

# **COMMUNE DE VEULES LES ROSES**

## **ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **DOCUMENT PROVISOIRE**

**REUNION PUBLIQUE DU 24 JANVIER 2014**

## **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**



**Etudes et Conseils en Urbanisme**  
11, Rue Pasteur - BP 4 - 76 340 BLANGY SUR BRESLE  
Tél : 02 32 97 11 91 - Fax : 02 32 97 12 54 - Email : [courriel@espacurba.fr](mailto:courriel@espacurba.fr)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est un document du dossier du Plan Local d'Urbanisme qui a été introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 modifié par la loi urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, ainsi que la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 Juillet 2010.

Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire de la commune dans le respect des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour l'aménagement de la ville.

Dans ce cadre, il peut préciser :

- les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux.
- les actions et opérations relatives à la restructuration ou la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles.
- les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer.
- les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers.
- les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L.111-1-4.
- les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de VEULES LES ROSES affirme les principes majeurs des Lois SRU et ENE en inscrivant résolument la commune dans une logique de commune durable et solidaire.

A ce titre, il est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique du PLU (article L.123-1 du code de l'urbanisme).

Le PADD constitue également un plan de référence dans le temps dans la mesure où ses orientations ne pourront être fondamentalement remises en question sans que préalablement une nouvelle réflexion ne soit menée en concertation avec les habitants pour définir de nouvelles orientations.

Ainsi, le PLU pourra faire l'objet de remaniements par le biais de procédures de modifications. Toutefois, une procédure de révision devra être engagée dans le cas où ces évolutions porteraient atteinte à l'économie générale du PADD (article L.123-13 du code de l'urbanisme).

Le diagnostic de la commune a fait apparaître plusieurs constats et enjeux à partir desquels la commune a retenu des priorités, traduites à travers le projet d'aménagement et de développement durables :

### **1 - Renouveau urbain :**

La commune de VEULES LES ROSES offre un cadre de vie de qualité, lié en partie grâce à son patrimoine naturel et bâti. L'une des volontés communales est donc, en premier lieu, de permettre une gestion cohérente du tissu bâti existant, passant par la construction en dents creuses et la réhabilitation des constructions existantes. Cela permettra d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales du noyau ancien.

L'urbanisation des dents creuses est à privilégier dans un principe de densification du centre bourg.

### **2 - Développement modéré :**

Depuis près de 40 ans, VEULES LES ROSES voit son nombre d'habitants diminuer progressivement. De plus, les résidences secondaires ont dépassé les résidences principales. L'évolution des classes d'âges montre également un phénomène de vieillissement de la population. C'est pourquoi, les élus souhaitent retrouver une dynamique démographique afin de pérenniser les équipements publics et notamment l'école et garantir un renouvellement de la population communale. Ainsi, l'un des principaux objectifs communaux s'oriente donc vers l'accueil de logements. Ce dernier devra respecter le diagnostic du PLH et du SCOT.

Une réflexion a été menée sur le principal pôle construit de la commune, à savoir le centre bourg, dans un principe de renforcement de l'enveloppe bâtie existante.

L'offre de logements envisagée en confortement du bourg doit permettre de satisfaire les demandes les plus variées. Cette diversité porte autant sur la taille des logements que sur leur statut (locatif ou accession à la propriété), mais également sur les ménages concernés (personnes seules, jeunes couples, familles, personnes âgées). La diversité de cette offre constitue un élément déterminant de mixité sociale et de vitalité communale.

La réflexion communale porte également sur des formes urbaines adaptées, s'intégrant au tissu existant tout en répondant aux besoins en matière d'habitat et aux exigences du développement durable.

### **3 - Gestion et développement des équipements publics :**

La commune de VEULES LES ROSES est dotée de plusieurs équipements publics : la mairie, l'église, l'école, une salle polyvalente, des équipements sportifs et culturels ...

Bien entendu, l'un des objectifs communaux s'oriente vers la pérennisation et le développement de ces équipements publics existants. Le développement s'entend par la réalisation de futurs équipements en cohérence avec la nouvelle population à accueillir.

### **4 - Pérennisation des activités économiques :**

La commune de VEULES LES ROSES possède des services de proximité ou petits commerces et accueille également diverses activités artisanales, commerciales et de services sur son territoire.

La volonté des élus est, tout d'abord, de préserver ces activités implantées dans les différentes zones bâties du territoire, mais également de permettre, à travers le règlement du PLU, l'accueil éventuel de nouvelles activités artisanales, commerciales ou de services, dans la mesure où celles-ci sont compatibles avec le tissu bâti environnant. Le maintien de ces

diverses activités économiques représente un enjeu pour le dynamisme et la qualité de vie sur la commune. L'activité d'ostréiculture doit également être pérennisée.

