Plan local d'urbanisme

Ville de

Doudeville

Notice de présentation

Complément au rapport de présentation du PLU

Révision allégée arrêtée par le conseil municipal le ...

chargé d'études

Perspectives

Gauvain ALEXANDRE Urbaniste

5 impasse du Coquetier 76116 MARTAINVILLE-EPREVILLE

SOMMAIRE

SOMMAIRE 2

INTRODUCTION 3

I. Objectif de la révision 3

II. Justification de la procédure de révision allégée 3
II.1. Articles du code de l'urbanisme concernés 3
II.2. Choix de la procédure de révision 3
II.3. Choix de la procédure de révision allégée 4

LE PROJET D'HABITAT LOCATIF DE LA RUE HENRI DELANOS 5

I. Présentation du projet 5

II. Objectifs du projet 6

SITUATION DU PROJET AU REGARD DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 7

I. Contexte territorial 7

II. L'équilibre social de l'habitat à Doudeville 8
II.1. Démographie récente 8
II.2. Le profil de la population doudevillaise 9
II.3. Comparaison avec les communes voisines 10
II.4. Caractéristiques des logements 12
II.5. Conclusion sur l'équilibre social de l'habitat à Doudeville 13
II.6. Opportunité du projet au regard des enjeux démographiques auxquels la ville de Doudeville est confrontée 14

III. Articulation avec le SCOT du Pays du Plateau de Caux Maritime 14
III.1. Les objectifs du SCOT 14
III.2. Opportunité du projet au regard des objectifs du SCOT 17

IV. Etat initial et incidences éventuelles du projet sur l'environnement 18
IV.1. Géologie 18
IV.2. Risques 20
IV.3. Protection des captages d'eau potable 21
IV.4. Milieux remarquables 21
IV.5. Trame verte et bleue 28
IV.6. Occupation du terrain et son environnement paysager 31
IV.7. Servitudes 35
IV.8. Nuisances 35

LES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU 36

INTRODUCTION

I. Objectif de la révision

L'objectif de la révision est de permettre un **projet d'habitat locatif rue Henri Delanos**.

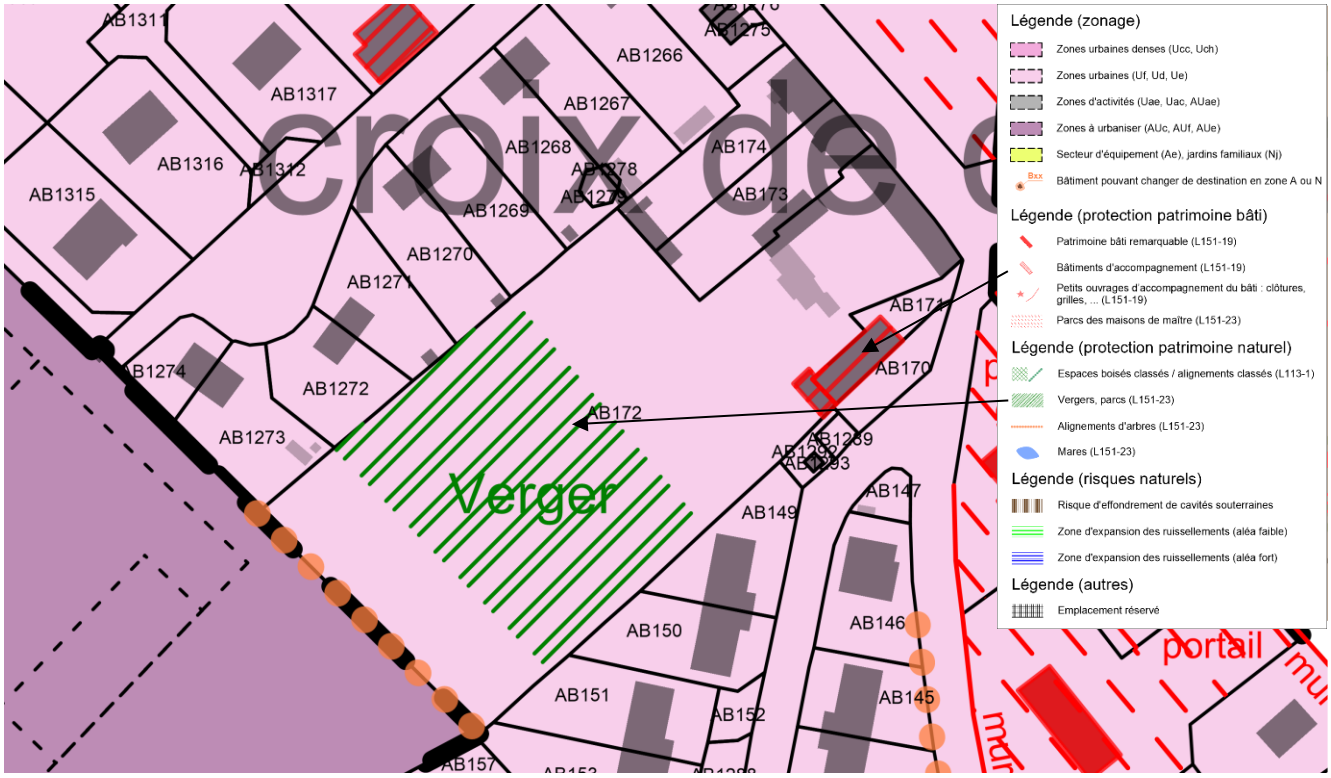
II. Justification de la procédure de révision allégée

II.1. Articles du code de l'urbanisme concernés

La révision des plans locaux d'urbanisme est définie par les articles L153-31 à L153-35 du code de l'urbanisme.

II.2. Choix de la procédure de révision

Afin de permettre le projet d'habitat locatif rue Henri Delanos, il est nécessaire de lever les protections qui avaient été instituées sur le terrain (ancien verger de 2 421 m² et bâtiment), dont la présence est bloquante pour l'opération.



D'après l'article L153-31 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une révision lorsque « *la commune décide de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance* ».

Les protections instituées sur les parcelles AB171 et AB172 relèvent bien de cette catégorie (protections édictées en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels), et il est donc nécessaire de recourir à une procédure de révision.

II.3. Choix de la procédure de révision allégée

Toutefois, l'article L153-34 prévoit une procédure allégée lorsqu'il n'est pas « *porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables* » et que « *la révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels* ».

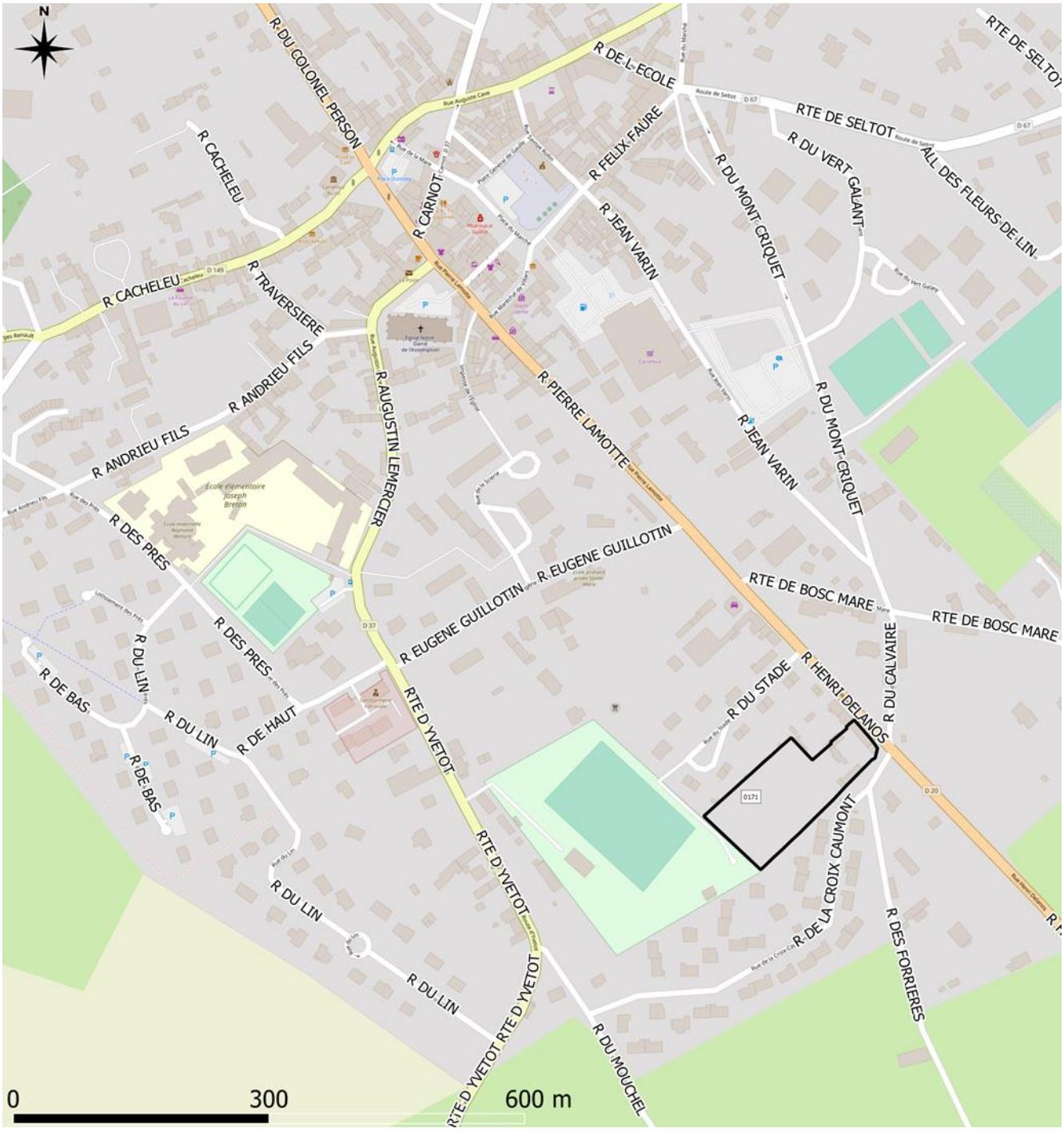
La présente révision peut donc être entreprise selon les modalités simplifiées fixées par l'article L153-34, que nous nommerons par commodité « révision allégée ».

Le présent rapport complète le rapport de présentation du PLU approuvé le 28 février 2017, en application de l'article R151-5 du code de l'urbanisme (exposé des motifs des changements).

LE PROJET D'HABITAT LOCATIF DE LA RUE HENRI DELANOS

I. Présentation du projet

La ville et le bailleur Seminor envisagent de réaliser une opération d'une **trentaine de logements locatifs** sur un **terrain de 6400 m²** situé rue Henri Delanos, entre la rue de la Croix Caumont et la rue du stade.



Situation du projet

Situation du projet

II. Objectifs du projet

Au regard du contexte territorial (voir chapitre suivant), le projet de la rue Henri Delanos permet de répondre à plusieurs objectifs :

- **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.

Ainsi, le projet d'habitat locatif de la rue Henri Delanos présente un **fort intérêt général** pour la ville de Doudeville, motivant les évolutions apportées au Plan Local d'Urbanisme.

