondrement de cavité sont reportées sur les documents graphiques du règlement (hachures verticales marron).

Dans ces zones, les nouvelles constructions sont interdites ; seuls sont autorisés les agrandissements mesurés des bâtiments existants.

Plusieurs zones à urbaniser sont impactées par la présence d'indices de cavités souterraines. Ces indices devront être levés avant aménagement de ces zones.

#### **IX.2. Ruissellements**

Toutes les zones affectées par un risque d'inondation sont reportées sur les documents graphiques du règlement (hachures horizontales bleues et bleues). Les zones à urbaniser sont situés à l'écart de ces zones de risques.

Les prescriptions réglementaires sont issues de la doctrine préfectorale.

#### **IX.3. Les risques technologiques**

La localisation des canalisations est donnée par le plan des servitudes. Les zones à urbaniser sont situés à l'écart de ces ouvrages.



### PARTIE E – SUIVI DE L'APPLICATION DU PLAN

*Indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L153-27 (article R123-2 du code de l'environnement).*

#### I. Evaluation périodique du PLU

Ce dernier chapitre donne une liste d'indicateurs, regroupés par thème, qui pourront servir à évaluer périodiquement les résultats de l'application du PLU.

L'article L153-27 du code de l'urbanisme précise que, neuf ans au plus après l'approbation du PLU, un débat doit être organisé au sein du conseil municipal sur :

- Les résultats de l'application du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logements ;
- Le cas échéant, l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Le conseil municipal délibère alors sur l'opportunité d'une mise en révision du PLU.

#### II. Indicateurs de suivi

##### II.1. Logement et population

La construction de logements et l'accueil d'habitants sont-ils conformes aux objectifs de la ville ?

| Année | Population | Logement | Année | Population | Logement |
|-------|------------|----------|-------|------------|----------|
| 2017  | 2677       | 1420     | 2023  | 2794       | 1520     |
| 2018  | 2697       | 1436     | 2024  | 2813       | 1537     |
| 2019  | 2716       | 1453     | 2025  | 2832       | 1554     |
| 2020  | 2735       | 1470     | 2026  | 2852       | 1570     |
| 2021  | 2755       | 1487     | 2027  | 2871       | 1587     |
| 2022  | 2774       | 1503     | -     | -          | -        |

Les logements créés ont-ils accueillis en majorité des jeunes ménages ?

Cet accueil a-t-il permis de freiner le vieillissement de la population (indice de jeunesse supérieur à 0,92 = valeur en 2011) ?

Les habitants des nouveaux quartiers participent-ils bien à la vie locale ?

##### II.2. Maîtrise de la consommation de l'espace

Les mécanismes de rétention foncière entravent-ils les projets du PLU ?

La résorption de la vacance a-t-elle atteint les niveaux estimés (environ 2 logements par an) ?

La construction en renouvellement urbain (dents creuses, renouvellement friches et réhabilitations) a-t-elle atteint les niveaux estimés (moyenne de 8 logements par an) ?



## PARTIE E – SUIVI DE L'APPLICATION DU PLAN

La densité des opérations de construction sur les zones à urbaniser a-t-elle bien atteint les niveaux souhaités ?

- Au moins 54 logements sur la zone AUc de la route de Bosc Mare ?
- Au moins 30 logements sur la zone AUf1 du terrain de foot ?
- Au moins 36 logements sur la zone AUf2 de la rue de Bourne ?
- Au moins 12 logements sur la zone AUf1 de la rue de Bad Nenndorf ?

### II.3. Emploi

---

Le nombre d'emplois créés sur la zone d'activité est-il conforme aux objectifs de la ville (environ 350 emplois) ?

### II.4. Diversité commerciale

---

La diversité commerciale a-t-elle été maintenue, voire renforcée ?

### II.5. Equipements

---

Les équipements projetés ont-ils été créés :

- Nouvelle EHPAD ?
- Salle polyvalente intercommunale ?

Les équipements collectifs sont-ils toujours adaptés aux besoins de la population ?

### II.6. Agriculture

---

Le nombre d'exploitations en activité a-t-il évolué ?

L'activité des exploitations actives est-elle pérennisée (surface exploitée, nombre de bêtes, nouveaux débouchés, etc. ...) ?

### II.7. Bâtiments

---

Les nouveaux bâtiments construits s'intègrent-ils bien à la trame bâtie ancienne ?

Intègrent-ils des dispositifs de mise en valeur de ressources énergétiques alternatives (solaire, pompe à chaleur, bois, ...) ?

Le patrimoine ancien a-t-il subi des dégradations (usure ou atteintes volontaires) ?

### II.8. Environnement

---

Les arbres classés au titre des espaces boisés classés ont-ils été protégés ?

Les arbres classés au titre du L151-23 ont-ils été protégés ?

Les mares ont-elles bien été conservées et mises en valeur ?

Les vergers ont-ils bien été conservés et mis en valeur ?

Les alignements d'arbres en lisière des zones à urbaniser ont-ils bien été réalisés :

- Sur la zone AUc de la route de Bosc Mare ?
- Sur la zone AUf2 de la rue de Bourne ?



- Sur la zone AUf1 de la rue de Bad Nenndorf ?
- Sur l'extension de la zone d'activité intercommunale du Champ de Courses ?
- Sur la zone AUe d'équipements sportifs et associatifs ?

### **II.9. Gestion des ressources (eau – assainissement – déchets)**

---

L'arrivée de nouveaux habitants a-t-elle perturbé le fonctionnement des réseaux et des services publics de ramassage des ordures ménagères ?

### **II.10. Déplacements**

---

La circulation routière a-t-elle augmentée ? De nouveaux « points noirs » sont-ils apparus ?

Les voies douces ont-elles bien été mises en valeur ou créées lorsqu'elles n'existaient pas :

- Liaisons entre le bourg et tous les hameaux ?
- Voie douce le long de la rue de Bad Nenndorf et de la rue de Bourne ?
- Sécurisation du croisement du chemin de grande randonnée avec la route départementale 149 ?

Les liens tissés entre les nouveaux quartiers et le centre bourg facilitent-ils la participation des nouveaux habitants à la vie locale ?

### **II.11. Risques**

---

La connaissance du risque doit-elle être actualisée ?

Les dispositifs mis en œuvre pour gérer les eaux pluviales dans le cadre des opérations d'aménagement permettent-ils de contenir efficacement les eaux en cas d'orage ?