La commune de VEULES LES ROSES souhaite également valoriser et soutenir le commerce local et touristique lié à sa renommée de station balnéaire.

Intégrée dans le Pays de Caux, la commune de VEULES LES ROSES dispose d'un patrimoine naturel remarquable et d'un réseau viaire doux important (GR21, ...). Le PLU doit être l'occasion de protéger ce plateau littoral afin de la préserver pour une meilleure découverte.

La qualité de l'environnement naturel et du cadre bâti constitue ainsi un atout d'attractivité pour la commune. Les espaces publics et les paysages, naturels et bâtis fondent l'image et l'identité de VEULES LES ROSES.

Préserver et mettre en valeur ce patrimoine est un des enjeux du P.A.D.D.. Il sera ensuite traduit dans le document graphique du PLU à travers une protection des alignements d'arbres au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme et des masses boisées, au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

A noter également la présence du village de vacances qu'il faut pérenniser.

### **5 - Pérennisation des exploitations agricoles :**

L'activité agricole occupe une large partie du territoire de VEULES LES ROSES. C'est une activité économique à part entière, qui permet aussi une gestion et un entretien du paysage.

Un des objectifs communaux réside donc dans le maintien de cette activité sur le territoire de VEULES LES ROSES, à travers :

- la préservation des sièges d'exploitation identifiés lors de l'enquête agricole réalisée par la chambre d'agriculture,
- la protection des terres agricoles et plus particulièrement des terres attenantes aux corps de ferme en activité. Le PADD affiche le principe d'une zone agricole homogène : elle sert à protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

### **6 - Mise en valeur et développement des cheminements piétonniers :**

Le centre bourg et l'ensemble du territoire bénéficie d'aménagements adaptés permettant les déplacements piétonniers et ainsi la desserte de l'ensemble des secteurs du bourg et des équipements publics. Les nouveaux secteurs qui seront ouverts à l'urbanisation dans le bourg devront intégrer cette notion de liaisons douces afin de poursuivre le maillage existant.

Plusieurs sentiers de randonnée ont été identifiés sur le territoire de VEULES LES ROSES. Une des volontés des élus correspond au confortement de ces cheminements qui participent à la découverte du site et du patrimoine bâti et végétal de la commune. De plus, ces sentiers permettent des déplacements doux en direction du plateau et des communes littorales voisines.

Le tour de village a également été pris en considération dans le projet de PLU : les élus souhaitent le reconstituer : pour cela un emplacement réservé pourra être créé.

La mise en valeur et le confortement des cavées et sentiers de randonnée constituent des points forts de préservation de l'histoire veulaise et d'organisation du territoire.

### **7 - Protection du patrimoine et du cadre de vie :**

Soucieuse de la qualité de son paysage, VEULES LES ROSES veut assurer la préservation des espaces naturels et éléments du paysage remarquables.

Il s'agit de valoriser notamment :

- les boisements majeurs du territoire et les sites naturels les plus emblématiques en garantissant leur conservation,
- certains éléments les plus représentatifs des paysages hauts-normands (alignement d'arbres, haies bocagères) en prévoyant leur préservation et en s'inspirant de leurs caractéristiques pour le traitement paysager des nouvelles urbanisations,
- le bâti d'exception (moulins, villas balnéaires, respect de la ZPPAU) en assurant sa préservation et le maintien de leurs abords immédiats dans le respect de leurs caractéristiques,
- les abords de la Veules en favorisant une implantation du bâti nouveau plus en retrait des berges.

La qualité de l'environnement et du cadre bâti constitue un atout majeur d'attractivité pour la commune. Les espaces publics et les paysages, naturels et bâtis fondent l'image et l'identité de VEULES LES ROSES.

Préserver et mettre en valeur ce patrimoine est un des enjeux du P.A.D.D.. Il sera ensuite traduit dans le PLU à travers une protection des éléments caractéristiques du paysage de VEULES LES ROSES : les masses boisées, les alignements d'arbres, les sentes, les cavées, la frange littorale. Tous ces éléments du paysage et du patrimoine végétal ont été recensés dans le diagnostic communal et feront l'objet d'une protection à travers les pièces réglementaires du PLU (plan de zonage et règlement).

Mettre en valeur ce patrimoine, le faire découvrir, consiste aussi à organiser les déplacements doux : piétons, promenade, vélo-route, GR 21, chaussées mixtes, zones de circulation apaisée. La commune pourra utiliser des outils pour les réaliser : orientations d'aménagement et emplacements réservés.

Dans les projets de développement, il est aussi important de prévoir leur intégration à long terme. Pour cela, des éléments doivent être prévus pour :

- végétaliser les zones d'extension,
- accompagner l'urbanisation en réalisation des ceintures végétales en rupture avec l'espace agricole.

La protection de l'environnement s'est aussi la protection de la ressource en eau : la gestion des eaux usées et pluviales devra être réglementée dans le règlement écrit.

