

# *Plan Local d'Urbanisme*

*Rapport de Présentation*

**1-1**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du  
5 octobre 2007

Le Maire, Christian Blanckaert

P.L.U. prescrit par délibération du Conseil Municipal du :	30 janvier 2004
P.L.U. arrêté par délibération du Conseil Municipal du :	19 janvier 2007
P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal du :	5 octobre 2007

**SOMMAIRE****ANALYSE DÉMOGRAPHIQUE, SOCIALE ET ÉCONOMIQUE 4****1 LES COMPOSANTES SOCIO ÉCONOMIQUES DE LA COMMUNE 5**

1.1 EVOLUTION DE LA POPULATION COMMUNALE 5

1.2 LES FACTEURS D'ÉVOLUTION 6

1.3 ANALYSE DÉMOGRAPHIQUE COMPARÉE 7

1.4 STRUCTURE DÉMOGRAPHIQUE : UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION 9

1.5 COMPOSITION DES MÉNAGES 10

**2 LOGEMENTS 12**

2.1 STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS 12

**3 ECONOMIE ET EMPLOI 16**

3.1 EMPLOI ET PROFIL SOCIO-PROFESSIONNEL 16

**4 ACTIVITES 17**

4.1 ACTIVITES ET SERVICES DE PROXIMITE 17

4.2 ACTIVITÉ AGRICOLE 18

**5 ÉQUIPEMENTS ET ASSOCIATIONS 19**

5.1 EQUIPEMENTS : DES INVESTISSEMENTS RÉCENTS 19

5.2 GROUPE SCOLAIRE ET EFFECTIFS 20

5.3 UNE VIE ASSOCIATIVE IMPORTANTE 21

**ANALYSE URBAINE 22****1 MORPHOLOGIE URBAINE 23**

1.1 UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ORGANISÉ LE LONG DU RD 75 23

1.2 AMBIANCE URBAINE 26

1.3 DES HABITATIONS GROUPÉES EN PÉRIPHÉRIE DE LA ZONE BÂTIE CENTRALE 27

1.4 ESPACE PUBLIC 28

**VARENDEVILLE-SUR-MER ET LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION "DIEPPE MARITIME" 30****1. LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE DIEPPE 31**

1.1 LES COMPÉTENCES DE DIEPPE-MARITIME 31

**2 LE PLAN LOCAL D'HABITAT 32**

2.1 VARENDEVILLE-SUR-MER ET LE PLH 32

**3 VARENDEVILLE-SUR-MER ET LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS 32****4 VARENDEVILLE-SUR-MER ET LE PROJET D'AGGLOMÉRATION 33****LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 34****1 LES RÉSEAUX 35**

1.1 L'EAU POTABLE ET DÉFENSE INCENDIE 35

1.2 ASSAINISSEMENT 36

1.3 L'ÉLIMINATION DES DÉCHETS 36

**2 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 38**

2.1 FONCTIONNEMENT HYDRAULIQUE 38

2.2 EROSION ET MOUVEMENTS DE TERRAINS 41

2.3 POLLUTIONS ET RISQUE DE POLLUTION 47

2.4 ENVIRONNEMENT NATUREL 50

**ANALYSE DU POS 51****1 ANALYSE DES DISPOSITIONS DU POS 52**

1.1 TYPOLOGIE DU BÂTI 52

**2ÈME PARTIE OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE 59****1. LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DU P.L.U. 60****2 LES OBJECTIFS QUALITATIFS : PRÉSERVER L'AUTHENTICITÉ DU CADRE DE VIE 60**

2.1 MAINTENIR L'IMAGE DE VILLAGE-VERT 60

2.2 LE LIEN SOCIAL ET L'ANIMATION LOCALE 60

**3 LES OBJECTIFS QUANTITATIFS : OBJECTIF DÉMOGRAPHIQUE POUR UNE CROISSANCE MODÉRÉE 61**

3.1 UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE MAÎTRISÉE 61

3.2 UNE OFFRE EN LOGEMENT ADAPTÉE POUR FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE 61

**4 LES ENJEUX SPATIAUX : DES ÉLÉMENTS INTÉGRÉS À LA RÉFLEXION DU PADD 61**

4.1 REPÉRAGE DES ESPACES NATURELS 62

4.2 LES LIMITES NATURELLES DE L'URBANISATION 63

4.3 LA LIGNE URBAINE 64

4.4 LES MODALITÉS ET LA LOGIQUE D'URBANISATION 64

4.5. LE MAINTIEN DES RESPIRATIONS VERTES 65

### 3ÈME PARTIE JUSTIFICATIONS DES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

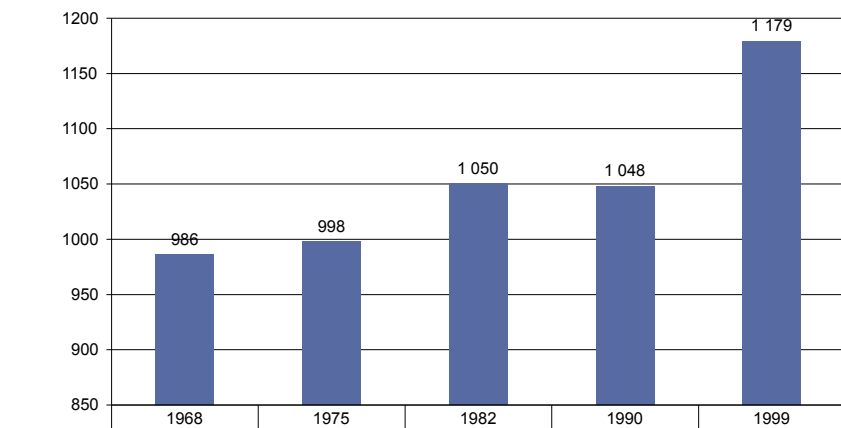
	66
<b>1. CHOIX DU ZONAGE</b>	67
<b>2. EXPLICATIONS DES PRINCIPALES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES</b>	75
2.1 ZONES URBAINES	75
2.2 ZONE D'URBANISATION FUTURE	82
2.3 ZONE AGRICOLE	85
2.4 ZONE NATURELLE	86
2.5 JUSTIFICATION DES MINIMUM PARCELLAIRES	88
2.6 CALCUL DES SUPERFICES DE ZONES	89
<b>3. LES ENTREES DE VILLE</b>	90