SITUATION DU PROJET AU REGARD DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

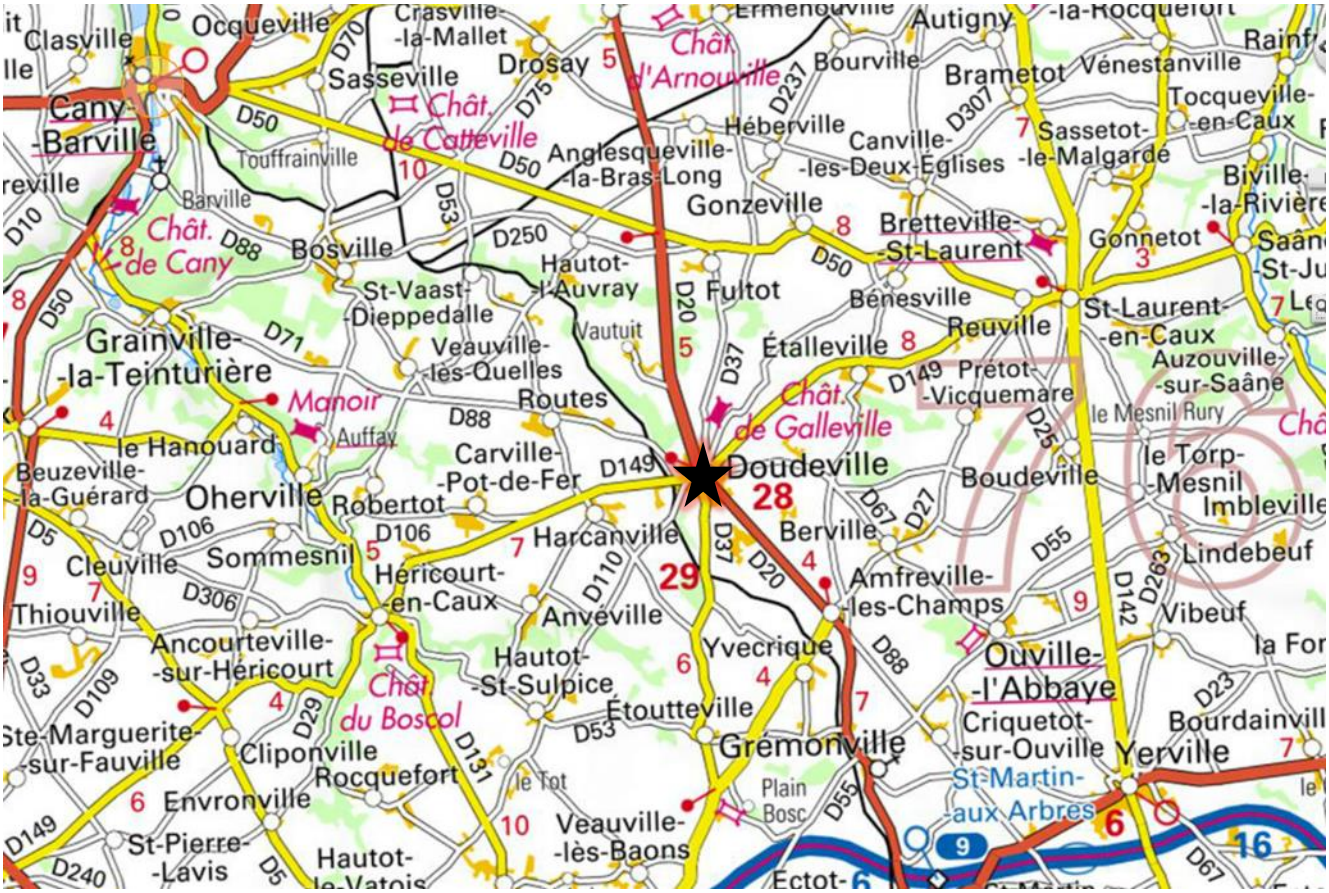
Le présent chapitre constitue un complément du diagnostic du PLU approuvé le 28 février 2017.

I. Contexte territorial

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

Doudeville assume depuis très longtemps ce **rôle central au sein du pays de Caux**, tant par l'**importance de sa population** (2 484 habitants pour 1 451 hectares en 2017) que par son **poids économique** (691 emplois en 2017).

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.

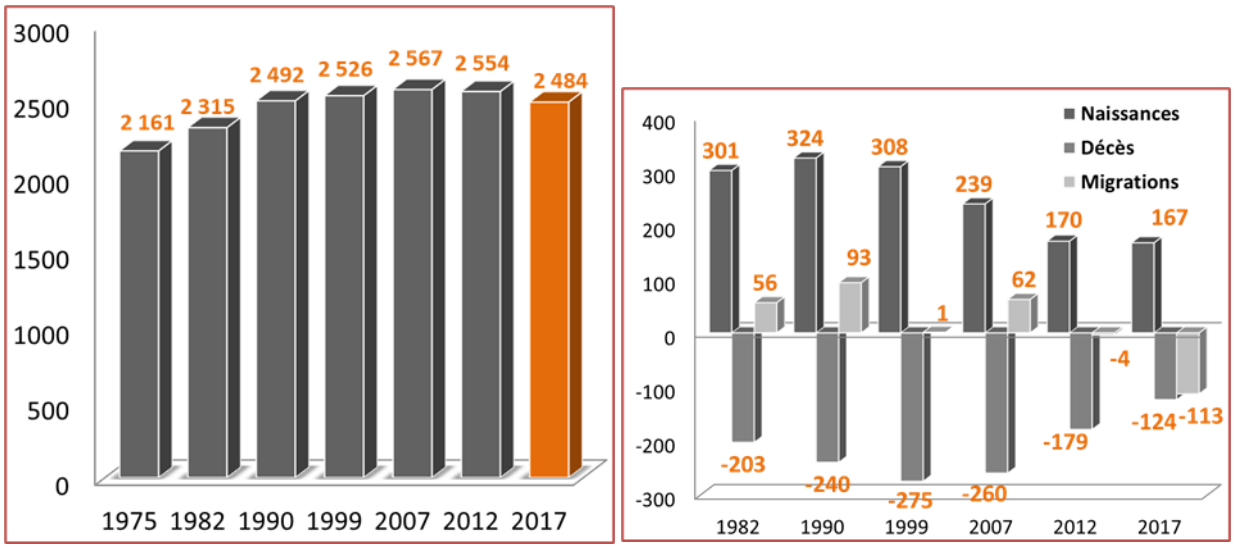


Place de Doudeville dans le territoire – source IGN Géoportail

II. L'équilibre social de l'habitat à Doudeville

II.1. Démographie récente

Dans les **années 1970 à 2000**, la commune a connu un **important renouveau démographique**, passant de moins de 2000 habitants à plus de 2500. Au cours des années 2000, la **population s'est stabilisée entre 2500 et 2600 habitants**. Mais depuis 5 ans, on constate un **recul démographique à 2 484 habitants en 2017**.



Evolution démographique depuis 1968 / décomposition de cette évolution (source INSEE)

Doudeville a connu entre 1970 et 1990 une période de forte croissance (+1%/an en moyenne), associant un solde naturel ($= \sum naissances - \sum décès$) et un solde migratoire ($= \sum arrivées - \sum départs$) élevés.

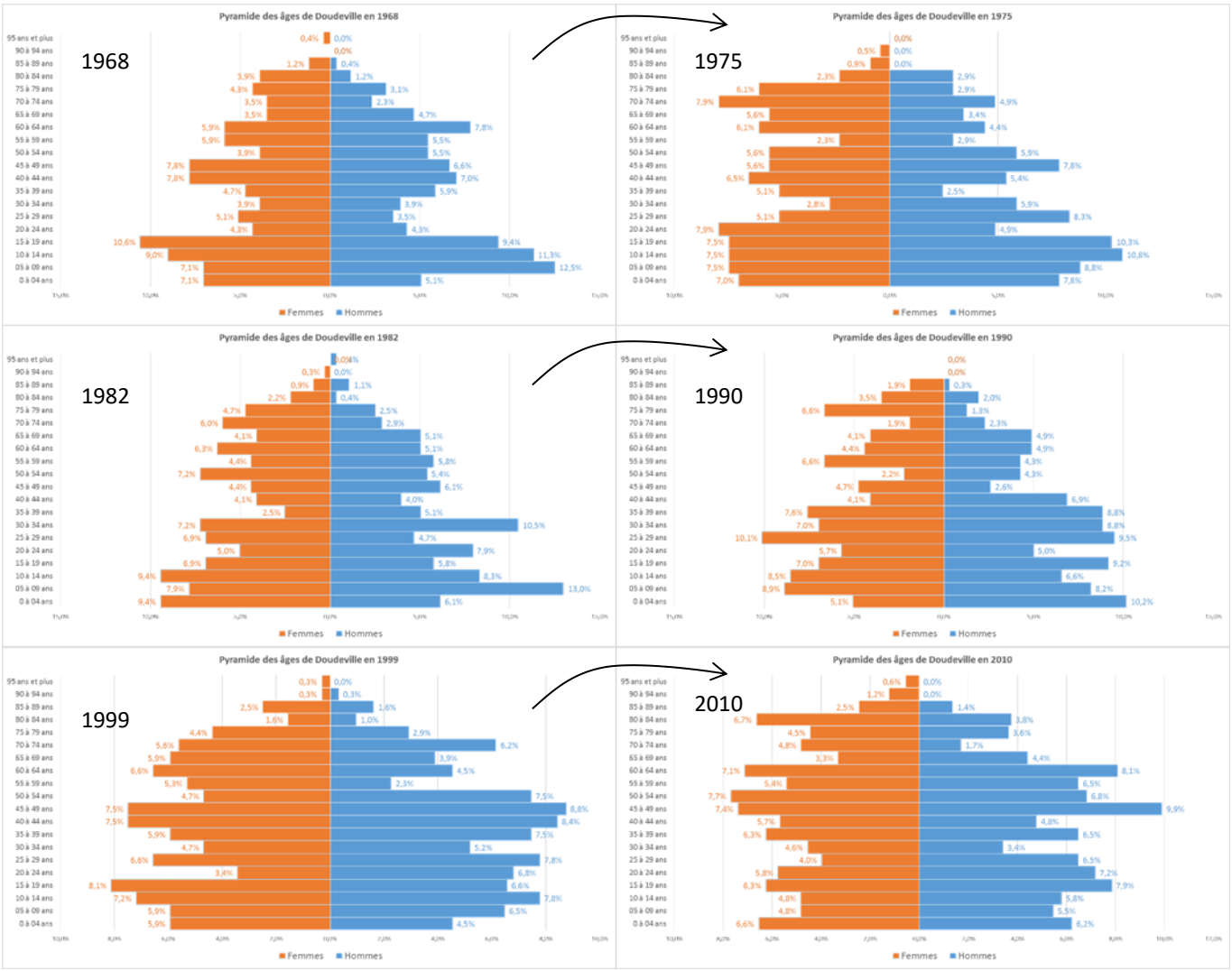
Les années 1990 à 2007 ont été marquées par un ralentissement de cette croissance (+0,17%/an en moyenne), avec un solde naturel toujours positif, mais une pause migratoire jusque 1999, puis un solde naturel négatif, mais une reprise des migrations à partir de 1999.

Entre 2007 et 2012, la ville perd quelques habitants (-13), sous l'effet conjugué d'un solde naturel et d'un solde migratoire négatif.

Depuis 2012, la chute démographique est nettement plus rapide (-0,55%/an), en raison d'un **solde migratoire très défavorable** (-22,6 personnes par an) que le solde naturel faiblement positif ne parvient pas à endiguer.

Les toutes dernières données communiquées par l'INSEE montrent la poursuite de cette tendance, avec une population punicipale encore en baisse en 2018 : 2 482 habitants.

Ces périodes d'évolutions contrastées ont eu un impact sur la pyramide des âges à Doudeville, dont le profil a beaucoup changé. Jusque dans les années 1990, le profil de la population est jeune, avec une base pyramidale très large. Puis, à partir des années 2000, ce profil devient « ventru », avec moins de jeunes, plus de quadras et de séniors ; la **population vieillit**.



Figures 1, 2 et 3 : Pyramides des âges en 1968, 1975, 1982, 1990, 1999 et 2010 (source INSEE)

II.2. Le profil de la population doudevillaise

La comparaison du peuplement de la commune avec la moyenne nationale met en évidence les éléments suivants :

- Les jeunes de moins 15 ans sont peu nombreux à Doudeville ;
- Il y a également moins de jeunes adultes ;
- Les **séniors sont plus nombreux**.
  - 28,2% de la population a plus de 60 ans (contre 23,2% en moyenne en France)
  - 23,2% de la population a plus de 65 ans (contre 17,0% en moyenne en France)
  - 14,3% de la population a plus de 70 ans (contre 12,7% en moyenne en France)
  - 10,3% de la population a plus de 75 ans (contre 8,9% en moyenne en France)
  - 6,7% de la population a plus de 80 ans (contre 5,4% en moyenne en France)

Ce constat illustre le **vieillissement marqué de la population doudevillaise**, plus avancé qu'ailleurs en France. Par ailleurs, Doudeville est menacé par une probable **chute de la natalité**, en raison de la faible proportion de couples entre 25 à 45 ans.

