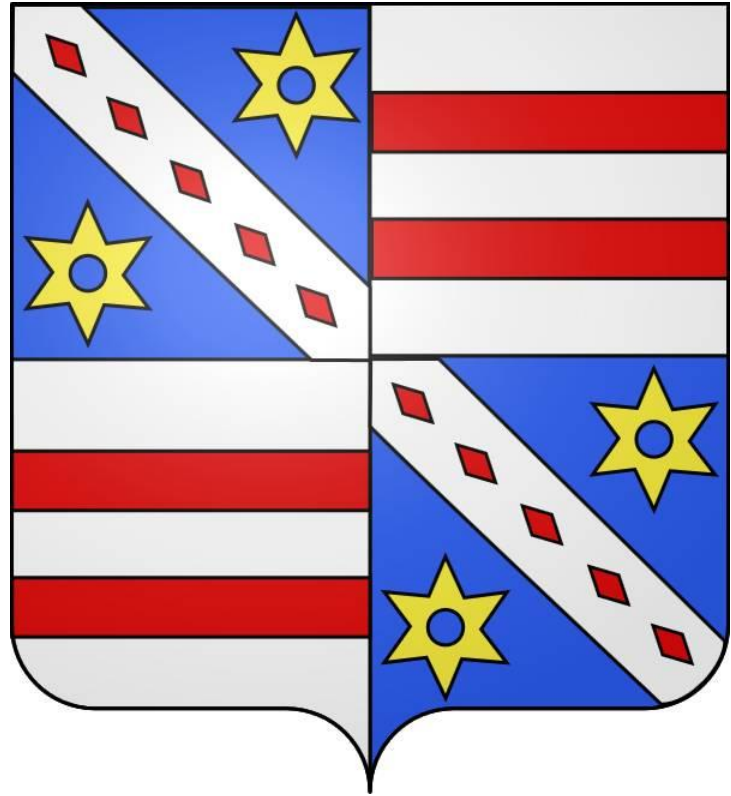


# D'Urbanisme

*Commune des*

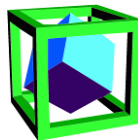
*Grandes Ventes*



## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Approuvé par le conseil municipal le 12 décembre 2016

chargé  
d'études



**Perspectives**

Gauvain ALEXANDRE Urbaniste  
98, Le Petit Chemin 76520 Fresne-le-Plan

## PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est l'une des pièces obligatoires du PLU; son contenu est défini par l'article L151-5 du code de l'urbanisme.

*Elaboré à partir du diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, le PADD définit les orientations générales des politiques :*

- ▶ *d'aménagement ;*
- ▶ *d'équipement ;*
- ▶ *d'urbanisme ;*
- ▶ *de paysage ;*
- ▶ *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.*

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

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables des Grandes-Ventes présente le projet communal pour les 10 prochaines années, selon les thèmes suivants :

- ▶ Redynamiser la commune-pôle des Grandes-Ventes
- ▶ Accompagner le développement des Grandes-Ventes et des communes sous influence par la création d'activités économiques et de services
- ▶ Maintenir une agriculture forte aux Grandes-Ventes
- ▶ Réduire les besoins de déplacements, faciliter les mobilités
- ▶ Protéger et valoriser le patrimoine paysager, naturel et bâti pour construire Les Grandes-Ventes dans l'avenir
- ▶ Fixer des objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles et de limitation de l'étalement urbain



## REDYNAMISER LA COMMUNE-POLE DES GRANDES-VENTES

*Les Grandes-Ventes ont connu une forte croissance dans les années 1980, avec l'arrivée de ménages extérieurs dans des logements neufs. Depuis une dizaine d'année, la situation s'est inversée, et la commune perd des habitants (population municipale INSEE de 1766 habitants en 2012). Le vieillissement de la population est bien marqué aujourd'hui (les seniors de plus de soixante ans sont 1,25 fois plus nombreux que les jeunes moins de vingt ans, et les plus de quarante-cinq ans représentent la moitié des habitants) ; Il s'intensifiera encore dans les années à venir (vieillissement de la génération arrivée dans les années 1980).*

*Le nombre moyen de personnes par ménage s'est profondément contracté au cours des années passées ; Aujourd'hui, les ménages comportent en moyenne une personne de moins qu'il y a 40 ans ! Ceci explique notamment pourquoi la démographie a chuté, malgré un rythme de construction volontariste entre 1999 et 2009 (8,6 logements par an environ).*

*La plupart des communes voisines, pourtant moins bien dotées en emplois, en équipements publics, en commerces et en services ont continué de se développer au cours de ces 10 dernières années. L'enjeu pour le territoire et ses habitants est de réduire les distances à parcourir au quotidien et de limiter la dépendance à la voiture pour les déplacements, en consolidant le parc de logement à proximité des centralités existantes, dont Les Grandes-Ventes fait partie.*