### 4ÈME PARTIE INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMTE DE L'ENVIRONNEMENT AU PLU

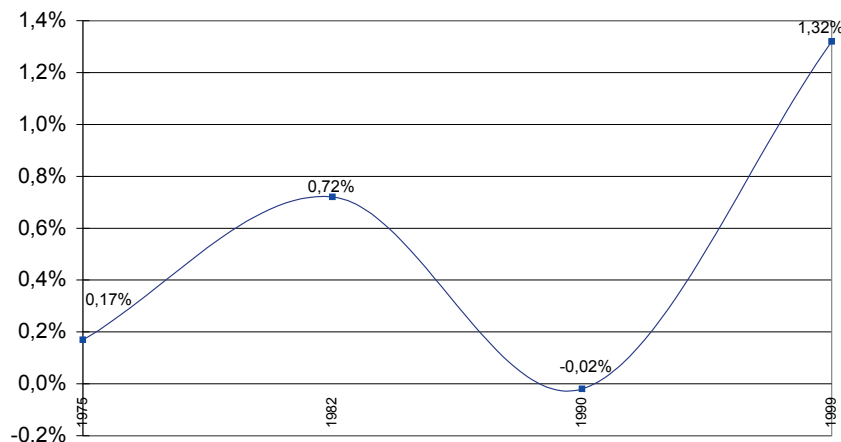
	91
<b>1. PLU ET ENVIRONNEMENT : INCIDENCES ET PRISE EN COMPTE</b>	92
1.1 PROTECTION DES ÉLÉMENTS PAYSAGERS ET NATURELS	92
1.2 LES SITES D'ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE	100
1.3 PRISE EN COMPTE DES MESURES DE PROTECTIONS DE L'ENVIRONNEMENT	100
1.4 PRISE EN COMPTE DE LA PRÉSENCE DE RISQUES NATURELS	101
1.5 PRISE EN COMPTE DU SDAGE SEINE NORMANDIE	103
1.6 PRISE EN COMPTE DE LA LOI SUR L'AIR	103
1.7 LES DÉPLACEMENTS	104
1.8 CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE	105
1.9 PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS	106
<b>2. PLU ET LOI LITTORALE</b>	106
1.1 RAPPEL DE LA LOI	106
1.2 LA PRISE EN COMPTE DE LA LOI LITTORALE DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME	106
<b>3. PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE</b>	122

# **ANALYSE DÉMOGRAPHIQUE, SOCIALE ET ÉCONOMIQUE**

Evolution démographique - Varengville sur Mer



Taux d'accroissement naturel



## 1 LES COMPOSANTES SOCIO ÉCONOMIQUES DE LA COMMUNE

Les données de ce diagnostic sont issues des Recensements Généraux de la Population (RGP INSEE).

### 1.1 EVOLUTION DE LA POPULATION COMMUNALE

La population de Varengville-sur-Mer atteignait 1 179 habitants au dernier recensement (RGP 1999).

Passant de 968 habitants en 1968 à 1 179 en 1999, la population communale a été multipliée par 1,20 en trente ans (+193 habitants).

Les années 75 et 82 sont marquées par un taux d'accroissement annuel positif. La décennie 90 rompt cette croissance démographique avec un taux annuel négatif (-0,02%). Malgré ce léger essoufflement, le poids de population reste stable (1050 habitants en 1982, 1048 habitants en 1990).

En 1999, le taux d'accroissement devient de nouveau positif avec un taux annuel deux fois supérieur à 1982 (+1,32 en 1999, + 0,72 en 1982). La population communale s'élève à 1 179 habitants, cette croissance démographique est principalement liée à la réalisation de deux opérations de lotissements : les résidences "Les Canadiens" et "George Braque".

Evolution de la population communale (source INSEE)

années	Habitants	taux d'accroiss. annuel	variation de la population
1968	986	/	/
1975	998	0,17%	+12
1982	1 050	0,72%	+ 52
1990	1 048	-0,02%	-2
1999	1 179	1,32%	+ 131

## Naissance, décès

	<b>1968-1975</b>	<b>1975-1982</b>	<b>1982-1990</b>	<b>1990-1999</b>
Naissances	82	82	81	89
Décès	74	80	95	92
Solde naturel	+8	+2	-14	-3

## Taux

	<b>1968-1975</b>	<b>1975-1982</b>	<b>1982-1990</b>	<b>1990-1999</b>
Taux de natalité pour 1000	11,9	11,4	9,6	8,9
Taux de mortalité pour 1000	10,7	11,1	11,3	9,2
Taux ann - solde naturel %	0,12%	3,00%	-0,17%	-0,03%
Taux ann - solde migratoire %	0,06%	0,70%	0,14%	1,35%
Taux var. annuel total %	0,17%	0,72%	-0,02%	1,32%

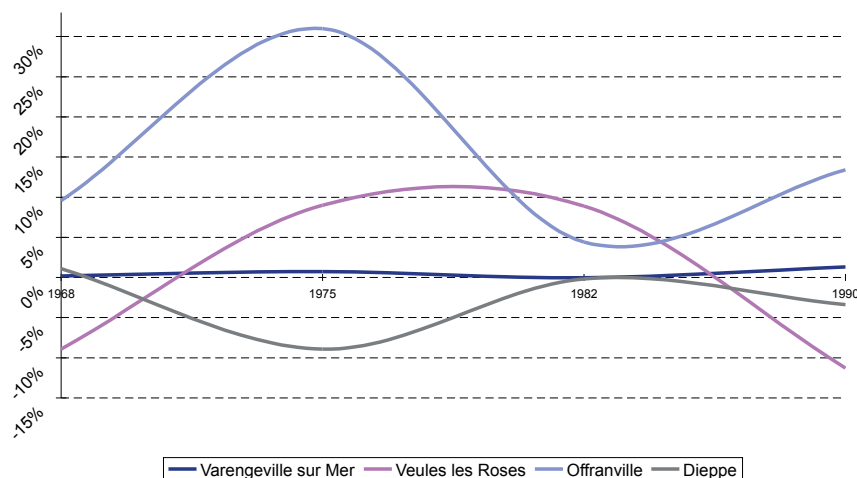
## 1.2 LES FACTEURS D'ÉVOLUTION

Entre 1975-1982, la part du solde naturel est très importante dans la croissance démographique (+3%). A partir de 1982, le solde naturel devient négatif et depuis 1968, le solde migratoire est toujours positif.