Ce constat est corroboré par la **faiblesse de l'indice de jeunesse**[1], bien plus bas que la moyenne des communes du secteur (0,90 contre 1,20 en moyenne dans la communauté de communes et 0,97 dans l'ensemble de la Seine-Maritime). Aujourd'hui à Doudeville, les séniors de plus de 60 ans sont plus nombreux que les moins de 20 ans.

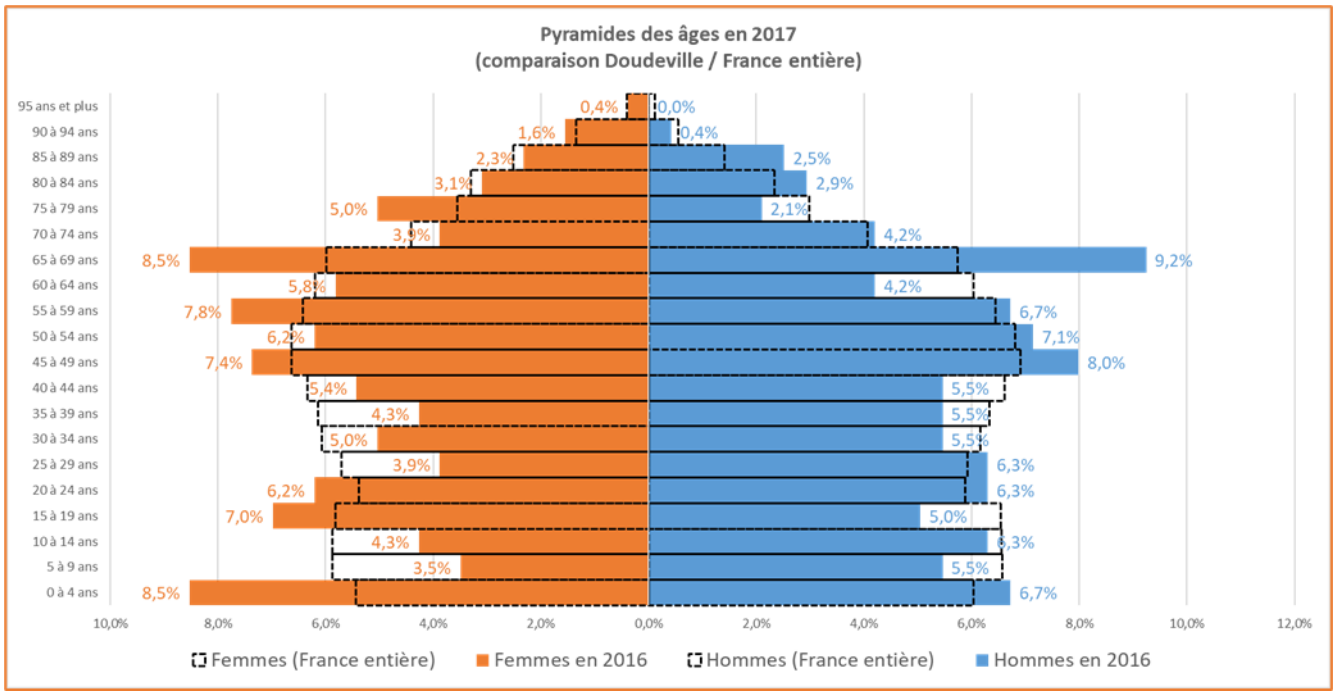


Figure 4 : Pyramide des âges en 2017 comparée à la moyenne nationale (source INSEE)

Ce vieillissement pourrait s'intensifier dans les années à venir, sous les effets conjugués de l'allongement de la durée de la vie, du vieillissement massif de la génération de primo-accédants des années 1970 à 1990, qui auront plus de 60 ans en 2025.

Bilan du PLU en vigueur

Un constat similaire avait déjà été opéré lors de la révision générale du PLU, dont les études ont été menées entre 2015 et 2017.

En réaction, les élus avaient choisi de poser des objectifs ambitieux dans le PLU : croissance de +0,72%/an associée à une production de 21 logements par an en moyenne.

Force est de constater que 4 ans plus tard, la population doudevillaise a chuté et que le vieillissement est un peu plus prononcé (baisse de l'indice de jeunesse de 0,92 à 0,90).

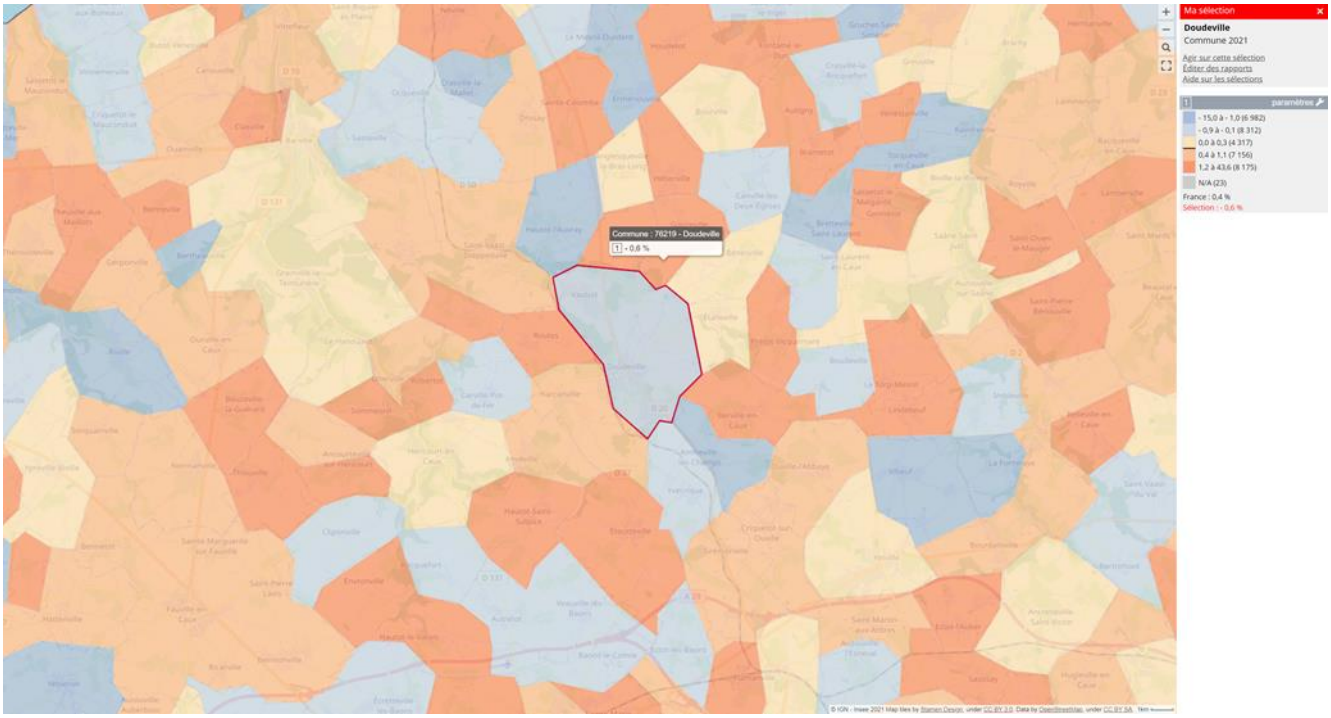
II.3. Comparaison avec les communes voisines

Entre 2012 et 2017, **la plupart des communes voisines a connu une croissance démographique** à l'opposé de Doudeville.

A titre d'exemple, si l'on regarde uniquement les communes limitrophes de Doudeville, on constate que la majorité de celles-ci a gagné des habitants entre 2012 et 2017 (petites

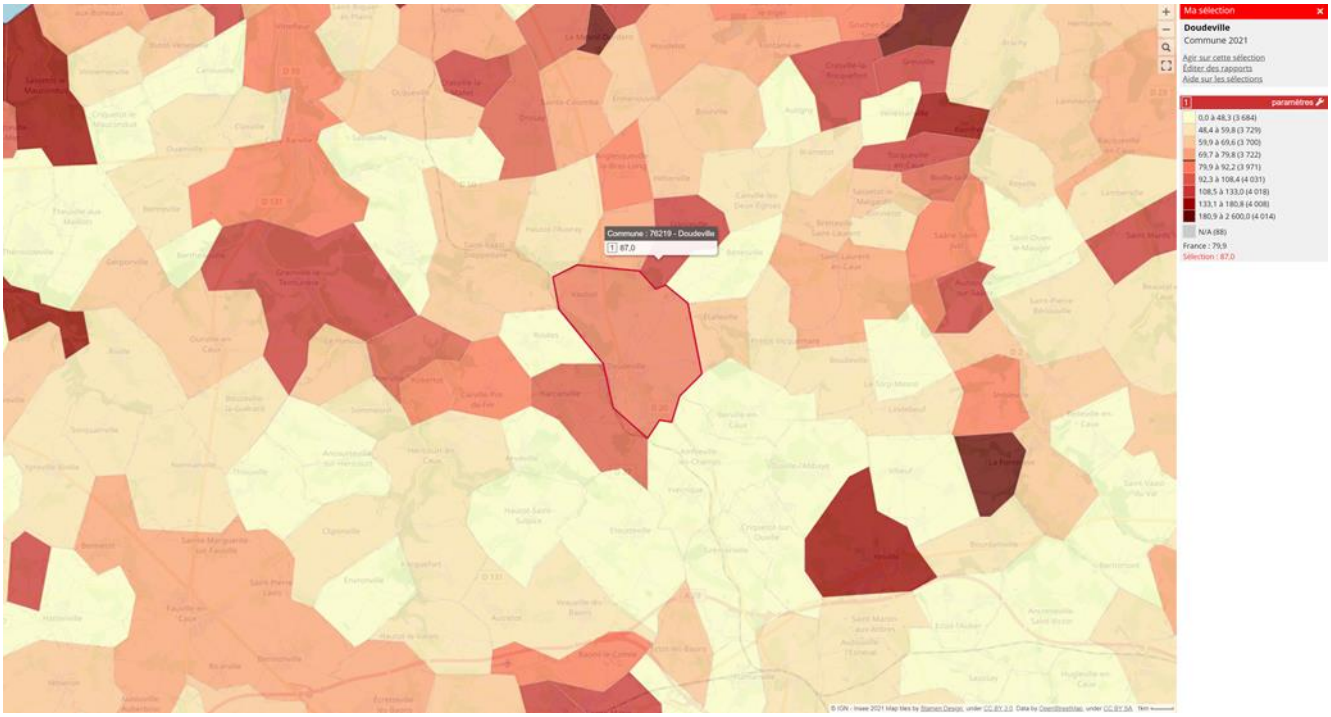
[1] L'indice jeunesse est le rapport entre les effectifs des moins de 20 ans et les effectifs des plus de 60 ans. Ainsi, un résultat supérieur à 1 signifiera que les moins de 20 ans sont plus nombreux que les plus de 60 ans. Un résultat inférieur à 1 signifiera que les plus de 60 ans sont plus nombreux que les moins de 20 ans.

communes de Fultot, Gonzeville, Bénesville, Etalleville, Berville-en-Caux, Harcanville, Routes et Saint-Vaast-Dieppedalle). Seules Hautot-l'Auvray, Amfreville-les-Champs et Yvecrique ont elles aussi enregistré une baisse démographique.



Evolution de la population entre 2012 et 2017 (source INSEE)
En bleu, les communes qui perdent des habitants, comme Doudeville, et en rouge celles qui en gagnent

Ces dynamiques territoriales accentuent l'effet du vieillissement à Doudeville. La commune présente un **profil de population plus âgé** que les communes voisines : il y a davantage de séniors.



Indice de vieillissement en 2017 (source INSEE)

L'indice de vieillissement figuré sur cette carte offre une vision inversée par rapport à l'indicateur de jeunesse présenté précédemment. C'est le rapport de la population des 65 ans et plus sur celle des moins de 20 ans. Un indice de vieillissement élevé, ce qui est le cas de Doudeville (0,87 en 2017), traduit le caractère « âgé » de la population communale.

Notons que le vieillissement doudevillais est marqué spatialement (population plus âgée que la moyenne du secteur) et temporellement (l'indice a « bondi » de 0,79 en 2007 à 0,87 en 2017).