Choix en matière de développement de la population :

- ▶ Relancer la construction de logements sur la commune-pôle des Grandes-Ventes
  - Atteindre une population d'environ **1950 habitants en 2026**
  - Fixer un rythme de construction d'environ **14 logements par an**
- ▶ Renouveler la démographie communale
  - Résister au vieillissement en privilégiant l'arrivée des jeunes couples
  - Diversifier les catégories socioculturelles, en augmentant la part des classes moyennes, voire aisées, aujourd'hui sous-représentées
  - Rééquilibrer le parc de logement vers davantage d'accession à la propriété
- ▶ Qualifier l'offre de logements adaptés aux seniors
  - Offrir des logements de qualité, moins contraignants à entretenir (surface limitée, jardinet, confort d'équipements, etc. ...) – le logement ancien libéré peut à nouveau accueillir une famille
  - Permettre le maintien des seniors sur les Grandes-Ventes où ils ont leurs relations sociales
  - Rénover / restructurer les logements de la résidence des Boutons d'Or (fusion / agrandissement les logements)
  - Prévoir la réalisation d'une nouvelle tranche de logements pour les seniors



- ▶ Prioriser la construction sur le bourg, en lien avec le centre et son animation
  - Encourager la construction dans les dents-creuses du bourg
  - Définir de nouvelles zones constructibles en lien avec le centre
  - Maîtriser la construction dans les hameaux, en la limitant aux dents-creuses situées dans leurs contours actuels, et en privilégiant le respect de leurs urbanisations traditionnelles et de leurs caractéristiques paysagères
  
- ▶ Œuvrer pour une densification compatible avec une qualité urbaine pour les opérations de constructions groupées
  - Cibler une densité de 12 à 15 logements par hectare<sup>1</sup>
  - Encourager les implantations des constructions optimisant les espaces libres privatifs (mitoyenneté, jumelage) – en évitant les maisons au milieu de petites parcelles où l'on ne peut profiter d'un vrai jardin ...
  - Exiger des compositions urbaines de qualité
  - Prévoir des espaces publics qualitatifs, « faisant le liant » entre les différentes constructions (espaces verts, placettes, espaces mutualisés, etc. ...)
  
- ▶ Organiser la réalisation d'une opération résidentielle d'excellence environnementale

## ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DES GRANDES-VENTES ET DES COMMUNES SOUS INFLUENCE PAR LA CREATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET DE SERVICES

*Les Grandes-Ventes est une commune énergique d'un point de vue économique : elle fait partie des communes ayant plus d'emplois que d'actifs (ratio de 1,18 emploi pour un actif occupé). Le nombre d'emploi est en croissance constante (807 emplois en 2010, soit 8% de plus qu'en 1999 et 35% de plus qu'en 1990). Ces emplois profitent aux habitants (qui travaillent à 45% dans la commune).*

*Les Grandes-Ventes est un pôle relais de services au sein de la communauté de communes du Bosc d'Eawy : commerces, services de proximité et équipements publics.*

*L'enjeu pour Les Grandes-Ventes est de maintenir cette excellence économique, et de coupler la croissance démographique à venir avec un développement de l'emploi et de la qualité de ses services.*