- 1982-1990, le solde migratoire ne permet pas de compenser le solde naturel négatif (variation annuel -0,02%),
- 1990-1999, le solde migratoire compense le solde naturel négatif (variation annuel +1,32%).

Le nombre de naissances oscillent entre 80 et 90 naissances par période intercensitaire. Cette relative stabilité des naissances est déconnectée de la dynamique d'augmentation de population.

Evolution démographique comparée



Evolution démographique comparée

		1968	1975	1982	1990	1999
<b>Varengueville sur Mer</b>	Population	986	998	1 050	1 048	1 179
	Evolution%	-	0,17%	0,72%	-0,02%	1,32%
<b>Veules les Roses</b>	Population	691	629	686	753	676
	Evolution%	-	-8,9%	9,0%	9,7%	-10,2%
<b>Offranville</b>	Population	2 040	2 236	2 930	3 059	3 470
	Evolution%	-	9,6%	31,0%	4,4%	13,4%
<b>Dieppe</b>	Population	39 025	39 466	35 957	35 894	34 653
	Evolution%	-	1,1%	-8,9%	-0,2%	-3,4%

### 1.3 ANALYSE DÉMOGRAPHIQUE COMPARÉE

#### 1.3.1 VEULES-LES-ROSES, OFFRANVILLE, DIEPPE

En comparaison avec les communes de Dieppe, Offranville et Veules-les-Roses, Varengueville-sur-Mer se distingue par une croissance démographique positive depuis 1968 avec une stabilisation du poids de population entre 1982 et 1990.

**Veules-les-Roses** connaît une évolution démographique plus contrastée. Entre 1968 et 1999, la commune perd 15 habitants et demeure donc relativement stable.

Entre 1975 et 1990, la commune de Veules-les-Roses connaît une croissance continue et atteint un pic de 753 habitants en 1990. Puis la tendance s'inverse, au dernier Recensement Général de la Population, la commune connaît une perte de 77 habitants.

**La commune d'Offranville** a une croissance démographique continue entre 1968 et 1999 (+ 1430 habitants en 31 ans) avec une forte progression en 1982 : +33% soit 694 nouveaux habitants.

En 1990, le populatoïn passe le seuil des 3 000 habitants.

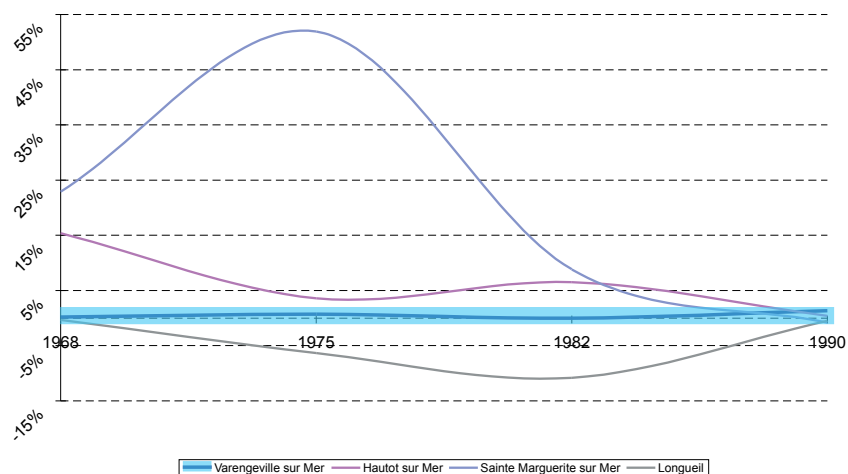
**La commune de Dieppe** présente un affaiblissement continu du poids de population. Entre 1968 et 1999, la commune a perdu 4 372 habitants. La période intercensitaire 1975 - 1982 se caractérise par une forte perte de population : - 3 509 habitants en 7 ans soit -8,9%.

En 1999, la population passe sous le seuil de 35 000 habitants (34 653 habitants).

**En Seine-Maritime**, la population totale connaît une croissance continue depuis 1968. En 1968, le département recensait 1 113 977 habitants, aujourd'hui la population s'élève à 1 239 138 habitants (+ 125 161 habitants en 30 ans).

Bien que la croissance demeure positive, la tendance est marquée par une baisse continue du nombre de nouveaux habitants depuis 1990. (+ 2,4 % entre 1982 et 1990, +1,2% entre 1990 et 1999)

Evolution démographique comparée



### 1.3.2 HAUTOT SUR MER, SAINTE MARGUERITE SUR MER, LONGUEIL

Les communes situées en front de mer et limitrophes à Varengueville-sur-Mer présentent une évolution démographique positive et continue. Seule la commune de Longueil située dans les terres voit sa population régresser.

Varengueville-sur-Mer se distingue de ces trois communes limitrophes par une évolution démographique relativement modérée sans mouvements de perte ou de gain de population importants.

**Hautot-sur-Mer** passe le seuil des 2 000 habitants au recensement de 1990. La commune est marquée par une forte croissance en 1975 (+15,4%), croissance qui se poursuit de manière continue pour atteindre aujourd'hui une relative stabilité : + 9 habitants en 1999.

**Sainte-Marguerite-sur-Mer** voit sa population fortement progresser au cours des décennies 70-80 :

- + 15,4% au recensement de 1975
- + 51,9% en 1982

Cette tendance s'inverse en 1999 avec une perte de population d'environ 1%. La commune stabilise sa population à environ 500 habitants.

**Longueil** se distingue par une perte de population constante depuis 1975. Après une décroissance relativement importante en 1982, date à laquelle la commune passe sous le seuil des 600 habitants, et 1999 qui correspond à la plus forte baisse démographique (-10,8%), Longueil stabilise son poids de population en 1999.

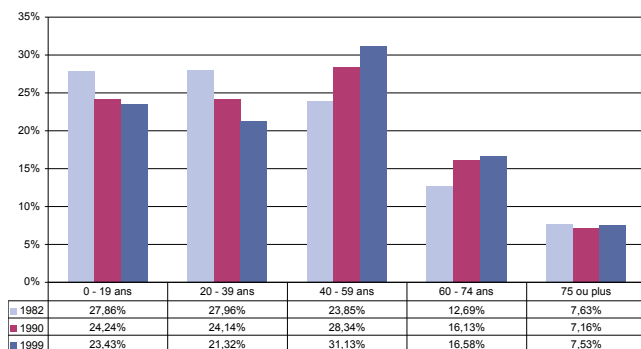
En 30 ans, la commune a perdu 107 habitants mais depuis 1990, le poids de population semble atteindre un palier stable d'environ 510 habitants.