Si le **vieillissement de la population est indéniablement un enjeu majeur pour l'avenir de Doudeville** (avec multiples effets sur les équilibres territoriaux : adéquation de l'offre scolaire, risque de fermeture de classe, utilisation des équipements sportifs et associatifs, fréquentation des commerces, animation sociale, besoins en services, économie locale, etc.), la situation reste maîtrisable, sous réserve d'une juste **réaction démographique** (accueil de population nouvelle jeune). A titre de comparaison, d'autres communes montrent un vieillissement plus avancé et préoccupant, telles que Gonzeville (indice de vieillissement 1,13) ou Grainville-la-Teinturière (indice de vieillissement 1,24).

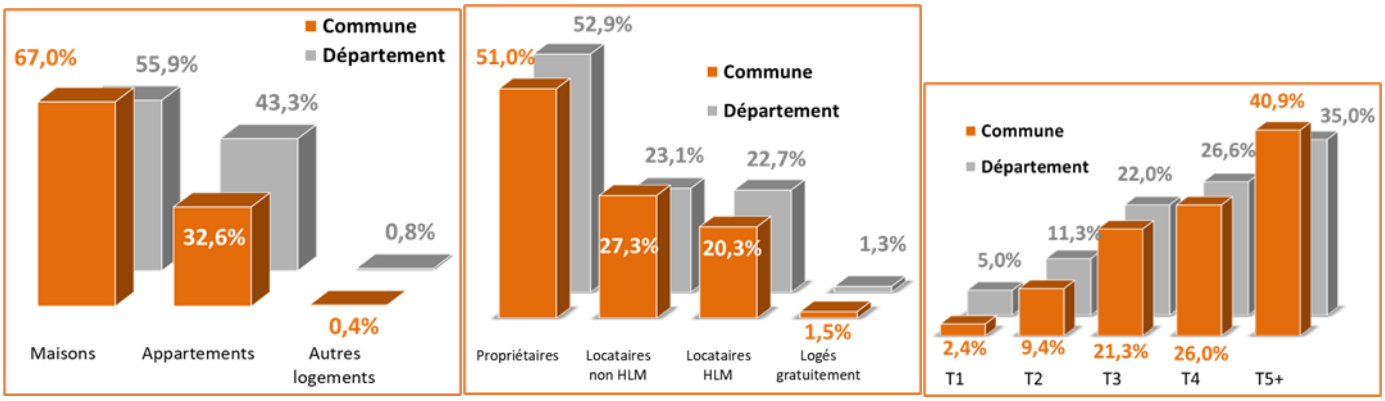
II.4. Caractéristiques des logements

Le parc de logements de Doudeville est bien **diversifié** :

- 67,0% de maisons individuelles et 32,6% d'appartements ;
- 51,0% de propriétaires, 47,6% de locataires dont 20,3% dans le parc social ;
- Tailles diversifiées, du T1 au T5 et plus (2,4% de T1, 9,4% de T2, 21,3% de T3, 26,0% de T4 et 40,9% de T5 et plus).

Ce profil des ménages doit être rapproché de la répartition par taille des logements : une **large majorité des ménages (70,3%) ne compte qu'un ou deux membres** alors que les **résidences principales sont grandes** (40,9% des résidences principales ont plus de 5

pièces ; 67,0% des résidences principales ont plus de 4 pièces). Le parc de logements montre une tendance à la **sous-occupation**.



Répartition entre maisons et appartements / Répartition par statut d'occupation et répartition par taille (source INSEE)

II.5. Conclusion sur l'équilibre social de l'habitat à Doudeville

La population doudevillaise est manifestement plus âgée que la moyenne. Pourtant le parc de logements, observé dans son ensemble, est composé de grands logements. Le **parc de logements montre un décalage avec le profil de la population doudevillaise**.

Notons qu'une résidence Logi'Senior (environ vingt logements pour les aînés ainsi que des cases dédiées au secteur médical au rez-de-chaussée) est en cours de réalisation.

Bilan du PLU en vigueur

Le PLU approuvé le 28 février 2017 avait fixé comme objectif la construction de 21 logements par an en moyenne.

Le rythme observé ces dernières années est très en dessous des prévisions, avec une moyenne de 6,5 logements par an depuis l'approbation du PLU :

- Aucun logement en 2017

- 1 logement en 2018

- 2 logements en 2019

- 23 logements en 2020 (correspondant essentiellement à la résidence Logi'Senior sur une partie de la zone AUc)

Notons également que le bailleur Logéal prévoit une rénovation lourde de la résidence de personnes âgées (RPA) du Clos des Mottes, qui devrait réduire la capacité de 50 T1 à 35 logements en duplex.

Une petite opération de logements groupés est à l'étude sur la zone AUf1 de rue de Bad Nenndorf. Elle devrait apporter environ 12 logements, conformément aux prévisions du PLU initial (densité d'environ 20 log./ha).

Mais les grandes opérations (zones à urbaniser) prévues n'ont pas été réalisées.

En outre, alors que le PLU avait tablé sur un retour de la vacance à un niveau classique de 7%, celle-ci s'est « envolée » de 8,8% à 13% du parc de logements. Ce phénomène n'est pas propre à Doudeville, mais est caractéristique de la plupart des petits bourgs ruraux.

Signalons que Doudeville est lauréate du programme « Petites Villes de Demain », qui devrait permettre de revitaliser la ville, renforcer l'attractivité commerciale, améliorer les conditions de vie des habitants, etc. En parallèle, l'EPFN mène une étude d'urbanisme pré-opérationnel pour le repérage des facteurs d'attractivité du centre bourg (pas de conclusions disponibles à ce stade).

II.6. Opportunité du projet au regard des enjeux démographiques auxquels la ville de Doudeville est confrontée

Le projet d'habitat locatif de la rue Henri Delanos permettra de **mieux exploiter les potentialités foncières au cœur de la trame bâti** de Doudeville, 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).

En effet, 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.

III. Articulation avec le SCOT du Pays du Plateau de Caux Maritime

III.1. Les objectifs du SCOT

Le SCOT est une synthèse des préoccupations du développement durable, d'urbanisme et du cadre de vie. C'est la traduction du **projet de territoire**, un document de **planification stratégique** porté par le syndicat mixte regroupant les communautés de communes pour une gestion pérenne.

Le schéma de cohérence territoriale permet de traiter globalement les enjeux du territoire couvrant à la fois un important linéaire de côte et un vaste arrière-pays, correspondant au bassin de vie, d'emploi et ayant une cohérence géographique et paysagère. Il permet d'**anticiper sur les besoins** en termes de déplacement, d'habitat et d'équipements en fonction des prévisions de développement, tout en garantissant les équilibres des ressources naturelles, l'approvisionnement en eau potable et l'assainissement.

Le SCOT a été approuvé le 24 septembre 2014.

SITUATION DU PROJET AU REGARD DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le projet de territoire du SCOT Pays Plateau de Caux Maritime repose sur trois invariants :

- Structurer un **territoire équilibré**, **attractif** et **solidaire** qui repose sur une **croissance interne maîtrisée**

  Les élus du territoire ont choisi de travailler sur la base d'une hypothèse de croissance démographique de l'ordre de 0,40% par an (correspondant au maintien de la croissance démographique sur la période 1999-2011). Ce taux de croissance traduit la volonté de maîtriser la croissance afin d'obtenir une armature urbaine structurée entre 71 000 et 72000 habitants en 2025. Afin d'atteindre cet objectif de territoire équilibré entre les pôles urbains et les secteurs ruraux, le SCOT du Pays Plateau de Caux Maritime a classé les communes en 5 groupes. Pour chaque groupe, des objectifs de croissance démographique et de développement clairs et précis ont été déclinés. Les communes rurales, qui constituent la grande majorité des communes sur le territoire, sont donc sollicitées pour soutenir la croissance démographique et créer un territoire plus équilibré.

  Dans un souci de protection de l'environnement et de préservation de ses terres agricoles caractéristiques de l'identité du Pays, le SCOT préconise des objectifs ambitieux en termes de réduction de la consommation d'espaces.

  L'objectif affiché du SCOT est aussi de pouvoir s'inscrire dans une démarche d'organisation durable de la mobilité. Ceci passe notamment par la valorisation des transports en commun, par la promotion de modes alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

- **Protéger et valoriser les espaces et sites** du PPCM pour **conforter l'identité rurale** et la **qualité du cadre de vie**

  Les élus, conscients des fortes qualités paysagères et naturelles présentent sur leur territoire, ont souhaité un SCOT avec une stratégie forte et ambitieuse de protection de l'environnement. Il s'agit avant tout de conforter l'identité du Pays et la qualité de vie en protégeant et valorisant les espaces et paysages naturels, en contrôlant l'urbanisation, en protégeant les sols et la ressource en eau. Le SCOT propose aussi de se donner les moyens de réduire les gaz à effet de serre, de réduire les émissions ainsi que les rejets polluants. Cette préservation de la qualité de vie passe aussi par une prise en compte totale des différents risques naturels et technologiques présents sur le territoire.

- Promouvoir une stratégie partagée du **développement des activités économiques** sur le territoire

  Le territoire possédant une économie diversifiée, les élus ont donc souhaité préserver et renforcer cette diversité dans les activités économiques motrices de l'économie locale.

  Le SCOT a donc pour objectif de développer une offre en zones d'activités diversifiée et hiérarchisée en créant des ZA mixtes, artisanales, mais aussi spécialisées.

  L'objectif est aussi de développer et d'organiser l'offre touristique et de loisirs sur le territoire du Pays en améliorant les capacités d'hébergement, en traitant les problématiques de stationnement dans les villes littorales ... Ce développement passe aussi la préservation et la valorisation des pratiques agricoles durables.

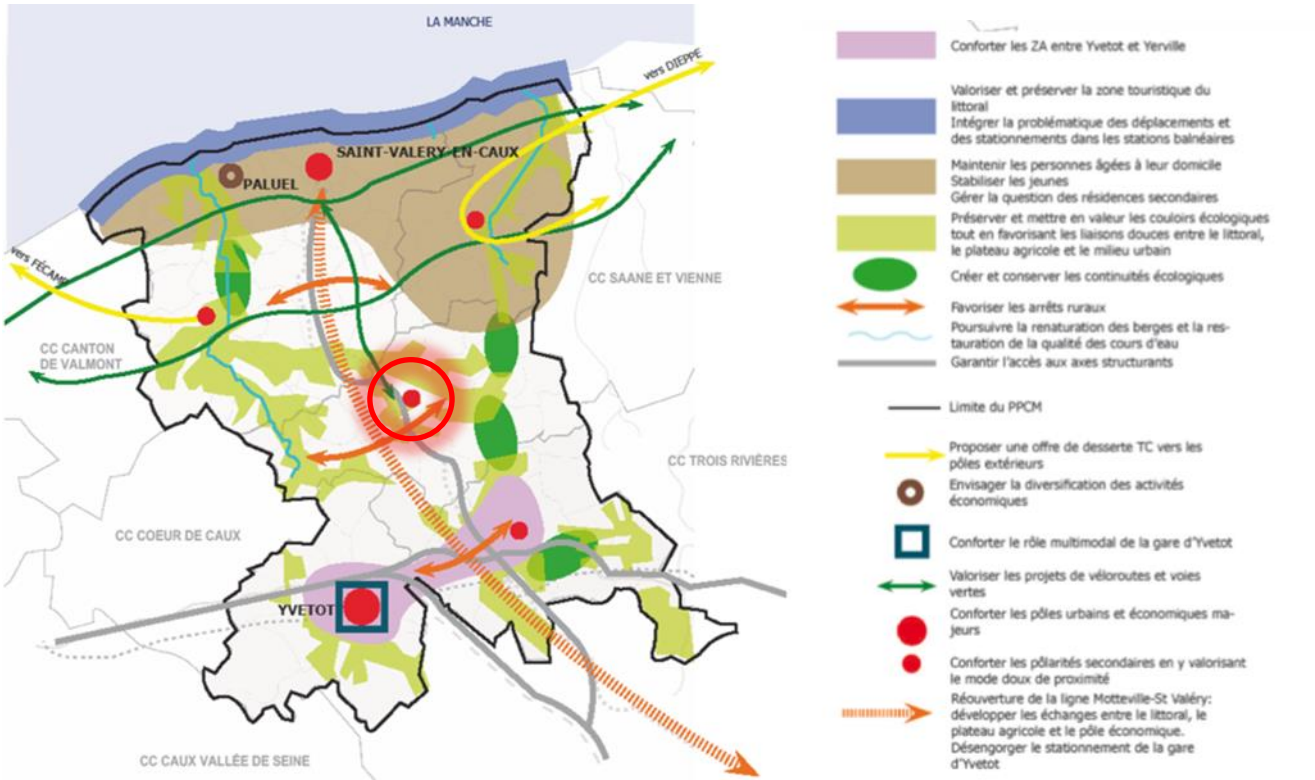


Figure 5 : Carte de synthèse du SCOT

Doudeville appartient au groupe 2 des pôles structurants du territoire, avec Cany-Barville, Fontaine-le-Dun, Ourville-en-Caux et Yerville.

