

Fiche d'examen au cas par cas pour les PLU et PLUI

1. Intitulé du projet

Quelle est la procédure ? (élaboration ou révision, déclaration de projet ...)	Révision allégée pour un projet d'habitat locatif rue Henri Delanos
--	--

2. Identification de la personne publique responsable

Personne publique responsable	Commune de Doudeville
Adresse postale	Place du Général de Gaulle 76560 DOUDEVILLE
Personne à contacter (<i>Nom, fonction</i>)	Monsieur le Maire
Courriel	urbanisme@doudeville.fr
Téléphone	02 35 56 14 00

3. Caractéristiques de la procédure

Caractéristiques générales du territoire	
Nom de la commune concernée	Doudeville
Nombre actuel d'habitants (<i>permanents et saisonniers le cas échéant</i>)	2 484 habitants au 1 ^{er} janvier 2017
Superficie du territoire communal	1 451 hectares

Le document d'urbanisme en vigueur actuellement	
Date d'approbation	28 février 2017
A-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?	Non
Si oui, date de l'avis de l'Autorité environnementale	-

Pour quelle raison la procédure actuelle est-elle engagée ? (accueil d'un projet spécifique, document en vigueur ne répondant plus aux besoins actuels...). *Annexe : s'il y a eu, joindre la délibération engageant la procédure.*

Accueil d'un projet d'habitat locatif rue Henri Delanos du bailleur Seminor (une trentaine de logements sur un terrain de 6400 m²)

État d'avancement de la procédure en cours (notamment date du débat sur le PADD)	Pas de modification du PADD Le dossier de révision allégé a été mis au point
--	---

Pour une déclaration de projet	
Le projet concerné est-il soumis à étude d'impact, systématique ou « au cas par cas » ?	-

Quelles sont les grandes orientations du PLU (démographie, protection de l'environnement, économie, tourisme, équipements publics...)?

Annexe : pour une élaboration ou une révision « générale » de PLU communal ou intercommunal, joindre le projet de PADD qui a été débattu par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Doudeville repose sur 3 orientations principales :

- 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

Les perspectives de développement

Nombre de nouveaux habitants attendus (précisez l'échéance)	Le PLU initial prévoit d'accueillir 2871 habitants entre 2011 et 2027 (+310 habitants).
Nombre de nouveaux logements nécessaires	Le PLU approuvé le 28 février 2017 avait fixé comme objectif la construction de 21 logements par an en moyenne.
	<u>Bilan du PLU en vigueur depuis 2017</u> Le niveau de construction observé depuis l'approbation du PLU est très en dessous des prévisions, avec une moyenne de 6,5 logements par an depuis l'approbation du PLU. Depuis l'approbation du PLU, la population doudevillaise a chuté et le vieillissement est plus prononcé qu'auparavant.
Densité de logements envisagée	Le PLU initial fixe plusieurs objectifs : - 13 logements nets par hectare pour les constructions individuelles - 20 logements nets par hectare pour les constructions individuelles groupées (lotissements, permis groupés) - 30 logements nets par hectare pour les immeubles collectifs
	<u>Projet d'habitat locatif de la rue Henri Delanos</u> La densité prévue par Seminor pour cette opération est nettement supérieure, avec environ 45 log./ha brut.
Nombre de nouvelles entreprises attendues	Création de 350 emplois d'ici 2027
	<u>Note</u> : La procédure est sans incidence sur ce point

Quelles sont les grandes évolutions réglementaires envisagées par le projet de nouveau document?

Annexes : joindre le règlement graphique (plan de zonage) du document en vigueur et, le cas échéant, une première version du projet de zonage en cours d'élaboration ;

Le plan de zonage est modifié afin de :

- Supprimer la protection au titre de l'article L151-23 d'un ancien verger (2 421 m²) ;
- Supprimer la protection au titre de l'article L151-19 d'un bâtiment (catégorie bâtiment d'accompagnement).

Récapitulatif de l'évolution des surfaces (ha) des principales zones

zone	Document en vigueur	Projet	justifications
U	-	-	<u>Note</u> : La procédure est sans incidence sur le découpage en zones.
AU	-	-	
N	-	-	
A	-	-	
Emplacements réservés	-	-	
TOTAL	-	-	

Les possibilités d'optimisation du potentiel constructible à l'intérieur du tissu urbain existant ont-elles été préalablement examinées ? **Si oui, précisez** (*densification, dents creuses, opérations de démolition/reconstruction, friches, bâtiments non investis, logements ou locaux vacants...*).