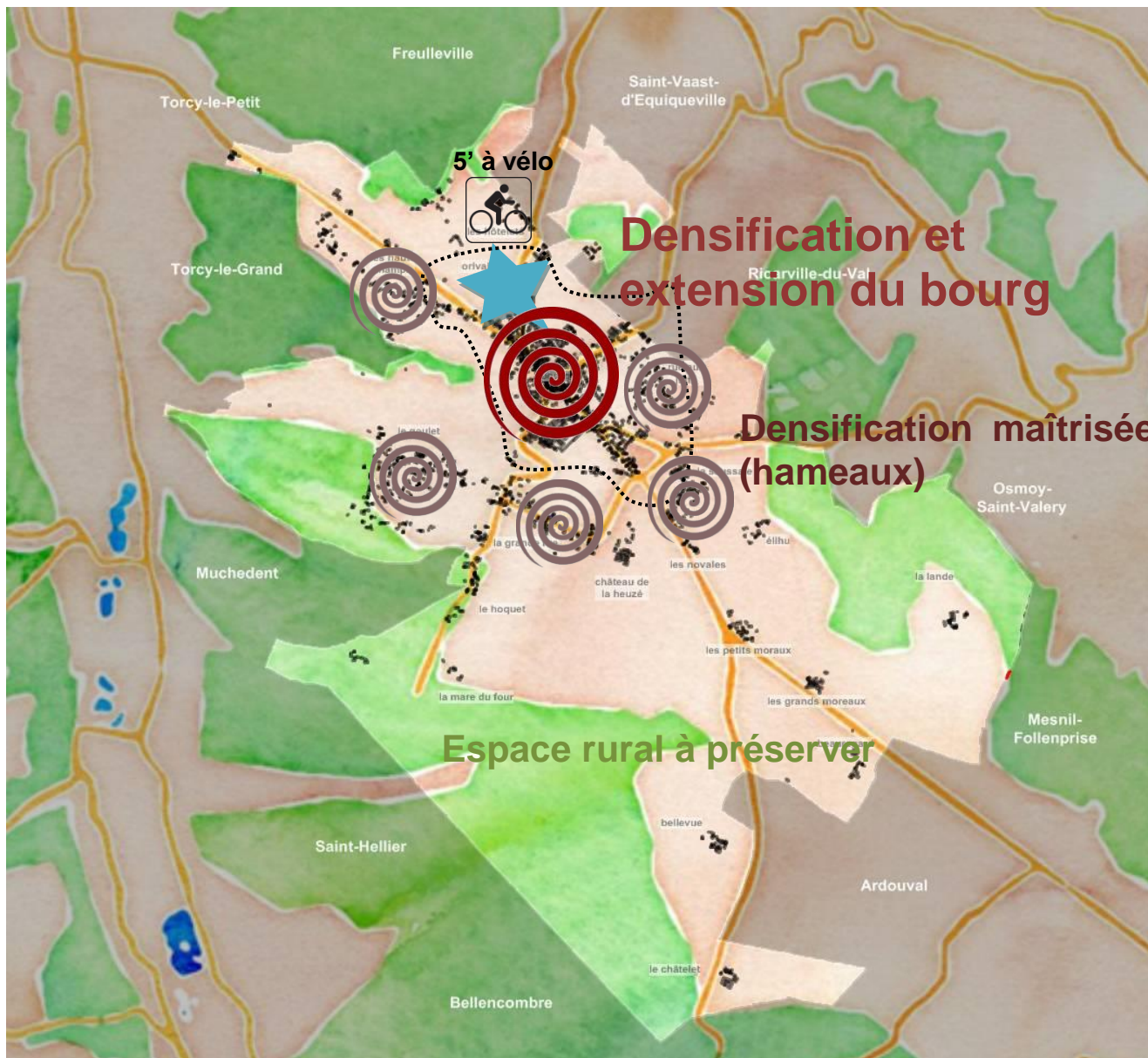
- ▶ Accompagner la croissance démographique des Grandes-Ventes et des communes sous influence par la création d'emplois
  - Maintenir, voire améliorer le ratio d'emplois
  - Créer environ **220 emplois** pour suivre pour la croissance des Grandes-Ventes et pour accompagner le développement des communes sous influence.
  
- ▶ Etendre la zone d'activités intercommunale d'Orival

<sup>1</sup> Densité nette se mesurant à l'échelle de la parcelle



- Optimiser l'utilisation des sols grâce à des objectifs minimaux de densité d'emploi à l'hectare (50 emplois à l'hectare)
- ▶ Soutenir l'activité des entreprises existantes
  - Faciliter l'extension et la diversification de leurs activités
- ▶ Soutenir l'activité des commerces actuels
  - Faciliter l'accès des utilisateurs par l'aménagement de liaisons piétonnes vers le centre bourg, en lien avec les poches de stationnement
  - Développer l'habitat en tenant compte de la facilité d'accès au centre bourg. Les nouvelles opérations ne devraient pas se situer à plus de 5 minutes à pieds ou en vélo du centre bourg
  - Améliorer la qualité des devantures et des enseignes
  - Interdire le changement de destination des locaux commerciaux
  - Mettre en place le droit de préemption sur les baux commerciaux
- ▶ Accueillir de nouveaux commerces
- ▶ Structurer les services de soin dans une maison médicale
- ▶ Améliorer l'accueil périscolaire des enfants avec une nouvelle garderie
- ▶ Construire une nouvelle caserne de pompiers
- ▶ Créer une nouvelle station d'épuration, construite à proximité de la station existante
- ▶ Agrandir le cimetière communal
- ▶ Créer une nouvelle résidence seniors





Densification et extension du bourg



Densification maîtrisée (hameaux)



