

## Plan Local d'Urbanisme



### Projet d'Aménagement et de Développement Durables

«Vu pour être annexé à la délibération du 29/08/2016  
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.»

Fait à Douville-sur-Andelle,  
Le Maire,

**ARRÊTÉ LE : 05/05/2014**  
**APPROUVÉ LE : 29/08/2016**

Etude réalisée par :



**environnement Conseil**  
Urbanisme Environnement Communication

**agence Est (siège social)**  
Espace Sainte-Croix  
6 place Sainte-Croix  
51000 Châlons-en-Champagne  
Tél. 03 26 64 05 01

**agence Nord**  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
Tél. 03 27 97 36 39

**agence Ouest**  
Parc d'Activités Le Long Buisson  
380 rue Clément Ader - Bât. 1  
27930 Le Vieil-Evreux  
Tél. 02 32 32 99 12

**agence Val-de-Loire**  
Pépinière d'Entreprises du Saumurois  
Rue de la Chesnaie-Distré  
49402 Saumur  
Tél. 02 41 51 98 39

# SOMMAIRE



|                                                                                                                |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>SOMMAIRE.....</b>                                                                                           | <b>1</b> |
| <b>PREAMBULE .....</b>                                                                                         | <b>2</b> |
| 1. LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX DU DEVELOPPEMENT DURABLE DANS L'URBANISME .....                               | 2        |
| 2. LA TRADUCTION DE CES ENJEUX DANS LE PROJET POLITIQUE .....                                                  | 4        |
| <b>LES ORIENTATIONS RETENUES.....</b>                                                                          | <b>5</b> |
| 1. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT SUR LE TERRITOIRE .....                                                          | 6        |
| 1.1. Définir une politique de l'habitat .....                                                                  | 6        |
| 1.2. Définir une politique d'urbanisation moins consommatrice .....                                            | 6        |
| 1.3. Définir une politique d'urbanisation tenant compte des contraintes locales .....                          | 7        |
| 2. VALORISER LE TERRITOIRE .....                                                                               | 8        |
| 2.1. Définir des limites à l'urbanisation .....                                                                | 8        |
| 2.2. Maintenir un urbanisme de qualité .....                                                                   | 8        |
| 2.4. Valoriser le patrimoine architectural et paysager et améliorer la vocation de loisirs du territoire ..... | 8        |
| 2.5. Assurer la continuité des réseaux de circulation douce .....                                              | 9        |
| 2.6. Prévoir l'évolution numérique du territoire .....                                                         | 9        |
| 3. PROTÉGER LE TERRITOIRE .....                                                                                | 10       |
| 3.1. Fixer les objectifs de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain .....            | 10       |
| 3.2. Préserver les espaces agricoles et développer l'activité agricole .....                                   | 11       |
| 3.3. Conforter les continuités écologiques et la place du patrimoine naturel .....                             | 11       |
| 3.4. Tenir compte des risques .....                                                                            | 12       |

# PREAMBULE

## 1. La prise en compte des enjeux du développement durable dans l'urbanisme

---

Repris par les lois d'urbanisme et d'aménagement, le concept de développement durable est un des enjeux fondamentaux du renouveau de la planification urbaine introduits par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000. Associée aux deux autres lois cadres de l'intervention locale (lois Chevènement et Voynet), l'objectif est de développer les territoires de manière plus équilibrée.



En matière d'aménagement rural, le concept de Développement Durable renvoie aux grands enjeux auxquels sont aujourd'hui confrontés les agglomérations et villages et notamment l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels ou agricoles.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a intégré la problématique du Développement Durable en aménagement et l'inscrit au cœur de la démarche de planification. Elle traduit la volonté de l'Etat de promouvoir un aménagement des aires urbaines plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable.

Pour répondre à cet objectif, elle apporte notamment une réforme des documents d'urbanisme pour permettre d'une part d'adapter la planification à l'échelle des aires urbaines et d'autre part de produire des documents plus « pédagogiques », exprimant clairement les volontés locales d'aménagement, en favorisant la concertation avec les habitants.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'une des pièces cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il traite le territoire dans sa globalité et requiert ainsi une approche globale et durable.

## Rappel des textes :

### Article L. 110 du Code de l'Urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.

Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement ».

### Article R. 123-3 du Code de l'Urbanisme (décret n°2010-304 du 22 Mars 2010)

« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 (décentralisation, équilibre, non discrimination, gestion économe du sol, protection des milieux, sécurité et salubrité publique, rationalisation de la demande de déplacement) et L. 121-1 (principe d'équilibre, principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, principe de respect de l'environnement), les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

»

## 2. La traduction de ces enjeux dans le projet politique

---

### Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire de chacune des communes.