Evolution démographique comparée

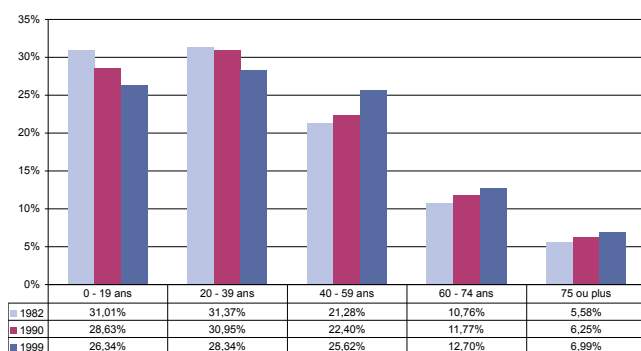
		1968	1975	1982	1990	1999
<b>Varengueville sur Mer</b>	Population	986	998	1 050	1 048	1 179
	Evolution %	0,17%	0,72%	-0,02%	1,32%	0,17%
<b>Hautot sur Mer</b>	Population	1 657	1 912	1 982	2 111	2 120
	Evolution %	-	15,4%	3,6%	6,5%	0,4%
<b>Sainte Marguerite sur Mer</b>	Population	249	306	465	506	502
	Evolution %	-	22,9%	51,9%	8,8%	-0,8%
<b>Longueil</b>	Population	620	618	579	516	513
	Evolution %	-	-0,3%	-6,3%	-10,8%	-0,5%

## 1.4 STRUCTURE DÉMOGRAPHIQUE : UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

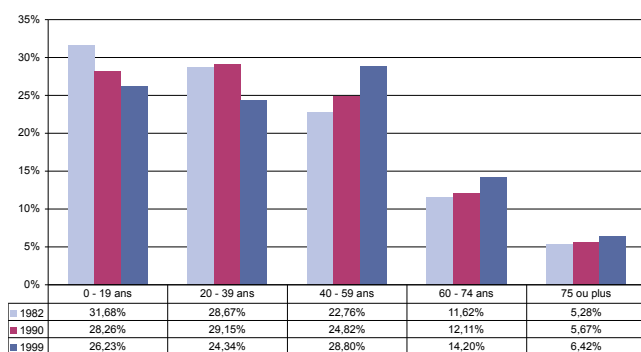
Répartition démographique par âge - Varengueville sur Mer



Répartition démographique par âge - Département



Répartition démographique par âge - Canton



### 1.4.1 ETUDE COMPARÉE : CANTON ET DÉPARTEMENT

La structure par âge montre un relatif vieillissement de la population entre 1982 et 1999 : un glissement de population s'opère sur la commune.

- la proportion des 0-19 ans a diminué (27,8 en 1982, 24,2% en 1990, 23,4% en 1999),
- la part des 40-59 ans a fortement progressé (23,8% en 1982, 31,1% en 1999),
- les 60-74 ans représentent 16,5% en 1990 contre 12,6% en 1982.

### Indice de jeunesse comparée

	1982	1990	1999
<b>Varengueville sur Mer</b>	1,37	1,10	<b>0,97</b>
<b>Département</b>	1,89	1,58	1,33
<b>Canton</b>	1,87	1,58	1,27

L'indice de jeunesse est le rapport entre le nombre de moins de 20 ans et les plus de 60 ans.

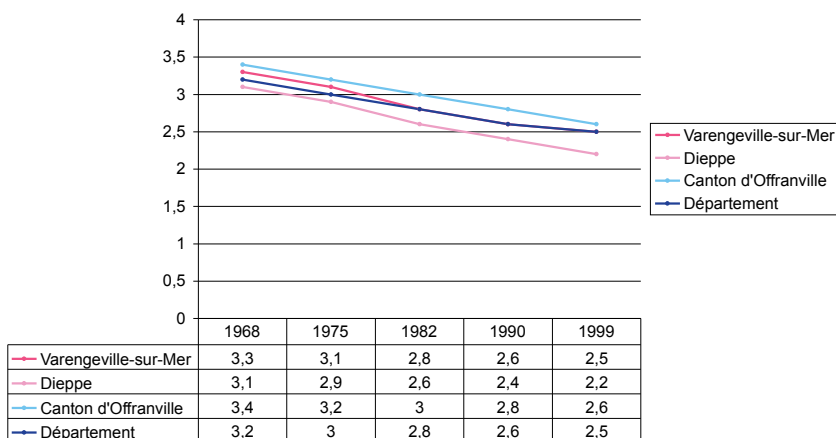
La diminution constante de l'indice de jeunesse sur la commune confirme le vieillissement de la population communale. En 1999, l'indice passe sous le seuil de 1 : les plus de 60 ans sont plus nombreux que les moins de 20 ans.

Les varenguevillais sont plus âgés que la population cantonale et départementale.

Le vieillissement de la population résulte en grande partie des difficultés d'implantation des jeunes ménages avec enfants. Le maintien des aînés ne libèrent que peu de logements et la vocation de Varengueville en tant que commune de plaisance (nombreuses résidences secondaires) influe sur la hausse des prix du foncier.

**Ménages (INSEE)** : la définition du ménage correspond au concept de "ménage-logement"; On appelle ménage l'ensemble des occupants d'un même logement, quels que soient les liens qui les unissent.

### Evolution de la taille des ménages



La commune de Dieppe présente un nombre de personnes par ménage inférieur à la moyenne nationale (2,2 personnes par ménage pour la ville de Dieppe, 2,4 à l'échelle nationale).

#### Point mort démographique :

Le point mort démographique correspond au nombre de logements qu'il est nécessaire de construire afin de conserver le même nombre d'habitants. Le point mort démographique a été calculé par rapport aux seuils de résidences principales sur Varengueville sur Mer.