Espace rural à préserver

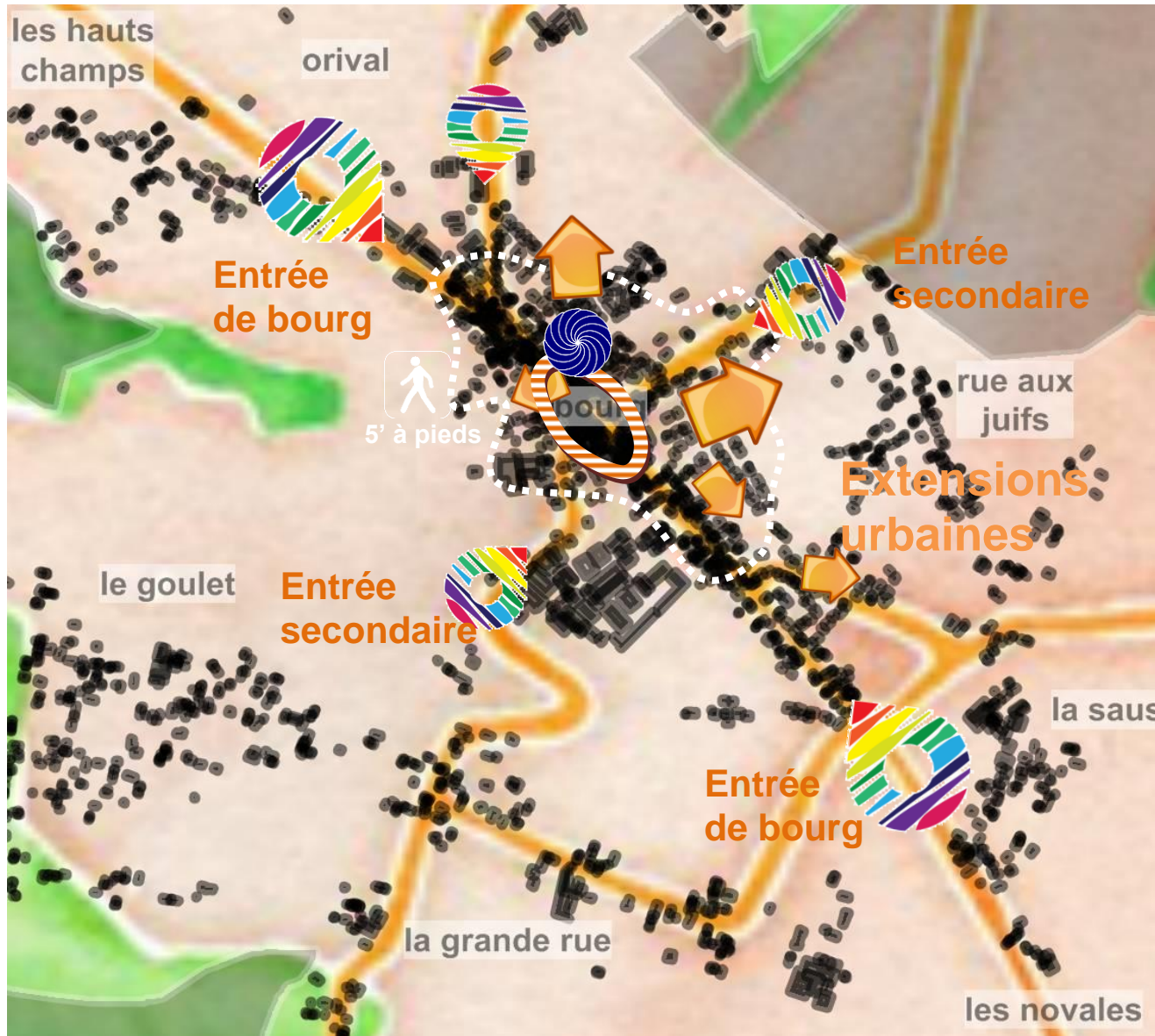


Territoire accessible en 5 minutes à vélo



Extension de la zone d'activités intercommunale d'Orival





-  Extensions urbaines
-  Opération dédiée aux seniors
-  Entrées de ville
-  Territoire accessible en 5 minutes à pieds
-  Protection de la diversité commerciale du centre bourg



## MAINTENIR UNE AGRICULTURE FORTE AUX GRANDES-VENTES

*La commune dispose des sols majoritairement fertiles, à préserver. Avec 18 exploitants en exercice, l'agriculture reste encore aujourd'hui une activité imprégnant profondément le territoire.*