Ce travail a été réalisé dans le cadre du PLU en vigueur :

- Potentiel de 69 logements en 10 ans en dents-creuses / renouvellement urbain (zones Uc, Uf et Uh) ;
- Potentiel de 11 logements en 10 ans par réhabilitation d'anciens bâtiments en zone naturelle ou agricole ;

Note : La procédure permet de majorer le potentiel de densification en renouvellement urbain (terrain enchâssé à l'intérieur de la trame déjà urbanisée, à proximité des équipements et des commerces), dans un contexte de sous-production manifeste par rapport aux objectifs fixés par le PLU (moyenne annuelle de 6,5 log./an, contre une prévision de 21 log./an).

Pour diverses raisons, les grandes opérations de construction n'ont pas encore été engagées et risquent de ne pas l'être avant quelques années. Citons plusieurs raisons concomitantes :

- Difficulté de maîtriser le foncier en raison de la rétention foncière ;
- Présence de risques naturels qui complexifient les opérations et en alourdissent les coûts (zones AUe et AUf2) ;
- Nécessité de relocaliser les équipements sportifs avant la mise à disposition de la zone 1AUc et d'une zone 1AUf, ce qui requiert une préparation / concertation avec les associations sportives et la réalisation préalable des nouveaux équipements, se traduisant par de longs délais (on peut raisonnablement estimer ces délais à plus de 5 ans).

Le projet d'habitat locatif rue Henri Delanos offre une réponse concrète et rapide aux enjeux démographiques auxquels la ville de Doudeville fait face : déclin démographique, perte de dynamisme de la ville centre, vieillissement, etc.

En outre, cette opération favorise l'accueil de population jeune, grâce à sa gestion maîtrisée des coûts de logements (logements locatifs sociaux). Elle aura une influence positive sur l'équilibre des âges de la population doudevillaise.

Le projet sera-t-il soumis à d'autre(s) type(s) de procédure(s) ou consultation(s) réglementaire(s) (exemples : avis de la commission départementale de consommation des espaces agricole...) ou fera-t-il l'objet d'une enquête publique conjointe avec une (ou plusieurs) autre(s) procédure(s) ? (ex : procédure d'AVAP, zonage d'assainissement...) ? Si oui, préciser

Non

Le territoire est-il concerné par : (si oui, précisez lequel et la date de l'avis de l'Ae sur le rapport environnemental de ces documents, le cas échéant)

La « Loi littoral »	Non	
	Nom du document	Date d'approbation
Un SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) ?	SDAGE 2010-2015 du Bassin Seine Normandie	20 novembre 2009
Un SAGE (Schéma d'aménagement et de gestion des eaux) ?	Non	
Un SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) ? Un Schéma de secteur ?	SCOT Pays du Plateau de Caux Maritime	
Un PDU (Plan de déplacement urbain) ? Un PLH (Programme local de l'habitat) ?	Non	
Une charte de PNR (Parc naturel régional) ?	Non	
Un PPR (Plan de prévention des risques) ?	Non	
Autres (Précisez) ?	-	

La commune prévoit-elle d'autres mesures favorisant la préservation de l'environnement (Par exemple des « espaces boisés classés ») ?

Classements EBC + L153-21

Note : La procédure supprime l'une de ces protections (ancien verger).

Le site actuel est une prairie / verger situé à l'intérieur de la ville. L'observation du site montre que la prairie est un gazon méticuleusement entretenu par son propriétaire (tontes et entretiens très réguliers) ; si elle présente un visuel soigné, cette prairie est pourtant nettement moins riche en biodiversité qu'une prairie naturelle. En outre, les pommiers sont anciens, et le propriétaire a commencé depuis quelques années à remplacer les arbres morts par des essences à pousse rapide mais non locales, de type peupliers ; restent environ une quinzaine de pommiers en mauvais état sanitaire et seulement 5 arbres en bonne santé. Ainsi, l'analyse du site révèle une valeur environnementale inférieure à ce à quoi l'on aurait pu s'attendre.

4. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure

Milieux naturels et biodiversité			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(les) ? + Distance / zone à urbaniser ou à l'emplacement réservé le plus proche
Site Natura 2000 ?		X	La zone la plus proche est le site Natura 2000 « LE BOIS DE LA ROQUETTE » (n° FR2300146), reconnu pour son intérêt chiroptérologique, à 10 km au nord-ouest. Les autres zones Natura 2000 sont toutes distantes de plus de 20 km.
Réserve naturelle (régionale ou nationale)		X	
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) ?	X		ZNIEFF de type I du hameau du Vautuit et du bois du Fresnay, à 2,2 km du projet ZNIEFF de type II de la vallée de la Durdent, à 950m du projet

Arrêté préfectoral de protection de biotope ?		X	
Continuité écologique ou réservoir de biodiversité repérés par un document de rang supérieur ?	X		Le projet n'est concerné ni par un réservoir ni par un corridor identifié au SRCE. Il est situé à proximité de corridors boisés et à l'extrémité d'un corridor fort déplacement.
Des territoires humides identifiés ou fortement prédisposés?		X	
Des espèces protégées ont-elles été repérées sur le territoire ?		X	
Autres, précisez (<i>ex : espaces boisés classés, réserve de chasse et de la faune sauvage, espace naturel sensible...</i>)		X	

Paysages, patrimoine naturel et bâti

Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ?
			+ Distance / zone à urbaniser ou à l'emplacement réservé le plus proche
Éléments majeurs du patrimoine bâti (<i>monuments historiques et leurs périmètres de protection, élément inscrit au patrimoine de l'UNESCO, sites archéologique</i>) ?	X		Château de Galleville Classé par AP du 04.05.1984 ⇒ A plus de 1 km du projet
Site classé ou projet de site classé ?		X	
Site inscrit ou projet de site inscrit ?	X		Château et son parc de Galleville (site inscrit) Inscrit par arrêté ministériel du 7.02.1944 Avenues du Fresnay (site classé) Classé par arrêté ministériel du 14.01.1944 ⇒ A plus de 1 km du projet
Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou Aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP) ?		X	
Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ?		X	
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur ?		X	

Ressource en eau

A quel(s) bassin(s) versant(s) appartient le territoire ?	le bassin versant du secteur d'étude se situe dans le Pays de Caux		
Captages : Le projet est-il concerné par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, précisez lesquels ?
Périmètre de protection (<i>immédiat, rapproché, éloigné</i>) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?		X	Aucun périmètre de protection de captage n'existe sur le territoire de Doudeville.

Captage(s) repéré(s) par un SDAGE ?		X	
Captages prioritaires « Grenelle » ?		X	
Usages	Oui	Non	Précisez si besoin
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins présents et futurs pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages? <i>Précisez comment la (les) commune(s) est (sont) approvisionnée(s) en eau.</i>	X		
Y a-t-il un risque de conflit entre ces différents usages ?		X	
Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ?		X	
Assainissement			
Quel(s) est (sont) le(s) type(s) d'assainissement utilisé(s) ? Un schéma d'assainissement est-il en vigueur ?			Assainissement collectif
En cas d'assainissement collectif, le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs ?	X		2 STEP en capacité suffisante : - Bourg et hameau de Bosc-Malterre - Hameau de Vautuit

Agriculture	
Quelle est la SAU (Surface agricole utile) de la commune ?	970 ha
Combien d'exploitations agricoles ont leur siège sur la commune ? Parmi elles, combien sont des installations classées (ICPE) ?	6
Combien d'exploitations seront impactées par la consommation d'espaces agricoles du projet d'urbanisation ?	Le terrain est occupé par un ancien verger privé, non lié à une activité agricole
Quelle est la surface agricole vouée à l'urbanisation et incluse aujourd'hui dans un plan d'épandage ?	-

Sols, sous-sols, déchets			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(les) ? + Distance / zone à urbaniser la plus proche
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués (base de données BASOL) ?		X	
Anciens sites industriels et activités de services (base de données BASIAS) ?		X	Le site le plus proche est un ancien carrossier / station-service située à une centaine de mètres (rue Henri Delanos)
Carrières et/ou projets de création ou d'extension de carrières ?		X	
Projet d'établissement de traitement des déchets sur le territoire ?		X	

Risques et nuisances			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ?
Risques ou aléas naturels (<i>inondations, mouvement de terrain, risques sismiques, coulées de boues...</i>), industriels ou technologiques, connus ?		X	Inondations par ruissellements, effondrement de cavités souterraines Le projet n'est pas concerné par les zones de risque
Nuisances connues (<i>sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives</i>)		X	
Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ?	X		Le projet est concerné par l'arrêté préfectoral « voie bruyante » de la route départementale 20 (bande de 30m).