Bien entendu, les espaces naturels de grande qualité, ainsi que les continuités écologiques font l'objet d'une attention particulière :

- protection de zones concernées par des mesures de protection réglementaires des milieux naturels (ZNIEFF de type I et II),
- comme évoqué précédemment, protection des espaces boisés, alignements d'arbres, de la mare qui ont un rôle hydraulique mais aussi esthétique et écologique car ils constituent un véritable « maillage végétal » sur le territoire communal et à proximité des pôles construits,
- maintien des corridors écologiques,
- maintien des coupures d'urbanisme en respect avec la loi littoral.

La volonté est donc d'affirmer la protection des espaces naturels et sensibles, et de valoriser au cœur des espaces urbanisés (pôles construits), la présence d'éléments de paysage.

### **8 - Gestion des entrées de commune :**

Une attention particulière doit être portée aux entrées du pôle construit car elles véhiculent la 1<sup>ère</sup> image que le visiteur a de la commune.

L'un des axes de réflexion a donc porté sur les entrées en terme :

- de limite d'urbanisation,
- de gestion de l'interface zone bâtie / zone agricole.

La traversée du bourg par la RD 925 mérite d'être revue et aménagée de manière sécuritaire et qualitative. Cet objectif est inscrit dans le PADD mais n'est pas de compétence communale. L'intervention ne peut donc être maîtrisée.

Les zones de développement devront être accompagnées de structures végétales afin d'assurer l'intégration visuelle et la protection des intempéries.

### **9 - Prise en compte des risques naturels :**

A travers l'élaboration du PLU, les élus ont souhaité prendre les dispositions nécessaires afin de ne pas aggraver les risques, de garantir la sécurité des personnes et des biens et de permettre des occupations du sol compatibles avec la nature des risques connus. Ainsi les zones de risques ont été identifiées. La prise en compte de ces risques, dans le PLU, a été adaptée en fonction des caractéristiques du territoire et des enjeux.

Suivant son implantation géomorphologique (zone de plateau), la commune est confrontée à des problématiques hydrauliques : présence d'axes de ruissellements. La commune travaille en collaboration avec le syndicat de bassin versant du Dun et de la Veules sur ces thématiques. Un schéma de gestion des eaux pluviales communal a d'ailleurs été réalisé.

VEULES LES ROSES est également confrontée à la problématique des cavités souterraines et des effondrements de la falaise. Un recensement a été élaboré par un bureau d'études spécialisé.

Ces 2 premiers principaux risques naturels seront traduits sur le plan de zonage et des prescriptions adaptées seront intégrées au règlement.

### **10 - Prise en compte des techniques s'inscrivant dans un principe d'habitat durable et économe en énergies.**

Les élus de VEULES LES ROSES sont résolument inscrits dans une démarche de développement durable à travers différents actions mises en œuvre :

- la mise en place d'un assainissement collectif afin de protéger la nappe phréatique,
- le travail engagé avec le bassin versant dans un souci de protection de la nappe d'eau potable qui passe, notamment par la création de bassins de rétention des eaux de ruissellement en amont de la vallée,
- la mise en place d'un ramassage scolaire afin de limiter les déplacements individuels,
- le maintien de la biodiversité et la préservation de la Veules,
- la récupération des eaux de pluie.

Leur souhait est de préserver l'image de VEULES LES ROSES en tant que village d'excellence patrimoniale et environnementale.

Cet objectif se traduit, notamment à travers le règlement, par la possibilité laissée aux habitants de mettre en œuvre des techniques s'inscrivant dans un principe d'habitat durable et économe en énergies, comme par exemple la géothermie, l'utilisation de l'énergie solaire, la récupération des eaux de pluies, ... Ces éléments techniques doivent évidemment respecter la ZPPAU.

**11 - Prise en compte du développement des communications numériques.**

Aujourd'hui, la desserte numérique des territoires constitue une thématique à intégrer dans les réflexions menées dans le cadre de l'élaboration d'un document d'urbanisme. En effet, il s'agit d'un outil de plus en plus utilisé : démarches administratives, développement du télétravail, installations de nouvelles activités, ...

Cette thématique a été intégrée dans les discussions du groupe de travail.

**12 - Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain :**

La volonté communale est de mener une réflexion conforme aux principes du développement durable. Dans ce cadre, le PADD identifie 2 objectifs visant à réduire la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain :

- lutter contre le mitage du territoire et l'étalement urbain,
- tendre vers une réduction de la surface consommée par logement, à travers une offre diversifiée de production de logement.