Le SCOT indique les communes du groupe 2 ont vocation à **accueillir également une part notable de la croissance démographique**, environ 21 %, prévue à l'horizon 2025.

Bilan du PLU en vigueur

Les objectifs fixés par le PLU approuvé le 28 février 2017 devaient permettre de conforter Doudeville comme pôle structurant du territoire, comme le SCOT le souhaite.

Pourtant, on observe actuellement un déclin démographique du pôle de Doudeville conjugué avec un accueil de population sur les petites communes voisines (par exemple, la population de Routes a augmenté de +15% entre 2012 et 2017, celle de Berville-en-Caux de +13%, Fultot +12% ou Gonzeville +12%).

Afin de retrouver une place dynamique dans l'organisation territoriale du Pays du Plateau de Caux, la ville de Doudeville doit rapidement relancer sa production d'habitations (en dent-creuse, par réhabilitation des friches et aménagement des zones à urbaniser) et réduire le taux de vacance des logements.

III.2. Opportunité du projet au regard des objectifs du SCOT

Le projet d'habitat locatif de la rue Henri Delanos va contribuer au **confortement de la place de Doudeville dans la structuration d'un territoire équilibré, attractif et solidaire** souhaité par le SCOT.

Doudeville, pôle structurant du SCOT, a vocation à accueillir une part notable de la croissance démographique du Pays du Plateau de Caux Maritime. Mais les ambitions affichées dans le PADD de Doudeville, en cohérence avec le DOO[2], n'ont pas été atteintes. Au contraire, Doudeville a perdu des habitants et a vu son attractivité reculer (commerces / services).

Il est donc important, pour le développement harmonieux et équilibré du Pays du Plateau de Caux Maritime, de **redynamiser le pôle de Doudeville par la création de logements**.

Le projet d'habitat locatif de la rue Henri Delanos est localisé sur un terrain enchâssé à l'intérieur de la trame déjà urbanisée, à proximité des équipements et des commerces, et sera aménagé selon une **densité supérieure aux seuils déterminés par le SCOT** (environ 45 log./ha brut[3] pour l'opération Seminor, alors que le SCOT avait fixé les minima à 20 log./ha net[4] pour l'individuel groupé, les lotissements et les logements intermédiaires et à 30 log./ha net pour le collectif). En ce sens, c'est une **opération vertueuse qui s'inscrit pleinement dans les logiques d'aménagement durable** exprimées par le SCOT.

[2] Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT

[3] Y compris VRD et espaces verts

[4] Hors VRD et espaces verts

IV. Etat initial et incidences éventuelles du projet sur l'environnement

IV.1. Géologie

IV.1.1. Sols

D'après la base de données BASOL, aucun site ou sol pollué ou potentiellement pollué n'est recensé sur la commune de Doudeville.

La base de données BASIAS dresse l'inventaire des sites industriels et activités de services en activité ou non. Cet inventaire est complémentaire à la base de données BASOL sur les sites et sols pollués, afin de déterminer les parcelles potentiellement concernées par une pollution liée aux activités industrielles et de service.

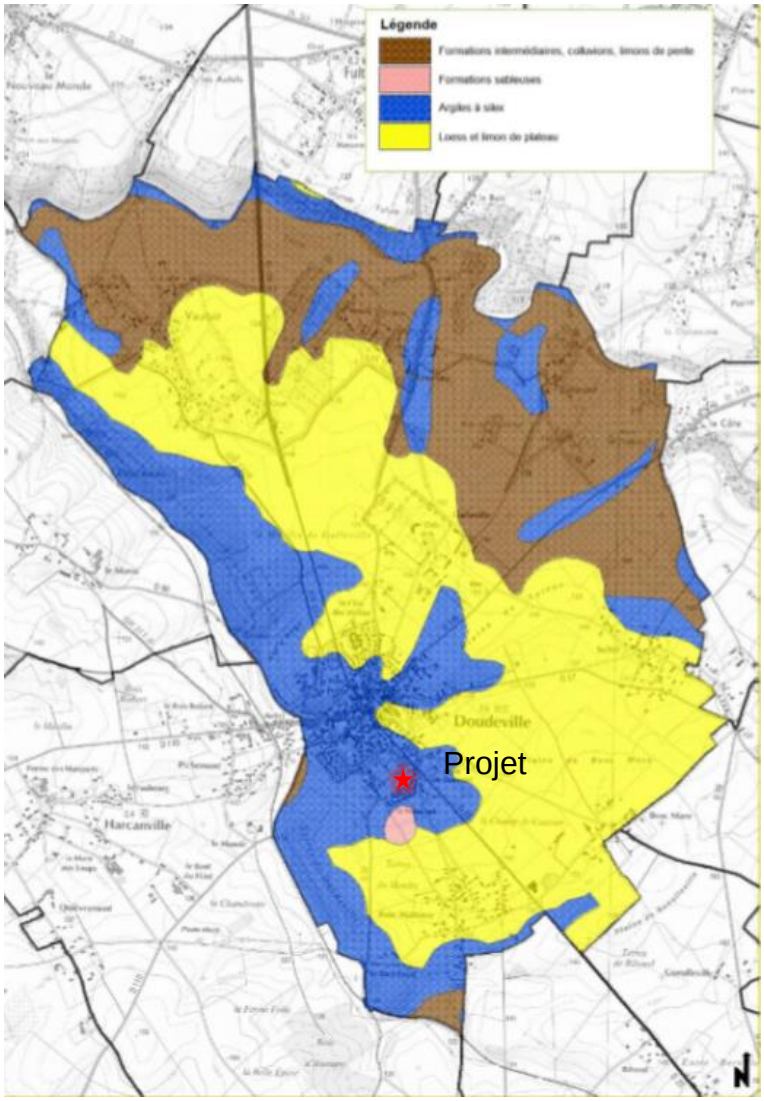
Signalons la présence d'une activité inventoriée dans la base BASIAS à 100m au nord-ouest, rue Henri Delanos, le garage de Rouen – Citroën (HNO7601963).

L'activité déclarée est : « *carrosserie, atelier d'application de peinture sur métaux, PVC, résines, plastiques (toutes pièces de carénage, internes ou externes, pour véhicules...) / commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station-service de toute capacité de stockage)* ».

Il n'y a pas de lien direct avec le terrain du projet, qui sera sans incidence sur ce site potentiellement pollué.

IV.1.2. Géologie

Les formations rencontrées sur le site d'étude sont des argiles à silex.



Carte géologique (source BRGM / chambre d'agriculture 76)

Ce type de sols concerne la majeure partie de l'emprise urbaine de Doudeville. Il s'agit globalement de terres de moindre qualité que les limons qui occupent les plateaux cauchois (en jaune sur la carte ci-dessus).

Même si le projet d'habitat locatif de la rue Henri Delanos va constituer une artificialisation des sols, la construction sur un terrain enchâssé dans l'aire urbaine de la ville constitue évidemment une meilleure solution qu'une opération programmée sur les espaces agricoles ou naturels.

Ajoutons que le règlement de la zone Uf prévoit deux dispositions destinées à limiter les incidences aux sols :

- 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).

En ce sens, on peut affirmer que l'incidence du projet sur les sols reste tout à fait acceptable au regard de l'intérêt de l'opération.

IV.2. Risques

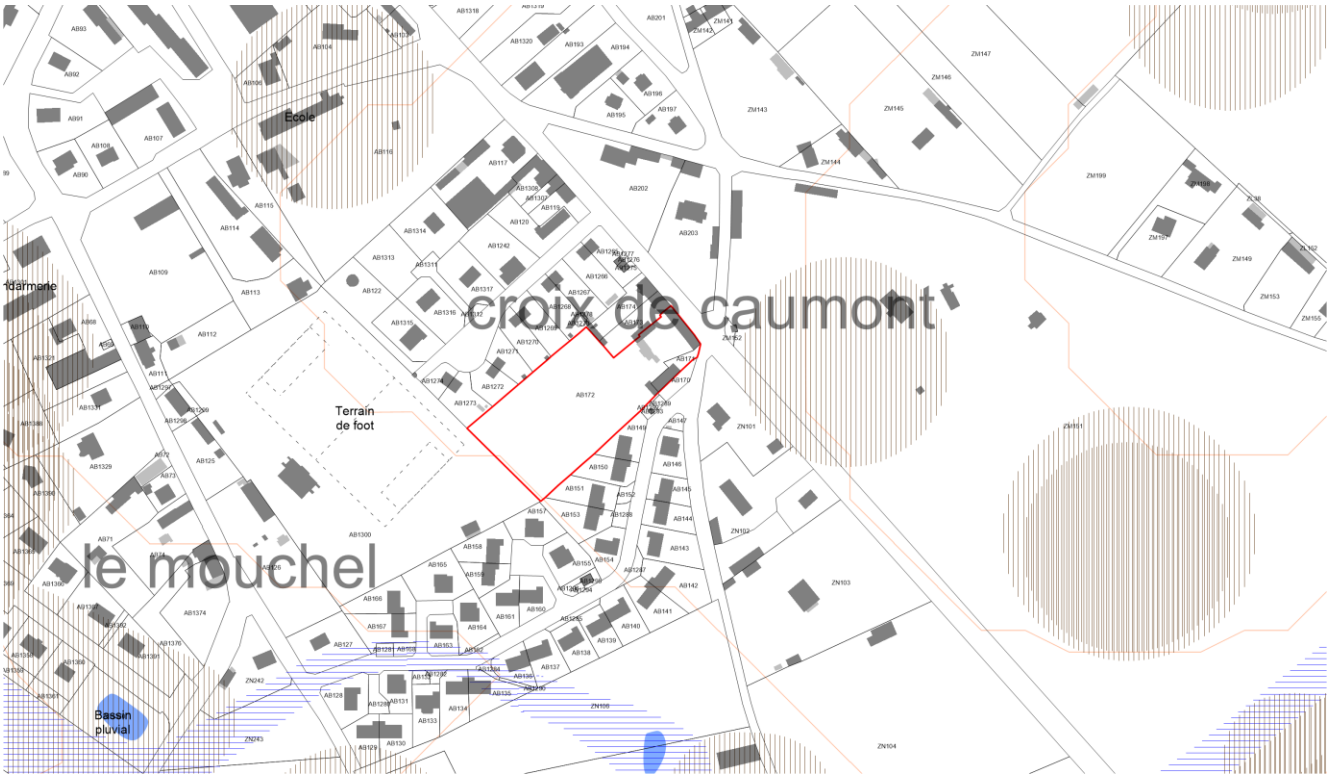
IV.2.1. Risque d'inondation

Le terrain n'est pas concerné par un axe de ruissellement identifié par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP) de Doudeville (étude réalisée par le bureau d'études Egis Eau).

Il devra bien sûr respecter les dispositions de l'article 12 du PLU sur l'assainissement des eaux pluviales.

IV.2.2. Risque d'effondrement de cavités souterraines

Le terrain n'est pas concerné par un risque d'effondrement de cavité souterraine (étude réalisée par le bureau d'études ALISE Environnement).



Les risques connus autour du terrain du projet

IV.2.3. Aléa retrait-gonflement des sols argileux

Le terrain est concerné par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles (en jaune sur l'extrait ci-dessous).