- ▶ Respecter de **marges de recul 50m ou 100m** vis-à-vis des structures d'élevage
  - Ne pas créer de nouvelles habitations à proximité des corps de ferme existants
  - Eviter de créer de futurs conflits d'usage entre les résidents et les exploitants agricoles (circulation des engins agricoles, épandages, bruit, accès aux parcelles...)
  - Eviter de générer de nouvelles contraintes réglementaires (distances à respecter pour l'implantation de bâtiments d'élevage) préjudiciables au maintien et au développement de l'activité agricole
- ▶ Protéger les **terrains attenants** ou proches des sièges d'exploitation
  - Maintenir lorsque c'est possible les surfaces attenantes aux corps de ferme, en particulier d'élevage, et indispensables au fonctionnement de la structure (prairies temporaires et rotations culturales).
- ▶ Développer la commune en **continuité des zones déjà urbanisées**
  - Organiser le développement de la commune dans et en continuité du bourg
  - Contenir l'urbanisation des hameaux dans leurs contours actuels
- ▶ Préserver les voies assurant la circulation agricole et la desserte des parcelles
  - Prendre en compte la circulation des engins agricoles lors de la création de voies nouvelles, et lors de l'aménagement des voies existantes
  - Ne pas enclaver les corps de ferme imbriqués dans l'urbanisation du village, ni bloquer l'accès aux terrains qu'ils exploitent
- ▶ Faciliter l'exercice de la sylviculture
  - Avec la présence de deux maisons forestières, aux Bréhoules et au Hoquet
- ▶ Permettre la **réhabilitation d'anciens bâtiments** agricoles de qualité
  - Identifier les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole





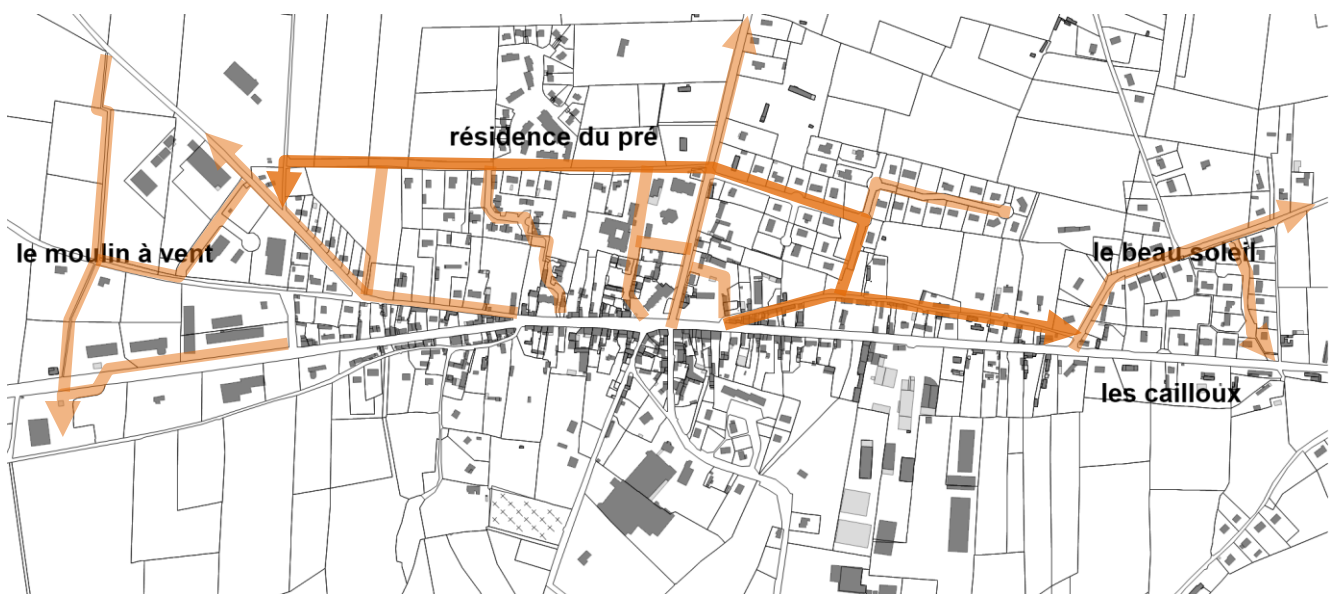
## REDUIRE LES BESOINS DE DEPLACEMENTS, FACILITER LES MOBILITES

*Les Grandes-Ventes sont reliées à la région par un réseau d'infrastructures structurantes facilement accessibles (route départementale 915, autoroutes A28 et 29, agglomération dieppoise à 20 kilomètres).*

*Le bourg et ses extensions s'étirent sur près de 2 kilomètres le long de la route départementale 915. Le trafic soutenu sur cette voie génère des nuisances et de l'insécurité en plein cœur du bourg.*

*Le reste de l'urbanisation est fortement dispersé (17 hameaux principalement implantés au nord du territoire communal), occasionnant de nombreux déplacements internes vers le centre de la commune (commerces, services, etc. ...).*

- ▶ Organiser un développement de l'urbanisation économe en déplacements
  - Centrer le développement de l'urbanisation sur le bourg, et limiter le renforcement des hameaux
  - Définir les zones d'urbanisation futures en cohérence avec le réseau de liaisons douces
  - Mettre en place les conditions de l'initiation d'un Pedibus
- ▶ Sécuriser les déplacements internes en renforçant le rôle des voies secondaires dans le réseau de liaisons douces en centre-ville
  - Doubler la route départementale 915 vers l'arrière par un itinéraire piéton empruntant les rues du foyer rural, du champ des Ventes et du colonel Delœil
  - Relier cet itinéraire aux rues des Antipodes, de Saint-Vaast, d'Orival et des Hotelets