Selon l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme introduit par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement :

*« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

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

En d'autres termes, il s'agit d'un document cadre qui expose le projet d'aménagement pour les territoires communaux. Il a pour objet de définir une politique d'ensemble du développement et d'apporter des réponses aux éléments de diagnostic et aux enjeux locaux identifiés. Le PADD fournit donc **une vision stratégique et sert de cadre de référence aux différentes actions engagées par les collectivités en matière d'aménagement et d'urbanisme.**

Les autres pièces du PLU, notamment les prescriptions graphiques et réglementaires, traduisent ses dispositions et doivent permettre d'atteindre les objectifs affichés. C'est donc à partir de ce document que seront définies les règles d'urbanisme qui s'imposeront dans les années à venir sur chacune des communes.

Les élus, sur la base d'une large réflexion (dont le socle repose sur l'organisation d'ateliers thématiques, de réunions thématiques et de réunion de présentation avec les acteurs locaux et à échelle intercommunale pour valoriser une cohérence territoriale), ont donc inscrit dans ce PADD le projet de leur territoire construit autour de plusieurs grands thèmes :

- **La croissance démographique et la politique d'habitat,**
- **Les choix d'organisation du développement territorial,**
- **La préservation des espaces agricoles et de l'environnement.**

## LES ORIENTATIONS RETENUES



# 1. Maîtriser le développement sur le territoire

---

## 1.1. Définir une politique de l'habitat

La commune de Douville-sur-Andelle a pour volonté de retenir une croissance démographique similaire à celle rencontrée ces dix dernières années. Disposant d'une situation géographique favorable, d'équipements, d'un commerce, et peu contraint au sein de son tissu urbanisé par les enjeux agricoles, le territoire est disposé à permettre l'accueil d'une population nouvelle. L'objectif des élus est de redynamiser la vitalité du territoire tout en respectant les capacités et le fonctionnement des équipements existants. Le nombre d'habitants et de résidences principales, la vacance présente sur le territoire, les phénomènes de décohabitation (hypothèse de ralentissement de la diminution de la taille moyenne des ménages fixée à 2,4 en fonction des chiffres constatés sur le territoire, ainsi qu'à l'échelle départementale et régionale) ont conduit à définir le besoin en logement.

- En fonction de ces différentes données, associées aux souhaits communaux, le nombre de logements à réaliser sur le territoire pour ces dix prochaines années a été fixé à une vingtaine de logements.
- Les élus souhaitent favoriser la réalisation d'une offre de logement diversifiée et en respect des orientations du SCOT pour permettre le parcours résidentiel des ménages sur le territoire. La typologie de logement retenue a pour objectif de favoriser à la fois le logement en accession et le logement locatif et prend place sur des schémas offrant des superficies variées.

## 1.2. Définir une politique d'urbanisation moins consommatrice

Constat : un tissu urbain bien utilisé, laissant peu de possibilités

Douville-sur-Andelle se caractérise par une forme urbaine linéaire. Le tissu urbain s'est structuré de part et d'autre de la RD 321. Les constructions récentes se sont établies à l'arrière de cette urbanisation originelle contribuant ainsi à l'épaissir. L'habitat s'est formé selon deux contraintes naturelles et physiques existantes : la vallée de l'Andelle et l'emprise de la voie ferrée.

Le tissu bâti est toutefois discontinu et laisse place à quelques emprises non bâties.

Une nécessaire prise en compte du contexte législatif

Pour respecter les grandes orientations de la politique nationale mise en place en matière d'urbanisme, ces nouveaux logements, répondant au besoin au besoin communal et du bassin de vie, sont à réaliser prioritairement dans le tissu urbain bâti, puis seulement ensuite, dans le cadre d'extensions urbaines. Les élus ont pour objectif de renforcer la centralité urbaine existante en évitant l'utilisation de foncier agricole. Il s'agit de :

- Développer l'urbanisation à partir de la présence des réseaux et équipements pour éviter d'engendrer des coûts difficiles à supporter pour la collectivité,
- Développer l'urbanisation en continuité de l'existant et ne pas favoriser le développement des zones éloignées du bourg et de ses équipements,
- Développer l'urbanisation prioritairement dans les secteurs de renouvellement (dents creuses). Certains de ces espaces ont été identifiés :
  - Une zone agricole entre le lotissement et l'ancienne église,
  - Une zone de pâture en proximité directe de l'ancienne église,
  - Une zone de friche agricole située face aux équipements (mairie, école). Ce secteur comprend toutefois une ravine qui est à prendre en compte dans le futur aménagement. La commune souhaite prendre en compte ce passage de l'eau et en profiter pour faire un aménagement paysager qualitatif.