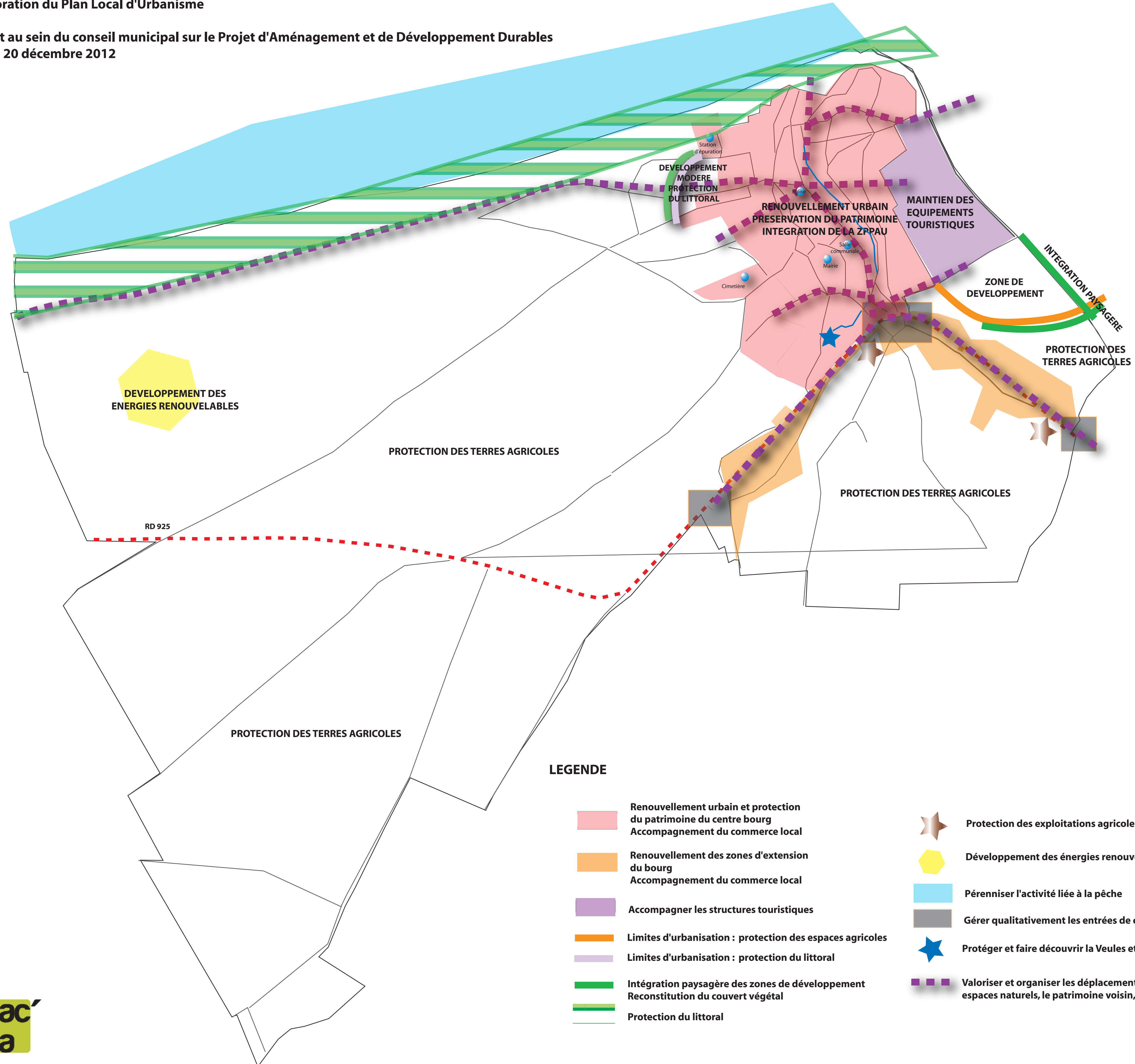
Ces 2 points seront traduits à travers la délimitation des différentes zones du PLU sur le plan de zonage, complété par le règlement.

# COMMUNE DE VEULES LES ROSES

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Débat au sein du conseil municipal sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables  
Jeudi 20 décembre 2012

NORD



## LEGENDE

- |  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  | Renouvellement urbain et protection du patrimoine du centre bourg<br>Accompagnement du commerce local |  | Protection des exploitations agricoles  |
|  | Renouvellement des zones d'extension du bourg<br>Accompagnement du commerce local                     |  | Développement des énergies renouvelables  |
|  | Accompagner les structures touristiques   |  | Pérenniser l'activité liée à la pêche   |
|  | Limites d'urbanisation : protection des espaces agricoles   |  | Gérer qualitativement les entrées de commune  |
|  | Limites d'urbanisation : protection du littoral   |  | Protéger et faire découvrir la Veules et la cressonnière  |
|  | Intégration paysagère des zones de développement  |  | Valoriser et organiser les déplacements doux vers le centre, les espaces naturels, le patrimoine voisin, les autres territoires |
|  | Reconstitution du couvert végétal   |  |   |
|  | Protection du littoral  |  |   |