Ce risque se manifeste dans les sols argileux et est lié aux variations en eau du terrain. En effet, la consistance de l'argile est modifiée selon la teneur en eau : asséché, le matériau est dur et cassant, alors qu'un certain degré d'humidité le fait se transformer en matériau plastique et malléable. Ces modifications de consistance peuvent s'accompagner de variations du volume. Lors des périodes de sécheresse, le manque d'eau entraîne un tassement irrégulier du sol en surface = retrait. L'apport d'eau sur ces terrains produit un phénomène de gonflement.

Ce phénomène ne constitue pas un danger pour les populations, mais peut engendrer des dégradations des bâtiments à fondations superficielles. Sur le terrain du projet, l'aléa retrait et gonflement des argiles est « faible », c'est-à-dire qu'un sinistre est possible en cas de

sécheresse importante. Les désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol).

Dans les zones concernées, les pétitionnaires devront prendre en compte les précautions et dispositions pour s'assurer de la stabilité du sol, notamment par la réalisation d'études et de sondage de grande profondeur. Si nécessaire, ils devront effectuer des travaux confortatifs préalablement à la réalisation des opérations envisagées.

Retrait-gonflement des argiles (source BRGM)

IV.3. Protection des captages d'eau potable

La commune n'est pas concernée par un périmètre de protection d'un captage.

IV.4. Milieux remarquables

IV.4.1. Zones Natura 2000

Le réseau Natura 2000 est un réseau écologique européen destiné à préserver la biodiversité tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles ainsi que des particularités locales. Il vise à assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels et habitats d'espèces de faune et de flore d'intérêt communautaire.

SITUATION DU PROJET AU REGARD DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Deux types de sites interviennent dans le réseau Natura 2000 :

- Les Zones de Protection Spéciales (ZPS)

  Elles relèvent de la directive européenne n° 79/409/CEE du 6 avril 1979, remplacée par la directive 2009/147/CE du parlement européen et du conseil du 30 novembre 2009, concernant la conservation des oiseaux sauvages, appelée plus couramment « Directive Oiseaux ».

  Celle-ci s'applique sur l'aire de distribution des oiseaux sauvages située sur le territoire européen des pays membres de l'Union européenne.

  Les sites effectivement désignés en tant que ZPS sont issus en général de zones de l'inventaire ZICO ayant fait l'objet de programme de préservation en bénéficiant de mesures contractuelles ou éventuellement réglementaires permettant leur préservation sur le long terme.

- Les Zones Spéciales de Conservation (ZSC)

  Elles relèvent de la directive européenne n° 92/43/CEE du 21 mai 1992 relative à la conservation des habitats naturels, à la faune et à la flore sauvages. Elle est appelée plus couramment « Directive Habitats ».

  Celle-ci vise à la préservation de la faune, de la flore et de leurs milieux de vie, elle est venue compléter la directive « Oiseaux ».

  Il s'agit de favoriser la biodiversité par le maintien dans un état de conservation favorable de certains habitats naturels ou habitats d'espèces menacés ou typiques d'une région biogéographique.

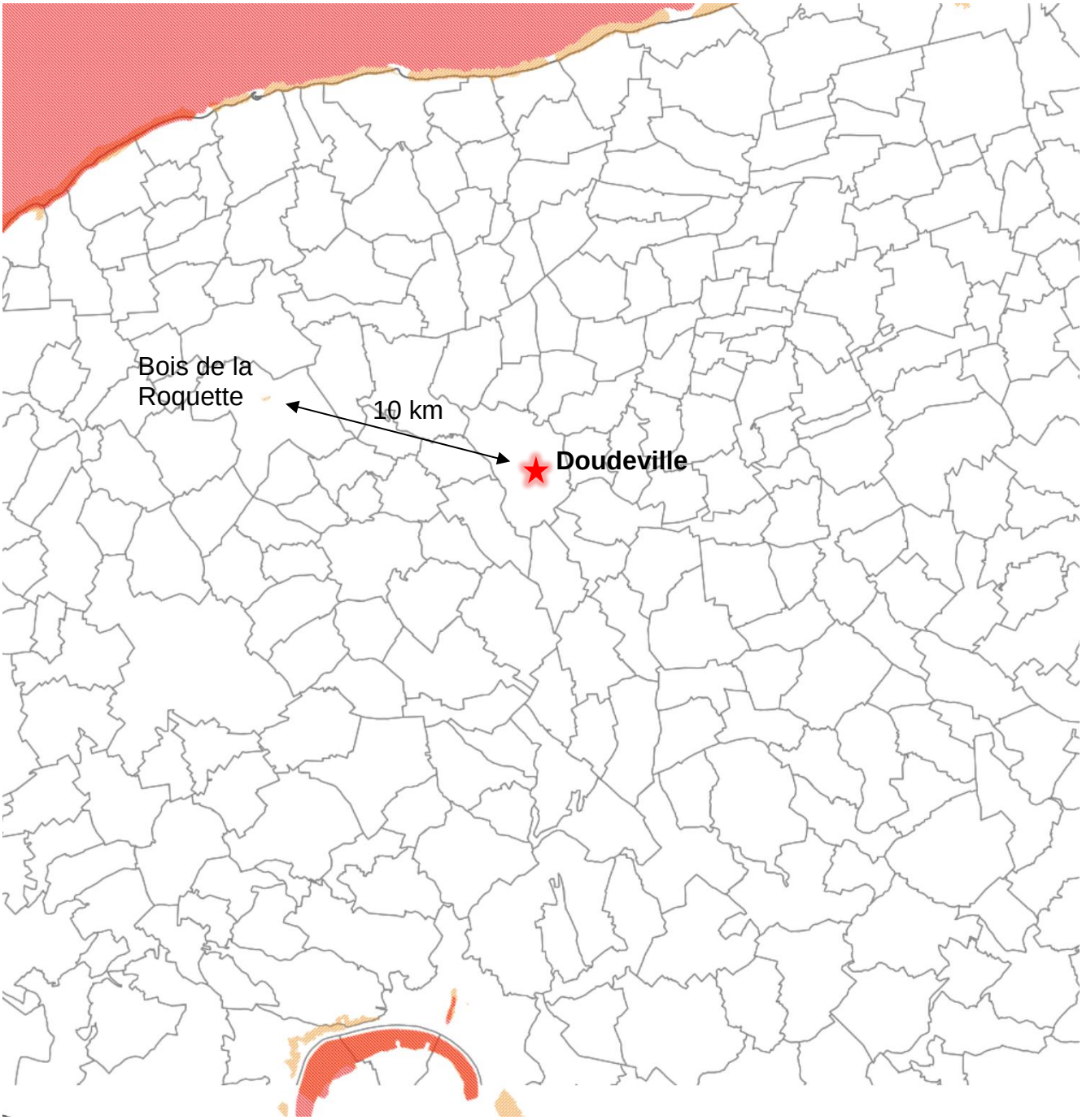
Il n'y a pas de zone Natura 2000 à Doudeville.

La zone la plus proche est :

- Le site Natura 2000 « LE BOIS DE LA ROQUETTE » (n° FR2300146), à 10 km au nord-ouest.

Un peu plus loin, on trouve :

- Le site Natura 2000 « ZPS LITTORAL SEINO-MARIN » (n° FR2310045), à 22 km au nord ;
- Le site Natura 2000 « LITTORAL CAUCHOIS » (n° FR2300139), à 22 km au nord ;
- Le site Natura 2000 « Estuaire de la Seine » (n° FR2310044), à 21 km au sud ;
- Le site Natura 2000 « Boucles de la Seine Aval » (n° FR2300123), à 21 km au sud.



Zones Natura 2000 autour de Doudeville

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.

Toutefois, l'éloignement du terrain de projet, son inscription au cœur de l'aire urbanisée de la ville et sa déconnexion de la trame verte et bleue rendent ce terrain moins propice à l'accueil des chiroptères.

On peut raisonnablement affirmer que l'incidence du projet sur les zones Natura 2000 est négligeable.

IV.4.2. Patrimoine culturel, architectural et archéologique

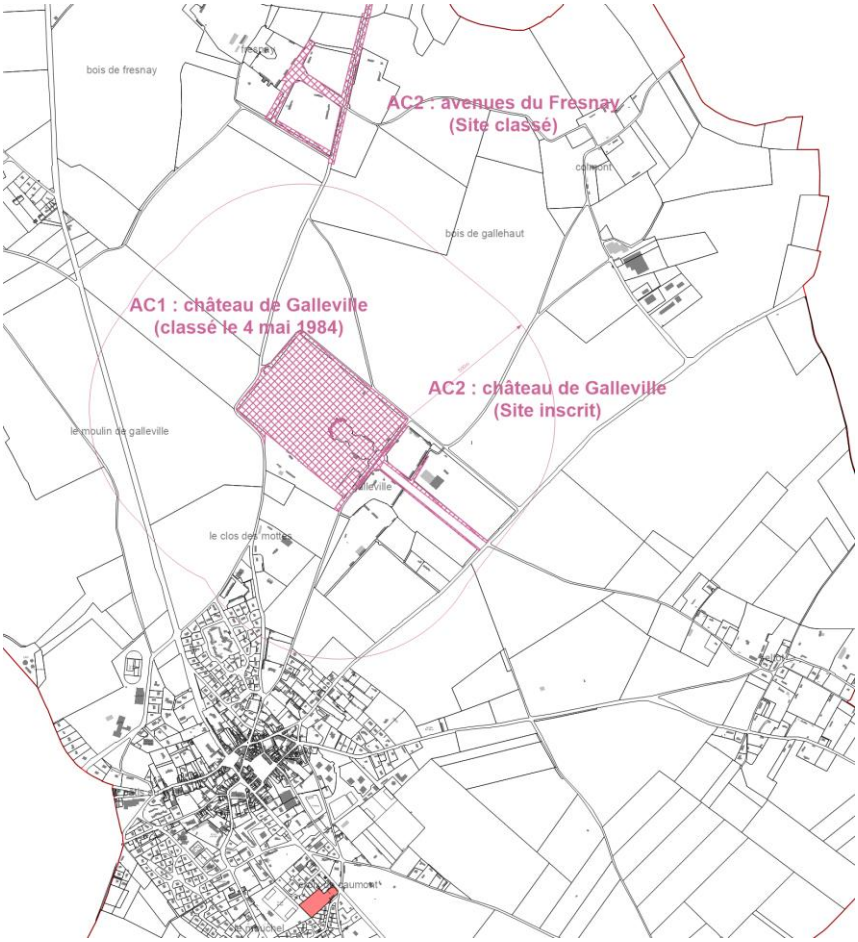
Les sites et monuments naturels de caractère historique, artistique, scientifique, légendaire ou pittoresque, susceptibles d'être protégés au titre des articles L341-1 et suivants du Code de l'Environnement, sont des espaces ou des formations naturelles, dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état (entretien, restauration, mise en valeur…) et la préservation de toutes atteintes graves (destruction, altération, banalisation…).

Le classement concerne des espaces naturels ou bâtis dont l'intérêt paysager est exceptionnel ou remarquable. L'inscription témoigne de l'intérêt d'un site qui justifie une attention particulière.