*Itinéraire piéton à renforcer*



- ▶ Mettre en place une aire de covoiturage
  - pour faciliter les nouvelles pratiques de la mobilité
  - pour délester les parkings du centre bourg, plus disponibles pour le commerce et les équipements centraux
  
- ▶ Créer un nouveau parc de stationnement dans le lotissement du Champ des Ventes et valoriser la poche de stationnement derrière le notaire, afin d'accroître la capacité d'accueil du centre bourg

## PROTEGER ET VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER, NATUREL ET BATI POUR CONSTRUIRE LES GRANDES-VENTES DANS L'AVENIR

*Le paysage des Grandes-Ventes, son patrimoine naturel et ses constructions remarquables composent un cadre de vie de qualité, auquel les habitants sont très attachés.*

*Le territoire est pourtant en proie à de profondes mutations, risquant d'aboutir à sa banalisation si elles ne sont pas maîtrisées : ce sont en particulier la carence de gestion et d'entretien, la régression du bocage, la disparition des prairies, le mitage et l'étalement de l'urbanisation sur l'espace agricole.*

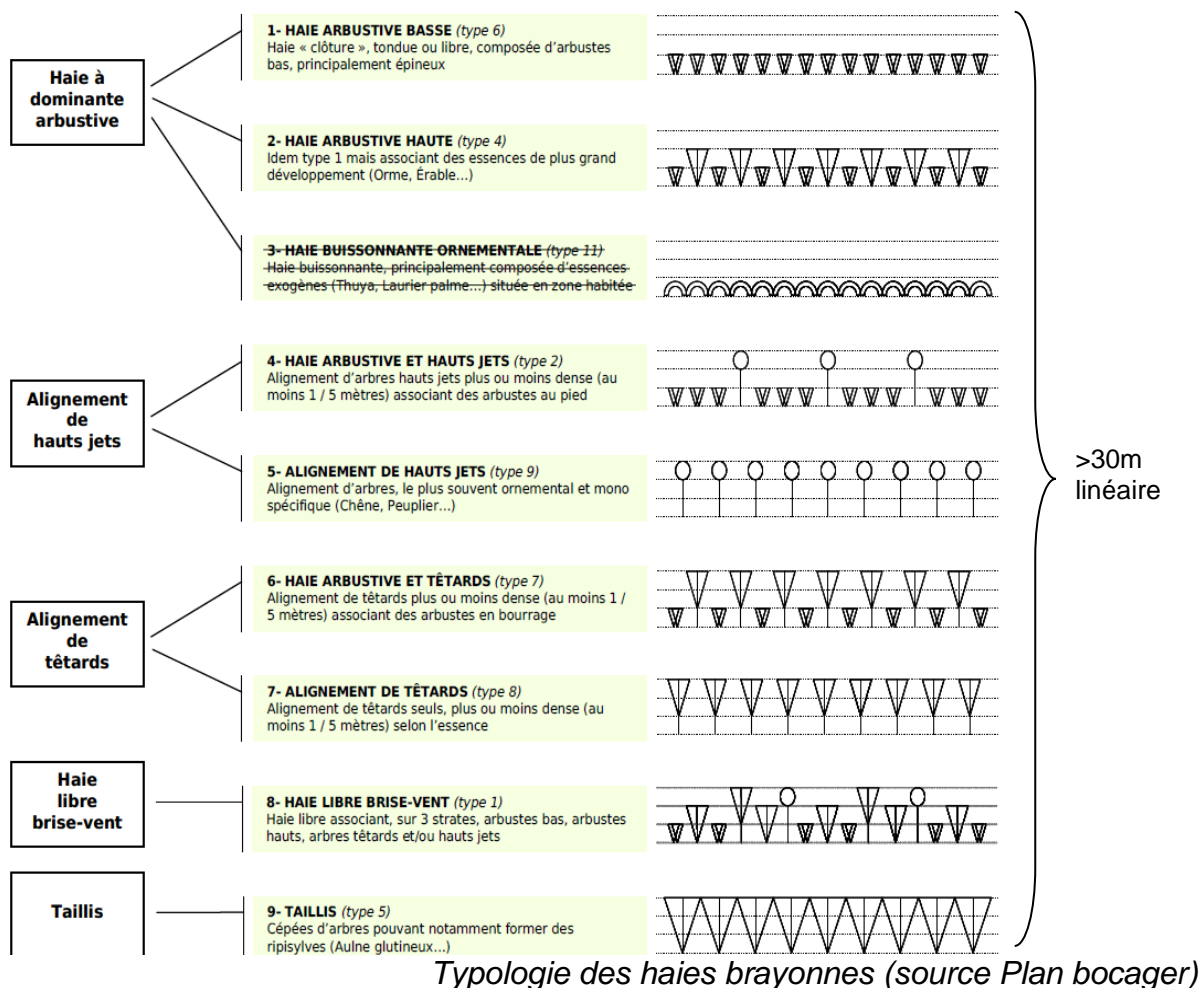
*Les Grandes-Ventes doivent préserver cet environnement reçu en héritage, l'adapter aux évolutions de la société moderne, et préparer sa transmission aux générations futures.*