Des garde-fous à mettre en place afin d'éviter une densification trop massive

- Certaines de ces emprises de renouvellement urbain, de par leur configuration et emprise doivent faire l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Les élus souhaitent ainsi conserver une maîtrise du développement du territoire.

**1.3. Définir une politique d'urbanisation tenant compte des contraintes locales**

La commune souhaite orienter ses perspectives de développement de manière à **prendre en compte les caractéristiques et contraintes locales**. Aussi certains secteurs sont-ils à éviter pour le développement :

- Les secteurs situés dans la plaine inondable de la vallée de l'Andelle,
- Les secteurs ne bénéficiant pas d'accès sécurisé et enclavé par le passage de la voie de chemin de fer,
- La commune ne souhaite pas privilégier non plus l'ouverture d'une urbanisation donnant directement sur la RD afin d'éviter toute nuisance et prendre en compte les contraintes réglementaires.

## **2. Valoriser le territoire**

---

### **2.1. Définir des limites à l'urbanisation**

Les élus se fixent pour objectif de maintenir à travers le PLU l'identité locale du territoire. Pour ce faire, ils souhaitent entériner certaines limites à l'urbanisation.

On relève peu de marqueurs physiques existants et servant de limites fonctionnelles à l'urbanisation. Seule la voie de chemin de fer constitue une barrière à franchir pour l'urbanisation au Sud du village. Au Nord quelques éléments discontinus liés à la présence de résidus de chemins et de linéaire arboré forment une limite, toutefois celle-ci n'apparaît pas clairement sur le territoire.

La commune souhaite au travers de son PADD indiquer de **nouvelles limites à ne pas dépasser**. Elle ambitionne ainsi de :

- Recréer une limite franche au Nord du bourg en rétablissant une continuité douce en lien avec quelques plantations linéaires. L'urbanisation pourra ainsi ne pas être étendue vers la vallée humide,
- Prendre en compte l'existence de l'ancienne église, située à l'Est du bourg, et ne pas dépasser son emprise pour le développement de l'urbanisation,
- Ne pas dépasser les constructions existantes situées au Sud-Ouest du bourg. La voirie et la zone économique de Pont-Saint-Pierre servent ainsi de limites à l'urbanisation,
- Tenir compte de la contrainte agricole existante au Sud-Est du bourg pour ne pas orienter l'urbanisation vers cette activité. Ce développement maîtrisé tient également compte d'une future contrainte liée au projet de déviation du village,
- Cantonner l'urbanisation à l'enveloppe actuelle des Essarts et des groupes de constructions existantes dans la vallée inondable

### **2.2. Maintenir un urbanisme de qualité**

Les élus souhaitent également pouvoir conserver leur cadre de vie tout en intégrant les futures constructions. Les élus partagent donc le souhait de mise en place d'un **cadre réglementaire souple, accompagné de prescriptions et d'efforts environnementaux et paysagers** dans le cadre des nouvelles opérations d'ensemble.

### **2.4. Valoriser le patrimoine architectural et paysager et améliorer la vocation de loisirs du territoire**

Plus particulièrement sur les actions menées sur le patrimoine ancien, les élus souhaitent que le PLU puisse tenir compte de la **présence de certaines constructions anciennes et emblèmes du territoire** : chapelle des Essarts, ancienne église, pigeonnier....

La commune dispose de quelques panneaux informatifs au niveau du cimetière. Ces **panneaux**, situés sur les axes de randonnée intercommunautaires, sont nécessaires à la valorisation touristique et pourront être renforcés.

Enfin, la commune, en lien avec les réflexions intercommunales et l'ambition de développement de l'offre de loisirs, met à contribution son territoire pour favoriser l'accès des promeneurs et scolaires au site de l'ancienne filature Levavasseur situé sur la commune voisine de Pont-Saint-Pierre. La commune **prévoit ainsi un aménagement de sécurité routière** visant à créer un stationnement sécurisé.