## 1.5 COMPOSITION DES MÉNAGES

### 1.5.1 DESSERREMENT DES MÉNAGES

Depuis 1968, la taille des ménages décroît régulièrement en suivant la tendance constatée à l'échelle nationale. Le nombre de personnes par ménage est passé de 3,3 personnes en 1982 à 2,5 en 1999.

Sur la commune de Varengueville-sur-Mer :

- en 1968 : 100 logements accueillait 330 personnes,
- en 1999 : 100 logements accueillait 250 personnes.

La taille des ménages de Varengueville est légèrement supérieure à la moyenne nationale de 0,1 points (2,5 contre 2,4). La période intercensitaire 1975-1982 se distingue par la plus forte diminution (-0,3) en passant sous le seuil de 3 personnes par ménage (2,8).

A partir de 1982, l'évolution est identique à la tendance constatée sur l'ensemble du département. Le desserrement des ménages est en moyenne égale à - 0,15 entre 1982 et 1999, (2,8 en 1982, 2,6 en 1990, 2,5 en 1999).

Ce mouvement de desserrement est marqué par le phénomène de décohabitation (foyers monoparentaux, personnes âgées vivant seules...) et par un affaiblissement général de la natalité.

### 1.5.2 POINT MORT DÉMOGRAPHIQUE

Les calculs sont basés sur deux hypothèses :

- Point mort calculé par rapport à la moyenne nationale de la taille des ménages (2,4 pers. par ménage).
- Point mort calculé par rapport à la moyenne de la diminution de la taille des ménages (2,25 pers par ménage).

**Point d'équilibre calculé par rapport à la moyenne nationale de la taille des ménages (2,4 pers. par ménage)**

Dans une hypothèse d'avenir, une poursuite du desserrement des ménages à 2,4 (moyenne nationale) impliquerait la construction d'environ 9 logements pour atteindre le point mort, c'est à dire maintenir la population à 1 179 habitants :

- 1 179 hbs / 2,4 pers. par ménage (moyenne nationale) = 491 logts.
- 491 - 482 = **9 logements pour atteindre le point d'équilibre**

**Point d'équilibre calculé par rapport à la moyenne de la diminution de la taille des ménages (2,25 pers par ménage)**

Un desserrement à 2,25 personne par ménage nécessiterait la construction de 45 logements pour atteindre le point mort :

- 1 179 habitants / 2,25 par ménage = 524 logements.
- 524 - 482 = **42 logements pour atteindre le point mort.**

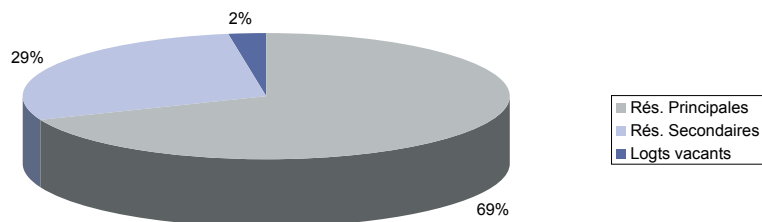
**Tableau de synthèse de calcul du point d'équilibre**

Population RGP 1999	Nb de résidences principales RGP 1999	Taille ménage estimée	Nb de logements totaux	Nb de logements à réaliser
1 179	482		pop actuelle / taille des ménages	Nb de logememnts totaux - Nb de résidences actuelles
		2,4	491	9
		2,25	524	42

La taille de référence des ménages est comparable à celle de la commune de Barbizon en région parisienne (hors contexte de la dynamique parisienne). Les deux communes présentent des caractéristiques similaires en termes de population, de morphologie urbaine et d'histoire pictural :

- 2,44 personnes par ménage en 1999
- 2,23 personnes par ménage en 2010

Composition du parc de logements en 1999 - Varengville sur Mer



## 2 LOGEMENTS

### 2.1 STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS

#### 2.1.1 VARENGVILLE-SUR-MER

En 1999, le parc habitat était composé de 699 logements (données Insee)

:

- 482 résidences principales (69 % du parc),
- 200 résidences secondaires (29 % du parc),
- 17 logements vacants (2% du parc).

#### Evolution et répartition du parc de logements sur la commune (Insee)

	1968	1975	1982	1990	1999
Rés. Principales	301	321	376	404	482
Rés. Secondaires	179	198	195	220	200
Logts vacants	19	42	32	16	17
<b>Nbre de logts</b>	<b>499</b>	<b>561</b>	<b>603</b>	<b>640</b>	<b>699</b>

Entre 1968 et 1999, le nombre de logements est passé de 499 à 699 soit une augmentation de 40% de logements en plus en 30 ans.

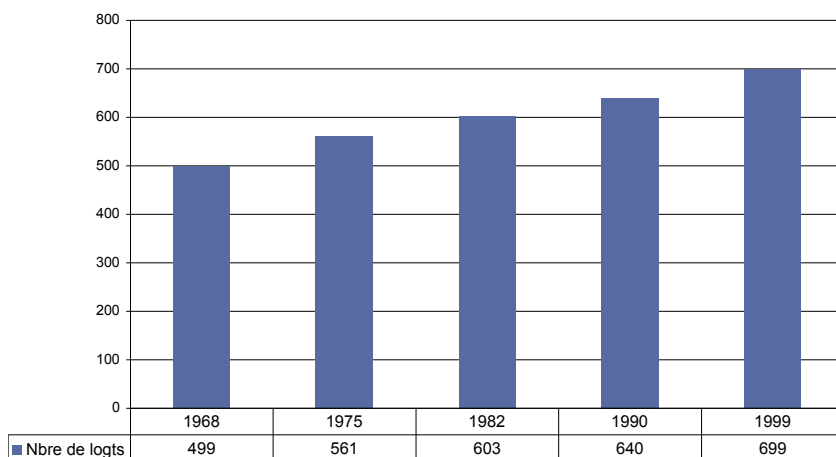
Le parc de résidences principales a cru de 37,5% (+181) au cours de cette même période. La décennie 90 est marquée par la plus forte augmentation du nombre de résidences principales (+78 logements) soit une croissance de 19%.

Parallèlement à cette dynamique, le taux de résidences secondaires est de 29% en 1999.

#### Résidences principales

Malgré l'augmentation du nombre de résidences principales entre 1968 et 1999, la population de Varengville a peu augmenté. En 31 ans, les 181 résidences supplémentaires ont insufflé une augmentation de population de 193 habitants. soit un apport de 1,06 par logement. Ce résultat correspond à la moyenne française.