Les protections suivantes existent à Doudeville :

Intitulé	Servitude	Institution
Protection des monuments historiques	Château de Galleville	Classé par AP du 04.05.1984
Protection des monuments naturels et sites protégés	Château et son parc de Galleville (site inscrit)	Inscrit par arrêté ministériel du 7.02.1944
Protection des monuments naturels et sites protégés	Avenues du Fresnay (site classé)	Classé par arrêté ministériel du 14.01.1944

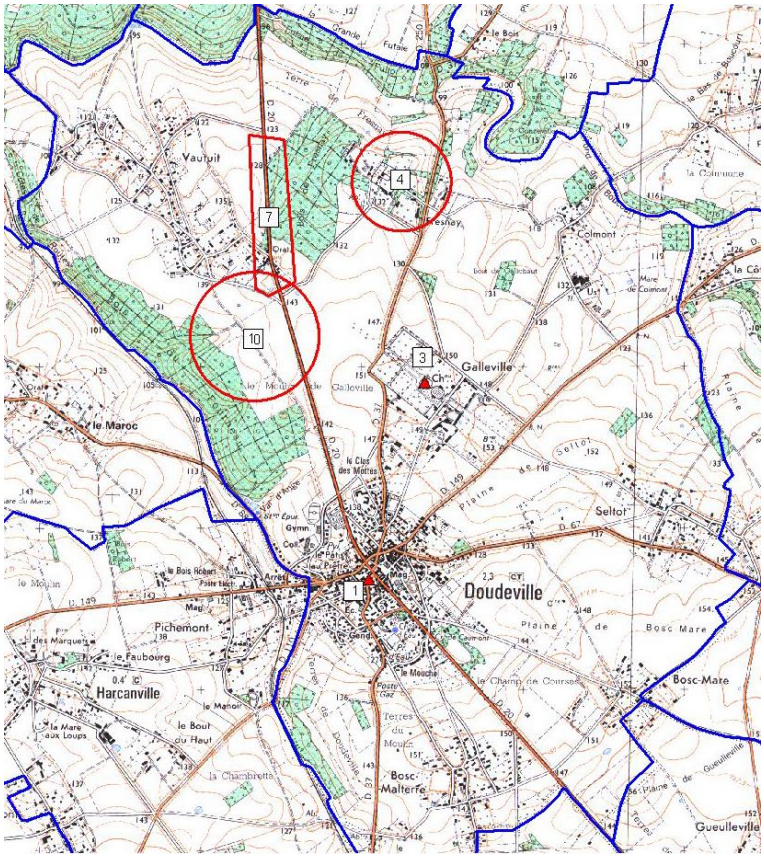
SITUATION DU PROJET AU REGARD DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



Les sites inscrits et classés et le projet

Au regard de leur écart vis-à-vis du projet, et en l'absence de covisibilité, on peut affirmer que l'incidence du projet sur les sites inscrits et classés est négligeable.

Constituent des éléments du patrimoine archéologique tous les vestiges et autres traces de l'existence de l'humanité, dont la sauvegarde et l'étude, notamment par des fouilles ou des découvertes, permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel (article L510-1 du code du Patrimoine).



Carte archéologique (source DRAC)

Il n'y a pas de vestige archéologique connu à proximité près du projet.

IV.4.3. Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) correspondent à une base de connaissance permanente des espaces naturels, dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse des écosystèmes, soit sur la présence d'espèces floristiques ou faunistiques rares et menacées.

L'inventaire de ces zones, initié et animé par l'Etat en 1982, sous la tutelle scientifique du Muséum national d'histoire naturelle, distingue deux types de zones :

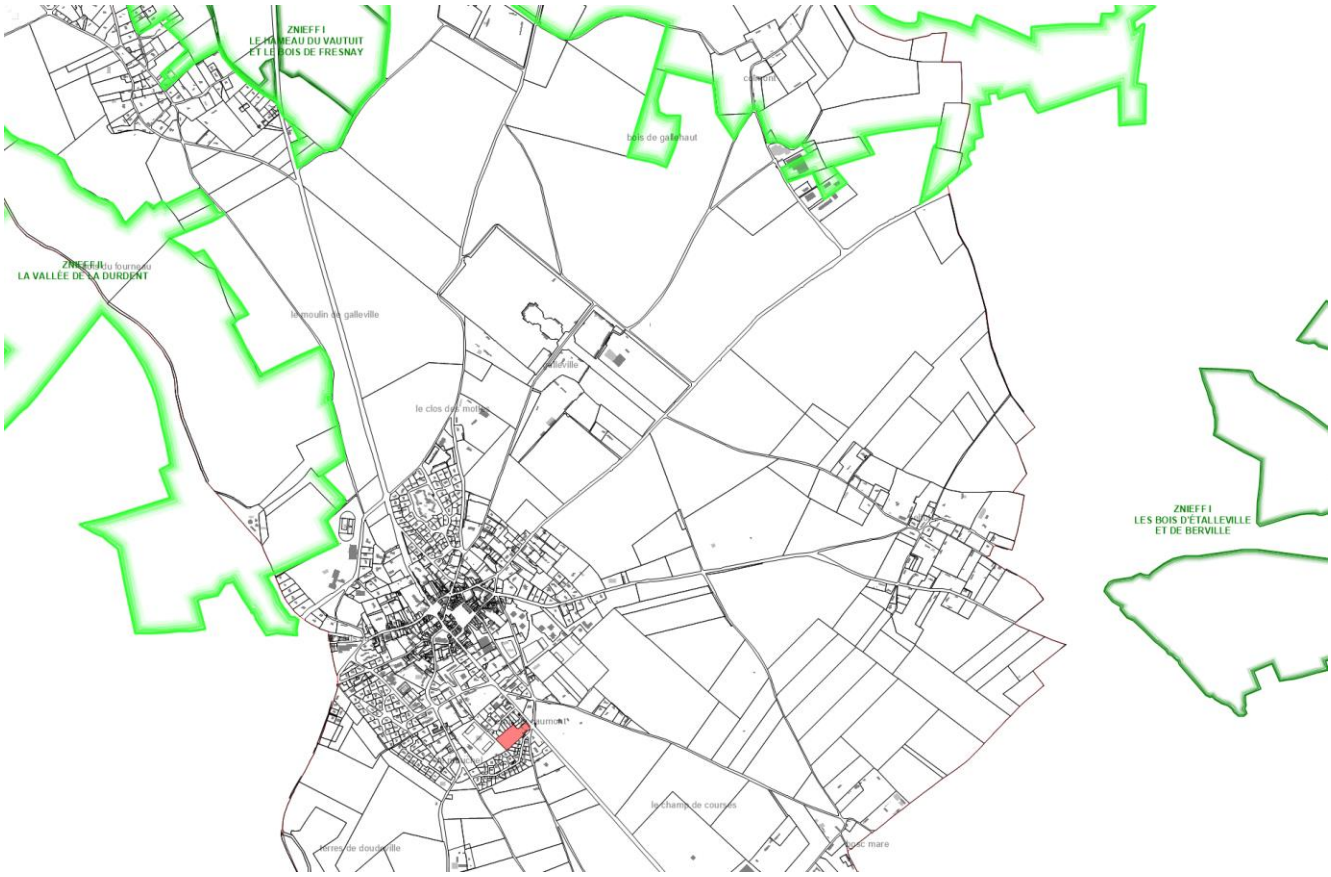
- Les ZNIEFF de type I correspondent à des secteurs de superficie généralement limitée, définis par la présence d'espèces ou de milieux rares ou remarquables caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Ce sont des zones particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations même limitées.
- Les ZNIEFF de type II correspondent à de grands ensembles naturels riches ou peu modifiés par l'homme ou offrant des potentialités biologiques importantes.
- Elles présentent des enjeux moins forts aussi tout projet ou aménagement peut être autorisé sous réserve du respect des milieux contenant des espèces protégées.

L'inventaire ZNIEFF est avant tout un outil de connaissance des espaces de richesse écologique, mais n'a pas de valeur juridique directe et ne constitue pas un instrument de protection réglementaire des espaces naturels.

Si la jurisprudence considère que l'existence d'une ZNIEFF n'est pas de nature à interdire tout aménagement, le juge administratif a sanctionné à plusieurs reprises pour erreur manifeste d'appréciation la non-prise en compte dans les décisions d'urbanisme du caractère remarquable d'un espace naturel attesté par son inscription à l'inventaire ZNIEFF.

Deux ZNIEFF existent à Doudeville :

- ZNIEFF de type I du hameau du Vautuit et du bois du Fresnay
- ZNIEFF de type II de la vallée de la Durdent



Les ZNIEFF et le projet

Compte tenu de l'éloignement du terrain de projet (respectivement 2,2 km et 950m), de son inscription au cœur de l'aire urbanisée de la ville et de sa déconnexion de la trame verte et bleue, on peut raisonnablement affirmer que l'incidence du projet sur les ZNIEFF est négligeable.

IV.4.4. Zones humides

D'après l'article L211-1 du Code de l'Environnement, les zones humides correspondent à « *des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hydrophiles pendant au moins une partie de l'année* ».

Il n'y a pas de zone humide repérée à Doudeville.

En 2019, la DREAL a prélocalisé des milieux prédisposés à la présence de zones humides : il s'agit d'espaces où la nappe est plus profonde, mais où, en fonction des incertitudes liées à la modélisation, la présence de zones humides ne peut être écartée.

Il n'y a pas de milieux prédisposés à la présence de zones humides repérés à Doudeville.

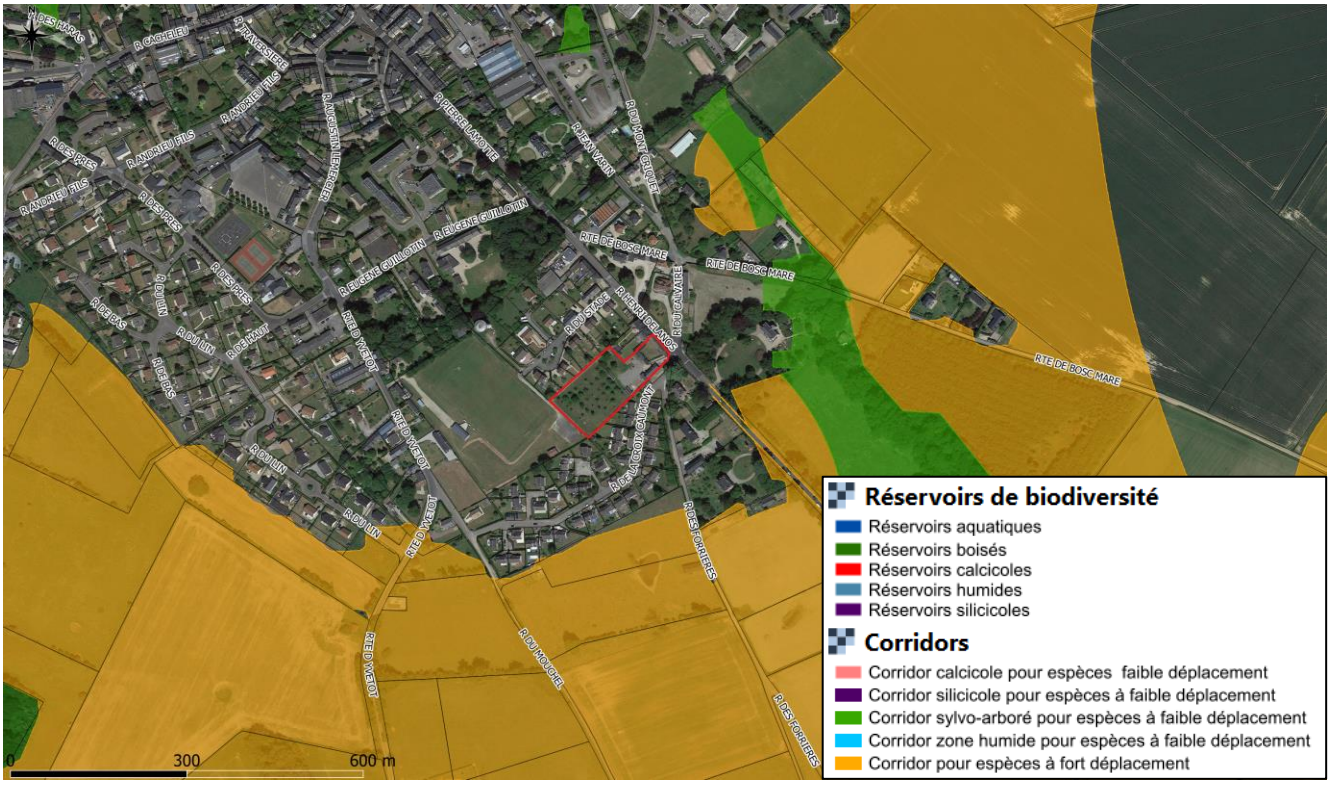
IV.5. Trame verte et bleue

Le déplacement des animaux et du pollen des plantes est indispensable pour que les populations puissent se reproduire et les espèces sauvages, se maintenir. Dans un environnement fortement modifié par les activités humaines, les animaux et les plantes ont besoin de corridors écologiques pour se déplacer entre les réservoirs de biodiversité.

La Trame Verte et Bleue est un ensemble de continuités écologiques composées de milieux naturels « réservoirs » et de corridors écologiques.

Cette Trame Verte et Bleue a été cartographiée à l'échelle régionale dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), dont un extrait centré sur Doudeville est présenté ci-dessous.