## **2.5. Assurer la continuité des réseaux de circulation douce**

Les réseaux de circulation des piétons et des cycles sont développés sur le territoire. La commune entend bien **développer les itinéraires de déplacements doux** dans le cadre de la mise en œuvre d'opération nouvelle d'ensemble. Ainsi elle souhaite développer ce mode de déplacement entre le bâti à venir et les équipements (création d'une sente dans la dent creuse comprenant l'axe d'écoulement de l'eau).

## **2.6. Prévoir l'évolution numérique du territoire**

L'aménagement numérique est le processus par lequel les collectivités locales améliorent et optimisent pour les particuliers et les entreprises les conditions d'accès aux ressources de celui-ci.

Bien que conscients du traitement de cette thématique à échelon national et départemental (le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique de l'Eure est piloté par le Conseil Général et a pour objectif d'amener l'ensemble de la population euroise et ses entreprises vers le très haut débit d'ici à 2025), les élus souhaitent favoriser et anticiper la desserte des communications numériques dans les projets d'aménagement. Il s'agit de faciliter l'accès à l'information et les pratiques de télétravail sur le territoire liées à la proximité géographique des franges franciliennes et rouennaise. Ainsi dans les nouvelles opérations, la présence de ces réseaux sera systématiquement prévue.

### 3. Protéger le territoire

#### 3.1. Fixer les objectifs de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- **Bilan de l'existant**

La commune ne possédait pas de POS et était soumise à la règle de la constructibilité limitée. Depuis les dernières années, c'est ainsi environ 2.7 ha qui ont été consommées ces dernières années. Sur ces 2.7 hectares, environ 2 hectares ont été urbanisés sur des espaces agricoles ou des espaces naturels, soit la majorité des projets réalisés (78%). La densité globale et moyenne des projets d'urbanisation de ces dernières années est sur la commune d'environ 13 logements par hectare.

| Type d'espaces consommés   | Superficie consommée | %    | Nombre de logements |      | Densité      |
|----------------------------|----------------------|------|---------------------|------|--------------|
| Espace urbanisé            | 6050m <sup>2</sup>   | 22%  | 4                   | 11%  | 6.6 logts/ha |
| Terres cultivées           | 20850m <sup>2</sup>  | 78%  | 31                  | 89%  | 14.8/ha      |
| Prairies, Espaces naturels | 0m <sup>2</sup>      | /    | /                   | /    | /            |
| Total                      | 26900m <sup>2</sup>  | 100% | 35                  | 100% | 13 logts/ha  |

*Consommation sur les douze dernières années*

- **Objectif pour le PLU**

##### Objectif qualitatif

La commune souhaite limiter l'étalement urbain sur le territoire. En matière d'économie du foncier, elle souhaite optimiser dans la mesure du possible le foncier ouvert à l'urbanisation en appliquant les densités de SCOT (12 logements par hectare en moyenne) et en réalisant des opérations plus denses. La non densification des espaces éloignés et isolés du bourg, l'optimisation des dents creuses participent à cette volonté de modérer la consommation des espaces agricoles et naturels par l'urbanisation. Via les futurs aménagements, la collectivité entend également promouvoir un urbanisme plus réfléchi. La mutualisation des accès, la mise en place d'emprise commune en entrée de zone pour la collecte des déchets, la création d'espaces d'assainissement semi-collectif participent à la réduction des emprises des opérations d'urbanisme sur le territoire.

##### Objectif quantitatif :

Dans le cadre du présent PLU :

- Au vu de la présence de fortes contraintes sur le territoire (zone inondable, voie ferrée, Route départementale classée à grande circulation...), la majorité de l'objectif communal de réalisation de logement est effectué au travers de zones de projet situées au cœur ou en continuité directe du tissu existant ainsi qu'au travers des quelques dents creuses existantes sur la commune
- La tendance est donc inversée au travers du présent PLU puisque 73% de l'objectif est réalisé au sein du tissu urbanisé
- En globalité, 1.6 hectares est destiné au développement de l'habitat sur le territoire communal dont 0.4 ha au travers de la densification des dents creuses et 0.7 ha au travers d'une zone urbaine située au sein du tissu bâti
- Sur ces 1.6 hectares une densité moyenne de 12 logements par hectare est appliquée.