Evolution du nombre de logements - Varengville sur Mer



**Date d'emménagement des ménages**

	Ensemble	Logements occupés depuis		
		moins de 2 ans (01/98 à 03/99)	2 à 9 ans (03/90 à 01/98)	plus de 9 ans (avant 03/90)
Nombre de ménages	482	40	172	272
%	100	8,3%	<b>35,5%</b>	<b>56,2%</b>
Nombre de personnes	1 182	105	473	604
%	100	8,9%	<b>40%</b>	<b>51,1%</b>

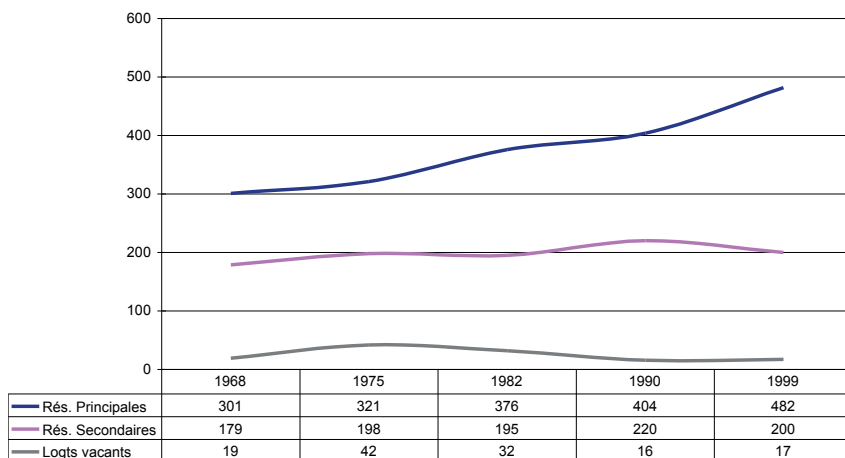
**Date d'emménagement des ménages**

La date d'emménagement des ménages constitue un indice sur les mouvements de population.

Plus de 56% des ménages occupent le même logement depuis 1990 soit 604 personnes (51,1% de la population varenguevillaise), ce qui est supérieur à la moyenne départementale 49,7%.

8,3% des ménages occupent leur logement depuis moins de deux ans, 40 ménages se sont installés soit un apport de population de 105 personnes.

Les statistiques révèlent sans surprise que les plus de 40 ans sont fidèles à Varengueville-sur-Mer, 258 ménages dont la personne de référence à plus de 40 ans occupent leur logement depuis plus de 9 ans.

**Répartition du parc de logements - Varengueville sur Mer****Résidences secondaires et logements vacants**

Le nombre de résidences secondaires est relativement important, environ 30%. Ce taux élevé est lié aux aménités locales (proximité de la mer, qualité des paysages...).

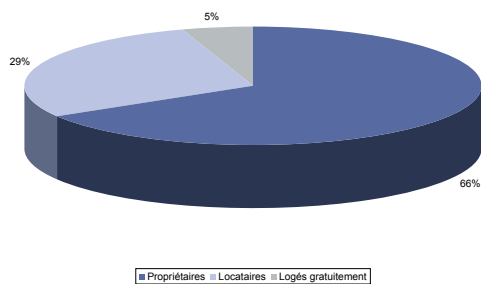
La part des résidences secondaires a augmenté de manière continue jusqu'en 1990 (+ 22,9%, + 41 résidences secondaires). 1990 marque une rupture de tendance avec une nette diminution du nombre de résidences secondaires - 9% soit 20 logements.

Une des hypothèses de cette diminution serait la porosité entre les deux marchés, des logements secondaires seraient devenus résidences principales.

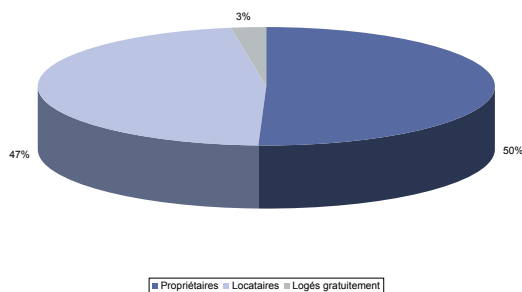
Varengueville est l'un de principaux pôles touristiques de l'agglomération de Dieppe.

Le taux de vacance très faible (2% en 1999) reflète une vraie tension du marché immobilier.

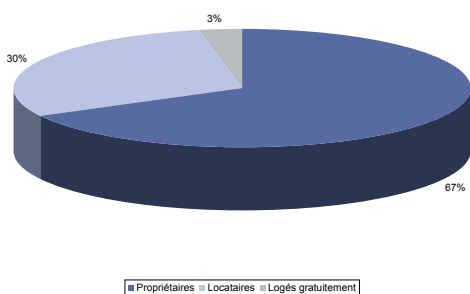
Statuts d'occupation des résidences principales - Varengville sur Mer



Statuts d'occupation des résidences principales - département



Statuts d'occupation des résidences principales - canton



### Le statut d'occupation : de nombreux propriétaires

Références Nationales :

- 54,7% de propriétaires,
- 40,7% de locataires,
- 4,6% de logés gratuitement.

La majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement : 66% des ménages. Varengville-sur-Mer se distingue des moyennes nationales par une part de propriétaires supérieure de 11 points à la moyenne nationale.

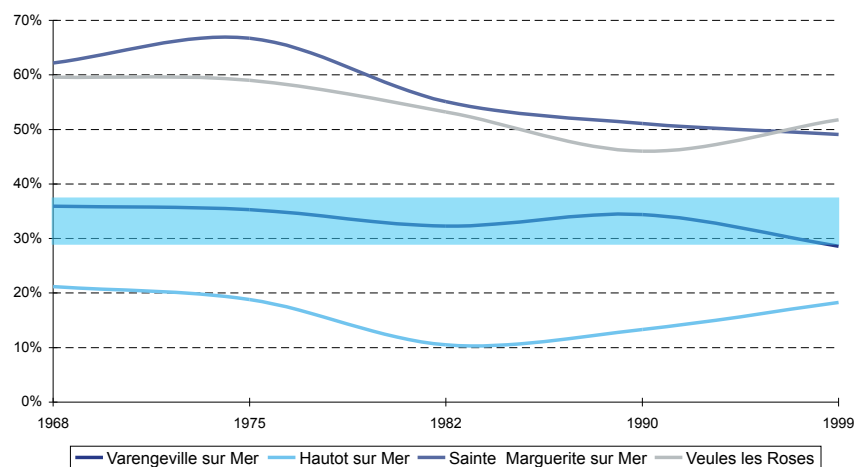
La comparaison avec les moyennes départementales est encore plus marquée, la part des propriétaires de la commune est supérieure de 15,6 points à celle de Seine-Maritime.