Le projet n'est concerné ni par un réservoir ni par un corridor identifié au SRCE.

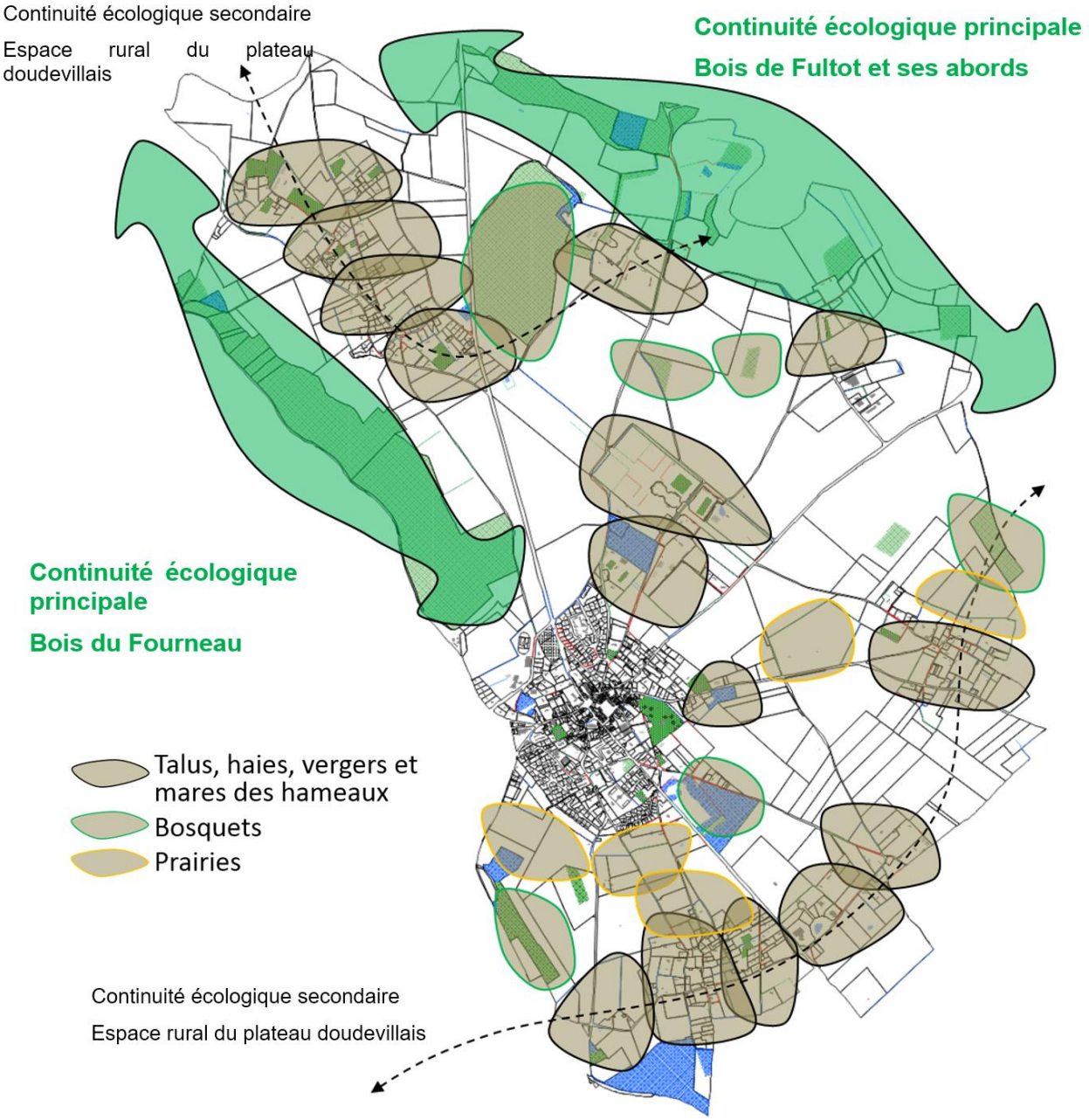


Extrait du SRCE autour de Doudeville

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 à préserver (en vert sur la carte ci-dessous) : le bois de Fultot et ses abords, le bois du Fresnay, ainsi que le bois du Fourneau. Ces continuités correspondent aux reliefs de vallées, qui concentrent la majorité de la biodiversité cauchoise.

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 (en jaune sur la carte ci-dessous) :

- 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.



Les continuité écologiques à l'échelle locale

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).

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.

Ajoutons que le règlement de la zone Uf prévoit deux dispositions aptes à maintenir des potentialités environnementales sur le terrain après le projet :

- 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).

La situation du terrain et sa valeur environnementale réduisent l'incidence potentielle du projet sur la Trame Verte et Bleue, et on peut affirmer que celle-ci reste tout à fait acceptable au regard de l'intérêt de l'opération.

IV.6. Occupation du terrain et son environnement paysager

IV.6.1. Le terrain du projet d'habitat locatif rue Henri Delanos

Le terrain correspond aux parcelles AB171 et AB172.

Le terrain du projet (source Google Satellite)

Il est occupé par une habitation, une dépendance et un ancien verger. Le verger et la dépendance avaient été repérés par le PLU approuvé le 28 février 2017, au titre des articles L151-23 et L151-19.

Le projet n'est pas connu avec précision au moment de la rédaction du présent rapport, car Seminor a lancé un concours pour sélectionner le meilleur projet d'architecte. Les résultats seront connus prochainement.

Au stade actuel, on sait que le projet se déploiera sur l'emprise du verger et que l'accès au terrain sera réalisé à la place de la dépendance, pour des raisons de sécurité (éviter un accès direct sur la route départementale, où le trafic est élevé).

La maison en colombage, bien que non dénuée d'intérêt, n'avait pas été repérée par le PLU au titre de l'article L151-19 compte tenu de son mauvais état intérieur. Celle-ci ne sera pas conservée dans le cadre du projet de Seminor.

Vue du terrain depuis le versant opposé de la rue. L'accès au terrain sera déplacé au niveau de la dépendance en brique, qui sera démontée

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).

Même si la démolition de bâtiments anciens est dommageable, il s'agit ici de patrimoine mineur, dont la disparition est sans conteste acceptable au regard de l'intérêt de l'opération.

Vue sur la dépendance depuis l'intérieur du terrain

Le projet entrainera la suppression du verger (le maintien éventuel de certains arbres dans les espaces verts du projet n'est pas connu à ce stade). Les réserves exprimées plus haut, liées

au caractère très « entretenu » du terrain en milieu urbain et à la présence d'arbres d'essences non locales dans le verger (peupliers), sont également valables en matière de paysage.

Le remplacement de cet ancien verger par une opération qualitative de logements (une procédure de concours d'architecture a été retenue par Seminor afin de garantir la qualité de son projet) est jugé acceptable au regard de l'intérêt de l'opération.

L'intérieur du terrain, avec le verger (avec quelques peupliers en remplacement des arbres morts) et le gazon coupé raz

IV.6.2. Situation du terrain au sein de l'urbanisation doudevillaise

Le terrain est situé à l'entrée de Doudeville, en venant de Rouen. Cette entrée est caractérisée par la présence de plusieurs belles **maisons de maître** sur environ 200m, avant que le bâti se densifie au croisement de la rue de la Croix Caumont et de la rue du Calvaire, avec le **premier front bâti** sur rue, auquel participe la propriété des parcelles AB171 et AB172.

Entrée de ville depuis la route de Rouen, avec la succession des parcs des maisons de maître (source Google Street View 2019)

Arrivée sur le terrain du projet à gauche (source Google Street View 2019)

Le terrain est distant de 400m des premiers commerces, et de 450m de la place de la mairie, facilement desservi via le réseau de chemins et trottoirs communaux.

Descente vers le centre-ville depuis le terrain (source Google Street View 2019)

Le terrain jouxte :

- A l'est, la rue Henri Delanos ;
- Au nord, le quartier d'habitations de la rue du stade ;
- Au sud, le quartier d'habitations de la rue de la Croix Caumont ;
- A l'ouest, le stade de foot, destiné à être transformé en quartier résidentiel (dans le cadre d'un vaste projet de regroupement des équipements sportifs au nord de la commune).

La réalisation du projet de logements locatifs sur ce terrain bien intégré à la trame urbaine aura une incidence mineure sur le cadre bâti environnant et le paysage urbain.

IV.7. Servitudes

D'après le plan des servitudes du PLU, il n'existe pas de servitude au droit du terrain.

IV.8. Nuisances

Les sources potentielles de nuisances sont liées aux activités humaines (stade de foot, destiné à être transformé en quartier résidentiel) ou aux infrastructures de transport (bruit de la rue Henri Delanos = RD20).

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).

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.

Pour les hôtels, les établissements d'enseignement et les établissements de santé, les bâtiments soumis à un permis de construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux arrêtés ministériels du 25 avril 2003 ; pour les bâtiments d'habitation soumis à un permis de construire, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 9 de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

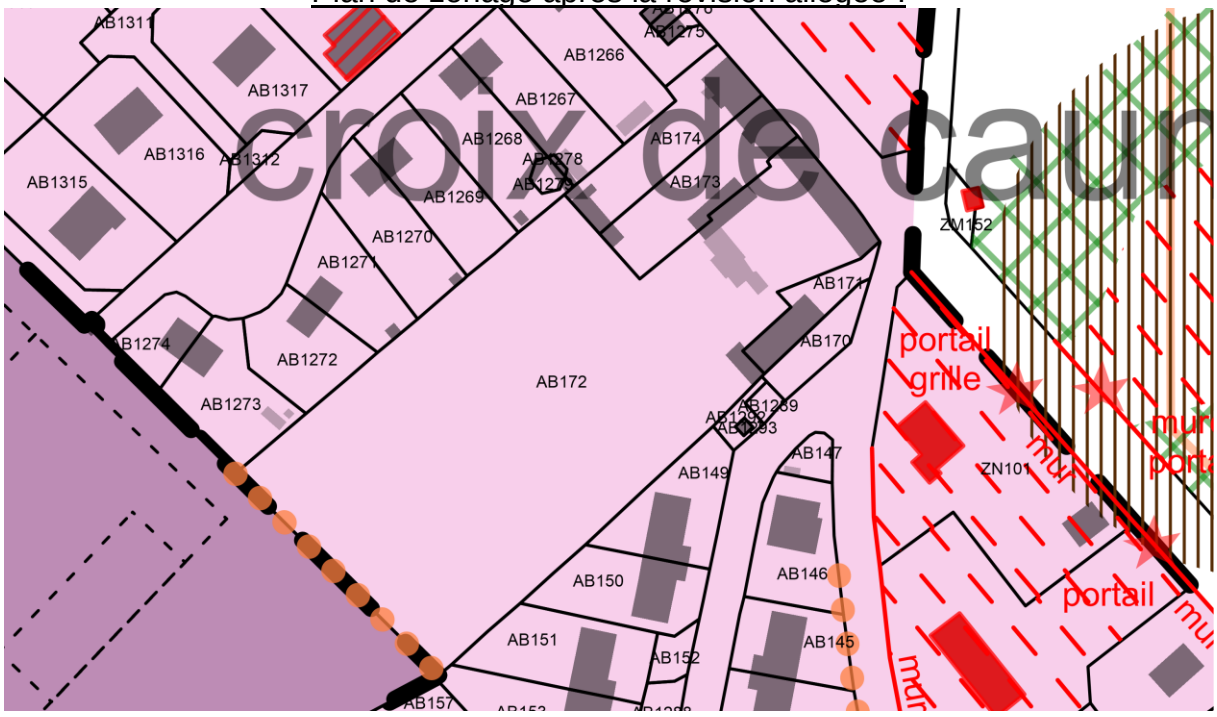
Zone affectée par le bruit de la RD20 (source Direction départementale des territoires et de la mer de la Seine-Maritime)

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.

LES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU

Le plan de zonage est modifié afin de :

- Supprimer la protection au titre de l'article L151-23 de l'ancien verger (2 421 m²) présent sur la parcelle AB172 ;
- Supprimer la protection au titre de l'article L151-19 du bâtiment de la parcelle AB171 (catégorie bâtiment d'accompagnement).

Plan de zonage avant la révision allégée :

Plan de zonage après la révision allégée :