- ▶ Préserver le patrimoine naturel et paysager
  - Forêts
  - Protection forte des alignements bocagers très intéressants<sup>2</sup> (cf. Plan bocager)
  - Protection souple des autres alignements bocagers intéressants<sup>3</sup> (cf. Plan bocager)
  - Mares
  - Vergers
  
- ▶ Protéger les éléments naturels permettant de lutter contre les inondations
  - Mares
  - Haies
  - Talus, fossés

<sup>2</sup> Haies d'au moins 30 mètres de longueur, de type « Haie arbustive haute », « Haie arbustive et hauts jets », « Alignement de hauts jets », « Haie libre brise-vent », complètes ou avec moins de 25% de trouées

<sup>3</sup> Autres haies d'au moins 30 mètres de longueur, hors « haies buissonnantes ornementales »





- ▶ Protéger et mettre en valeur le château de la Petite Heuze
  - Le château est inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 29 octobre 2012
  - Il est en cours de réhabilitation par une association locale
  - Il fait l'objet d'un périmètre de protection modifié, intégrant le parc et les principales vues
  
- ▶ Protéger les constructions de caractère
  - Interdire les démolitions irraisonnées
  - Préserver les caractéristiques du patrimoine brayon de qualité
  - Règles de construction adaptées au caractère du bâti brayon, pour les travaux sur l'existant et pour les constructions neuves<sup>4</sup>
  - Sans exclure la création architecturale contemporaine afin d'inscrire le territoire dans l'avenir
  
- ▶ Préserver les réservoirs de biodiversité
  - Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique « Le Hoquet, la mare du Four », de « l'allée des Limousins », de la « Forêt d'Eawy et de la