A l'échelle du Canton, Varengville-sur-Mer présente un profil d'occupation comparable.

Ce constat fait part d'un faible marché de locations privées et sociales sur la commune (28,7% de locataires) et explique en partie la difficulté pour les jeunes ménages et les jeunes couples avec enfants de s'installer sur la commune.

Concernant les logés gratuitement, la commune (5%) se distingue par un taux supérieur à la moyenne cantonale (3%) et départementale (2,6%).

## Analyse comparée du parc de résidences secondaires



		1968	1975	1982	1990	1999
<b>Varengville sur Mer</b>	Nb logts	499	561	603	640	699
	Nb. Rés sec.	179	198	195	220	200
	% Rés sec.	35,9%	35,3%	32,3%	34,4%	28,6%
<b>Hautot sur Mer</b>	Nb logts	678	848	855	959	1119
	Nb. Rés sec.	144	159	90	128	205
	% Rés sec.	21,2%	18,8%	10,5%	13,3%	18,3%
<b>Sainte Marguerite sur Mer</b>	Nb logts	233	324	381	372	395
	Nb. Rés sec.	145	216	210	190	194
	% Rés sec.	62,2%	66,7%	55,1%	51,1%	49,1%
<b>Veules les Roses</b>	Nb logts	648	695	713	698	759
	Nb. Rés sec.	386	410	379	321	393
	% Rés sec.	59,6%	59,0%	53,2%	46,0%	51,8%

## 2.1.2 LES RÉSIDENCES SECONDAIRES SUR LES COMMUNES LITTORALES

L'étude comparative du parc présente une nette diminution de la part des résidences secondaires sur l'ensemble des communes.

Entre 1968 et 1999, le parc de Varengville-sur-Mer est passé de 35,9% à 28,6% soit une baisse de 7,3 points. La baisse est nettement marquée à partir de la décennie 90, -10% entre 1990 et 1999. A la différence des communes de Sainte-Marguerite-sur-Mer et de Veules-les-Roses, Varengville-sur-Mer conserve son caractère résidentiel.

Les communes de Sainte-Marguerite-sur-Mer et Veules-les-Roses possèdent le parc de résidences secondaires le plus important. Malgré leur statut de station touristique, la part des résidences secondaires régresse sensiblement depuis 1968.

**Sainte-Marguerite-sur-Mer** connaît la baisse la plus marquée, -13,1 points entre 1968 et 1999. En 1999, le taux de résidences secondaire passe sous le seuil de 50%.

En 1999, **Veules-les-Roses** possède un taux de résidences secondaires de 51,8%. Après une baisse constante jusqu'en 1990, 46% de résidences secondaires, en 1999 la part des résidences secondaires (51,8%) est de nouveau supérieure à celle des résidences principales.

Entre 1968 et 1999, la part des résidences secondaires de **Hautot-sur-Mer** est stable (21,2% en 1968, 18,3 en 1999).

### 3 ECONOMIE ET EMPLOI

#### 3.1 EMPLOI ET PROFIL SOCIO-PROFESSIONNEL

##### 3.1.1 POPULATION ACTIVE

La population active de Varengueville-sur-Mer s'élève à 522 personnes en 1999 : 287 hommes et 235 femmes. 50 personnes recherchent un emploi (9,6%) et 471 travaillent. Le taux de chômage (9,6%) est inférieur à la moyenne départementale qui s'élève à 15,4%. La part de la population active ayant un emploi sur la commune est supérieure de 2 points à celle du département de Seine-Maritime.

##### 3.1.2 DES ACTIFS DE PLUS EN PLUS MOBILES

La part des actifs résidant et travaillant sur la commune en 1999 s'élève à 25,7%, mais cette part tend à diminuer : - 19,9% d'actifs travaillant et vivant sur la commune entre 1990 et 1999. La population active est de plus en plus mobile. En 1999, 350 personnes travaillent en dehors de la commune. 67,5% des actifs travaillent dans une autre commune de la Seine Maritime, 6,8% travaillent hors du département soit 32 personnes. Entre 1990 et 1999, la part des actifs travaillant en dehors du département de Seine-Maritime a progressé de 45,5%.

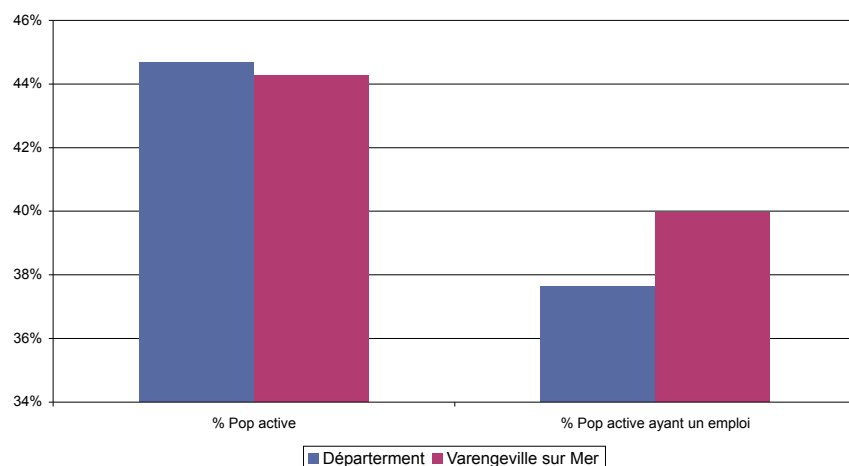
##### 3.1.3 CATÉGORIES SOCIO PROFESSIONNELLES

Entre 1982 et 1999, la répartition de la population active selon les catégories socio-professionnelles a évolué sensiblement.