Air, énergie, climat			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
Enjeux spécifiques relevés par le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) et/ou le plan climat énergie territorial (PCET) ?		X	
Parc éolien ou parc photovoltaïque existant ou en projet ?		X	

Hiérarchisez les enjeux environnementaux par ordre décroissant de sensibilité environnementale, en vous appuyant sur vos réponses précédentes

Enjeux	Justifications rapides ou compléments
Trame verte et bleue / paysage urbain	<p>Une interprétation locale de la Trame Verte et Bleue avait été réalisée lors de l'élaboration du PLU. Celle-ci avait relevé la présence de deux continuités écologiques principales. Outre ces continuités majeures, l'interprétation locale de la Trame Verte et Bleue avait montré que le territoire doudevillais était globalement perméable aux déplacements écologiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le plateau et ses rebords sont ponctués bosquets et de prairies ; - Les hameaux, dont la structure est héritée des anciens clos-masures, possèdent de nombreux talus, haies, vergers et mares. <p>La prairie et l'ancien verger de la parcelle AB172 constituent un élément ponctuel du maillage des petits éléments naturels relais pour les continuités écologiques au sud de la ville (forêts, bosquets, haies d'arbres, talus plantés, vergers, mares).</p> <p>Il convient toutefois de tempérer l'effet de leur disparition au regard de leur situation (à l'intérieur de la ville, c'est-à-dire moins interconnectés que les autres éléments qui sont séparés entre eux par des zones agricoles ou naturelles). Ajoutons que la prairie est un gazon méticuleusement entretenu par son propriétaire (tontes et entretiens très réguliers) ; si elle présente un visuel soigné, cette prairie est pourtant nettement moins riche en biodiversité qu'une prairie naturelle. En outre, les pommiers sont anciens, et le propriétaire a commencé depuis quelques années à remplacer les arbres morts par des essences à pousse rapide mais peu patrimoniales, de type peupliers ; restent environ une quinzaine de pommiers en mauvais état sanitaire et seulement 5 arbres en bonne santé. L'analyse du site montre une valeur environnementale moindre à ce que l'on aurait pu s'attendre.</p>

	<p>Ajoutons que le règlement de la zone Uf prévoit deux dispositions aptes à maintenir des potentialités environnementales sur le terrain après le projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limitation de l'emprise au sol à un maximum de 40% de la surface du terrain pour les logements (article 6) ; - Obligation de maintenir un minimum de 25% de la superficie du terrain en surface non imperméabilisée ou éco-aménageable (article 10). <p>La situation du terrain et sa valeur environnementale réduisent l'incidence potentielle du projet sur la Trame Verte et Bleue et le paysage urbain, et on estime que celle-ci reste acceptable au regard de l'intérêt de l'opération.</p>
<p>Patrimoine bâti</p>	<p>La dépendance avait été désignée dans le PLU en tant que patrimoine d'accompagnement, correspondant à des bâtiments anciens d'intérêt secondaire (en comparaison avec la catégorie « patrimoine bâti remarquable »), ayant souvent subi des dégradations ou des altérations, mais contribuant par leur multiplicité à la qualité de l'urbanisation doudevillaise (460 constructions identifiées au titre du patrimoine d'accompagnement).</p> <p>Même si la démolition de bâtiments anciens est dommageable, il s'agit ici de patrimoine mineur, dont la disparition est jugée acceptable au regard de l'intérêt de l'opération.</p>
<p>Zones N2000 « LE BOIS DE LA ROQUETTE » (n° FR2300146), reconnu pour son intérêt chiroptérologique, à 10 km au nord-ouest</p>	<p>Le passage sur Doudeville de chauves-souris du bois de la Roquette ne peut être totalement exclu, compte tenu des distances importantes qu'elles sont susceptibles de parcourir entre leur gîte et les terrains de chasse.</p> <p>Toutefois, l'éloignement du terrain de projet, son inscription au cœur de l'aire urbanisée de la ville, sa déconnexion de la trame verte et bleue et son caractère très entretenu (tontes et entretiens très réguliers) rendent ce terrain moins propice à l'accueil des chiroptères.</p>