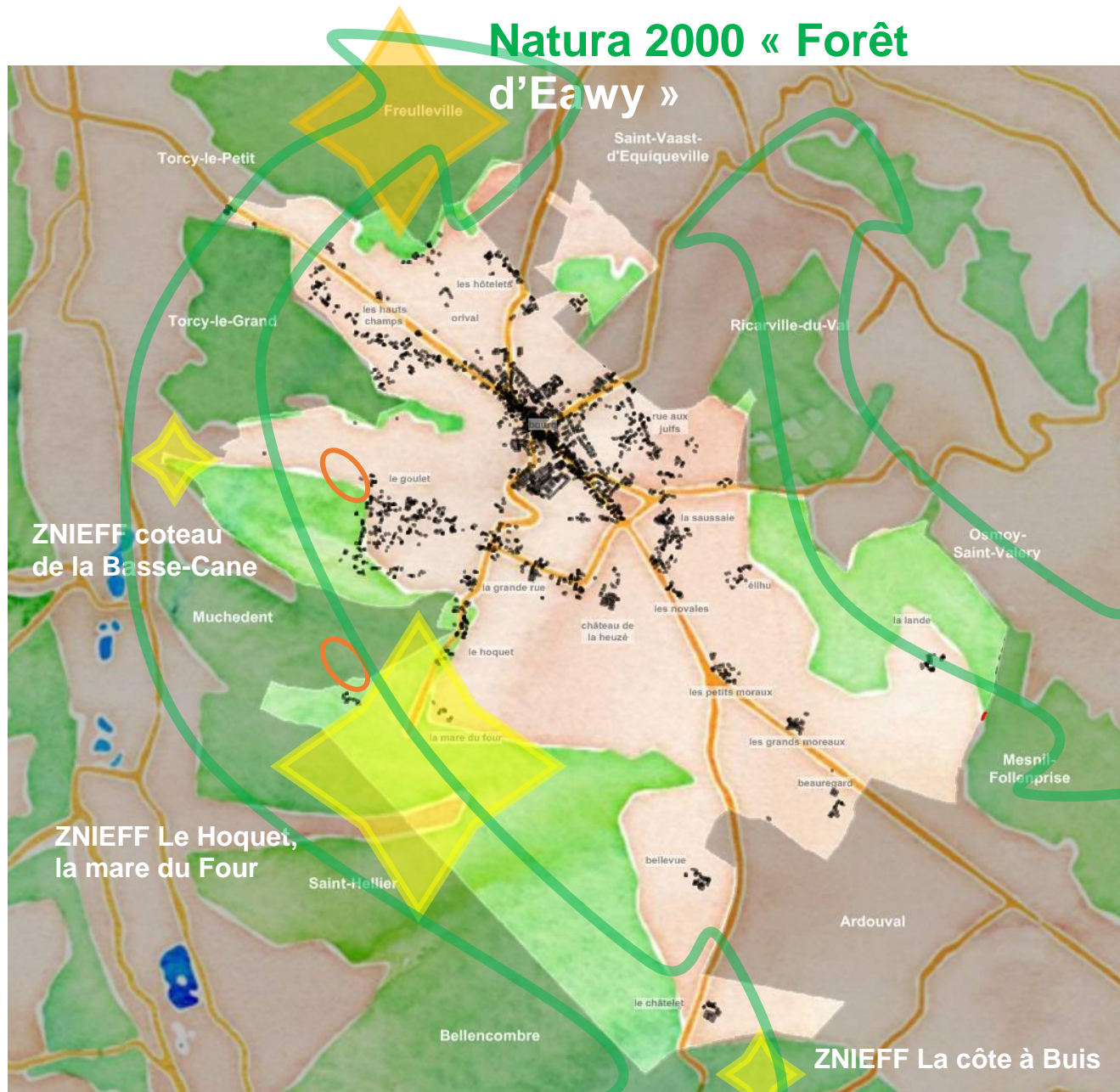
<sup>4</sup> Voir guide SMAD / CAUE








- vallée de la Varenne » et autres zones en périphérie immédiate sur les communes limitrophes
- Zone Natura 2000 en périphérie immédiate sur Freulleville
  - ▶ Maintien de la fonctionnalité des corridors de biodiversité
    - Corridors écologiques mettant en relation les milieux naturels sur le territoire
  - ▶ Prendre en compte l'environnement et le paysage dans tous les choix d'urbanisme
    - Maintenir les coupures d'urbanisation entre le bourg et les hameaux
    - Respecter l'harmonie paysagère des grandes perspectives
    - Placer le végétal au cœur de l'urbanisation (accompagnement végétal qualitatif lors de tout projet de construction, compositions urbaines laissant une large place aux espaces verts, emploi d'essences locales, conception différenciée des espaces verts)
  - ▶ Qualifier les entrées de bourg
    - Fleurir les entrées par la route départementale 915
    - Privilégier les plantations en pot et les aménagements minéraux pour éviter les dégradations dues au salage de la route en hiver



# Natura 2000 « Forêt d'Eawy »



-  Réserveur de biodiversité Natura 2000
-  Autre réservoir majeur de biodiversité
-  Maisons forestières
-  Grandes continuités écologiques
-  Espace rural intégrant de nombreux éléments de nature « ordinaire », supports des continuités écologiques



## FIXER DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET DE LIMITATION DE L'ÉTALEMENT URBAIN

*Les Grandes-Ventes ont connu une consommation d'espace significative depuis 10 ans, quoique très déséquilibrée : les activités économiques et les équipements collectifs ont peu pesé au cours de 10 dernières années, car les investissements avaient été réalisés précédemment ; dans ces conditions, le logement et les constructions agricoles ont été les principales contributions de la consommation foncière.*

*Rappelons que la France s'est engagée à diminuer de 50% la consommation de l'espace par l'urbanisation. Pour les Grandes-Ventes, participer à l'effort national de diminution de la consommation de l'espace par l'urbanisation signifie renouveler l'urbanisation actuelle et rechercher les conditions d'une densification acceptable des futures opérations de construction.*

	Total foncier mobilisé	Foncier renouvelé	Foncier naturel ou agricole artificialisé
Logement (92 unités)	15 hectares	7,1 hectares	7,9 hectares
Agricole	55,3 hectares	48,5 hectares	6,8 hectares
Activités économiques	7,7 hectares	3,3 hectares	4,4 hectares
Bâtiments publics	1,2 hectare	0,7 hectare	0,5 hectare
Total			19,6 hectares

- ▶ Fixer un objectif de densité nette<sup>5</sup> minimale de 12 à 15 logements à l'hectare pour le logement
- ▶ Fixer un objectif de densité minimale de 50 emplois à l'hectare pour les activités économiques
- ▶ Limiter la surface des extensions urbaines à 5 hectares pour l'habitat et 12 hectares pour les activités économiques (extensions du contour urbanisé)
- ▶ Encourager la construction en dents-de-scie
- ▶ Maintenir les hameaux dans leur contour actuel

<sup>5</sup> La densité nette se mesure à la parcelle (hors voiries et espaces publics)