Les élus se sont en effet fixé les objectifs majeurs suivants :

- Tendre à inverser la tendance et faire qu'environ les trois quarts des réalisations aient lieu dans les parties actuellement urbanisées,

- Appliquer une densité globalement équivalente à celle enregistrée ces dernières années et en lien avec le SCOT

Le PLU en définissant une surface d'extension urbaine correspondant strictement aux besoins communaux répond ainsi aux objectifs de protection des espaces agricoles et naturels.

| Type d'espaces consommés   | Superficie consommée % |      | Nombre de logements |      | Densité minimum (tenant compte de la rétention foncière et d'un coefficient d'aménagement pour les espaces le nécessitant) |
|----------------------------|------------------------|------|---------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Espace urbanisé            | 11660m <sup>2</sup>    | 73%  | 11 (au minimum)     | 61%  | 12 logts/ha                                                                                                                |
| Terres cultivées           | 4223m <sup>2</sup>     | 27%  | 4                   | 39%  | 12 logts/ha                                                                                                                |
| Prairies, Espaces naturels | 0                      | 0    | /                   | /    | /                                                                                                                          |
| Total                      | 15883m <sup>2</sup>    | 100% | 15                  | 100% | 12 logts/ha                                                                                                                |

*Consommation prévisionnelle définie par les potentialités offertes dans le cadre du PLU*

### **3.2. Préserver les espaces agricoles et développer l'activité agricole**

En matière de [prise en compte du monde agricole](#), la commune se fixe pour objectif de protéger l'une des principales ressources de l'économie locale au travers de mesures visant à identifier et préserver le fonctionnement du dernier siège d'exploitation agricole restant sur le territoire communal, à préserver les espaces de circulation et les espaces de cultures ou de pâtures.

Les élus souhaitent maintenir la pérennité et le bon fonctionnement de l'activité agricole sur le territoire. Une large zone agricole est ainsi définie au niveau des terres de valeur agronomique. Outre les espaces de prairie qui sont protégés pour être durablement utilisés, la vallée comporte également des espaces de cultures qui sont répertoriés au PLU. La préservation de parcellaire cultivé et prairial est essentielle, car elle permet de créer des espaces tampons entre les villages. L'espace agricole est en effet le principal outil permettant d'éviter l'étalement urbain et les jonctions entre les communes.

### **3.3. Conforter les continuités écologiques et la place du patrimoine naturel**

La commune ambitionne également de préserver dans le cadre de son PLU ses espaces naturels. Des boisements sont présents au Sud du territoire. Ils appartiennent à un domaine boisé plus vaste portant sur les communes voisines. Les élus souhaitent donc [protéger cet espace naturel boisé](#) au travers de mesures de conservation strictes permettant de conserver sa fonctionnalité et la trame verte existante avec les communes voisines de Pont-Saint-Pierre, Radepont et Flipou.

Les élus ont pour volonté d'agir sur [le petit patrimoine local](#) en protégeant les haies présentes sur le territoire.

### **3.4. Tenir compte des risques**

Les élus souhaitent **prévenir les risques naturels** en identifiant de manière précise les contraintes présentes : le risque de transport de matières dangereuses le long de la RD, le risque inondation, les axes de ruissellement de l'eau et les indices de cavités souterraines sont ainsi répertoriés au plan. Le projet d'urbanisation est ainsi déterminé à partir de ces contraintes et menaces pour l'homme et les biens.

Le Plan Local d'Urbanisme est complété des diverses mesures actuellement en cours de réalisation sur le territoire communal et des communes voisines. Le Plan de Prévention des Risques Inondation en fait notamment partie.

Communauté de Communes de l'Andelle  
Commune de Douville-sur-Andelle  
Plans locaux d'Urbanisme  
**Projet d'Aménagement  
et de Développement Durables**

**Préserver le territoire**

*Protéger la ressource agricole*

- A travers la préservation des espaces agricoles de cultures et de pâtures
- A travers la préservation de l'activité agricole

*Protéger les milieux naturels*

- A travers la préservation des milieux de valeur écologique
- A travers la préservation et restauration des continuités écologiques
- A travers la préservation du petit patrimoine naturel
- Haie

*Protéger les personnes et les biens*

- A travers la prise en compte des risques
- Axe de Transport de matières dangereuses
- Axe d'écoulement des eaux
- Cavités souterraines

**Maîtriser le territoire**

- Densifier le tissu existant et urbaniser les secteurs de renouvellement urbain
- Conserver l'enveloppe existante des zones de bâti isolé

**Valoriser le territoire**

- Fixer des limites à l'urbanisation
- Mettre en valeur le patrimoine local
- Développer le réseau de circulation douce
- Chemins existants
- Chemins à créer

0 130 260 390  
mètres



**1:13 000**

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : Environnement Conseil - 2013  
Source de fond de carte : Géoportail®