	Ainsi, on peut raisonnablement affirmer que les relations écologiques entre le terrain et les zones Natura 2000 sont négligeables.
Nuisances sonores	<p>La circulation automobile sur la route départementale 20 génère un bruit qui a motivé son classement « voie bruyante » par arrêté préfectoral entre le PR 31+327 et le PR 34+668 (catégorie 4, soit sur une largeur de 30m).</p> <p>Les constructions nouvelles à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé de soins et d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent faire l'objet d'un isolement acoustique dans cette bande de 30m.</p> <p>Le respect des obligations d'isolation du projet (arrêtés ministériels du 30 mai 1996 et du 25 avril 2003) permettra de maîtriser l'impact des nuisances acoustiques.</p>

5. Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document

Le pétitionnaire est libre d'organiser son « étude d'incidences » comme il le souhaite. Il apporte tous les éléments qui permettent d'éclairer l'Autorité environnementale pour prendre sa décision.

Pour vous aider, vous pourrez vous appuyer sur les éléments précédents. Il s'agit de vous poser la question suivante : **en quoi le projet d'urbanisation pourrait avoir un impact sur les rubriques du 4 « Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure » ?**

Afin de caractériser les incidences, veuillez vous appuyer sur les critères suivants :

nature probabilité et degré de gravité étendue géographique	caractère positif ou négatif caractère réversible caractère cumulatif,	directs ou indirects permanents ou temporaires
---	--	---

Si une **évaluation des incidences sur un site Natura 2000** apparaît nécessaire, vous pourrez vous référer aux articles [R414-19](#) à [R414-26](#) du code de l'environnement. Vous pourrez également vous référer au document d'objectifs (DOCOB) du site concerné et si nécessaire prendre contact avec l'animateur du site.

6. Conclusion : estimez-vous que votre plan local d'urbanisme devrait faire l'objet d'une évaluation environnementale ? Pourquoi ?

Non :

Le projet d'habitat locatif de la rue Henri Delanos constitue une belle opportunité de densification de la trame urbaine avec des incidences modérées à l'environnement. Ce projet présente un fort intérêt général pour la collectivité, car il permet de :

- Relancer la production de logements pour lutter contre la perte d'habitants ;

- Favoriser le renouvellement urbain, en densifiant une parcelle incluse dans la trame urbaine, à courte distance des commerces et services ;
- Accueillir de nouveaux habitants pour renouveler la pyramide des âges, face au vieillissement observé ces dernières années ;
- Diversifier l'offre de logements afin de s'adapter à la pluralité des demandes des habitants ;
- Produire des logements à coûts maîtrisés, adaptés aux ressources de la population locale, notamment les jeunes.

7. Annexes attendues (en fonction du type de procédure)	
Délibération prescrivant la procédure	<input type="checkbox"/>
Synthèse du diagnostic <i>Cf. rapport de présentation de la révision allégée</i>	<input type="checkbox"/>
Un plan de situation avec les communes limitrophes et les sites Natura 2000 les plus proches (échelle appropriée)	<input type="checkbox"/>
Projet de PADD débattu par le Conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale => <i>Pas de modification au PADD</i>	<input type="checkbox"/>
Si le territoire est actuellement couvert par un document d'urbanisme, le règlement graphique (plan de zonage) en vigueur à une échelle appropriée	<input type="checkbox"/>
Le projet de règlement graphique en cours d'élaboration	<input type="checkbox"/>
Un tableau descriptif des projets envisagés (notamment pour les procédures d'évolution)	<input type="checkbox"/>

8. Autres annexes volontairement transmises par le pétitionnaire (en fonction du contexte)	
Par exemple : <i>le dossier du projet emportant mise en compatibilité, le schéma d'assainissement, le schéma des eaux pluviales, l'étude d'incidences Natura 2000, une carte croisant les zones d'urbanisation (ou les projets) avec les zones à enjeux environnementaux...</i>	<input type="checkbox"/>
Rapport de présentation de la révision allégée	<input type="checkbox"/>

9. Engagement et signature
<p>Je certifie l'exactitude des renseignements ci-dessus.</p> <p>Fait à</p> <p>Le</p> <p>Signature (Nom, fonction)</p>