La catégorie la plus représentée est celle des retraités. Leur part connaît une croissance continue 22% en 1982, 28,7% en 1990, 32,1% en 1999. Ce constat va de pair avec le vieillissement de la population observé. La population active est de plus en plus qualifiée. Les professions intermédiaires représentent 13,9% des actifs, les cadres supérieurs 11,2%.

- la catégorie des cadres supérieurs passe de 8,5% en 1982 à 11,2% en 1999,
- celle des professions intermédiaires passe de 7,3% à 13,9%,
- la CSP des ouvriers diminue nettement 26,8% en 1982 15% en 1999,
- la catégorie des employés après une décroissance entre 1982 et 1990 est stable 17,1%.

Population active en 1999



	Pop totale	Pop active	Pop active ayant un emploi	% Pop active	% Pop active ayant un emploi
Département	1 239 138	553 551	466 476	44,7%	37,6%
Varengueville sur Mer	1 179	522	471	44,3%	39,9%

	Dans la commune	Autre commune du département	Hors du département
actifs travaillant	121	318	32
%	25,7%	67,5%	6,8%

CSP	Agric.	Artisans commerçants	Cadres Supérieurs	Professions interm.	Employés	Ouvriers	Retraités
1999	0	80	84	104	128	112	240
	0%	10,7%	11,2%	13,9%	17,1%	15,0%	32,1%
1990	16	56	84	68	116	128	188
	2,4%	8,5%	12,8%	10,4%	17,7%	19,5%	28,7%
1982	20	80	56	48	132	176	144
	3,0%	12,2%	8,5%	7,3%	20,1%	26,8%	22,0%

N.B. : le chiffre de 0 agriculteurs en 1999, pourrait provenir d'une anomalie statistique de l'INSEE

## 4 ACTIVITES

### 4.1 ACTIVITES ET SERVICES DE PROXIMITE

Varengueville-sur-Mer présente un caractère essentiellement résidentiel marqué par la présence de quelques commerces et services de proximité.

Le long de la route départementale 75, sont localisées de manière diffuse les principales activités. Cette répartition, bien que lâche, anime la section de la RD 75 - route de Dieppe - située entre la route du Manoir d'Ango et la Route de Longueil :

- 2 bouchers,
- 1 boulangerie-pâtisserie,
- 1 supérette,
- 1 pharmacie,
- 1 tabac - presse,
- 1 salon de coiffure et un coiffeur à domicile.

L'artisanat est très présent sur la commune (couvreur, plombier, peintre en bâtiment, électricien, deux maçons, deux garagistes). Les locaux sont souvent attenants à l'habitation de l'artisan ce qui conduit à une répartition diffuse de l'activité artisanale dans le tissu résidentiel. A cela s'ajoute deux cabinets médicaux (généraliste et homéopathe).

L'activité liée au tourisme et aux loisirs est peu présente. Deux antiquaires, deux restaurants et un hôtel en front de mer, au lieu dit Vastérival, sont installés sur la commune.



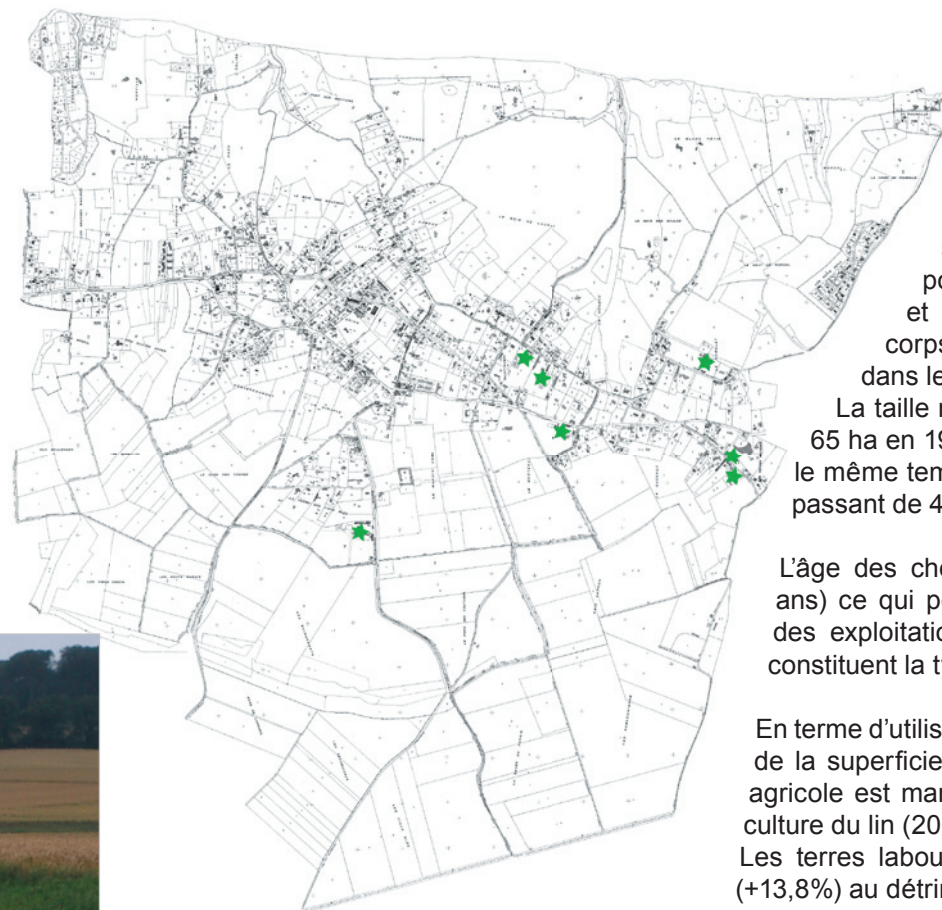
Les commerces et services le long de la route de Dieppe



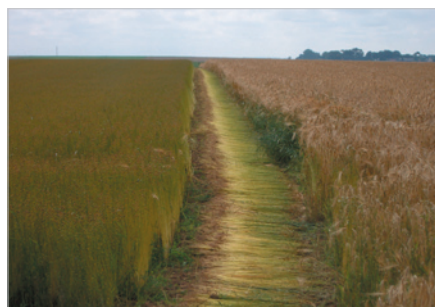
Hôtel situé dans le tissu urbain satellite de Varengueville

Varengueville-sur-Mer  
Plan Local d'Urbanisme

SIEGES D'EXPLOITATION  
AGRICOLE



Cultures le long de la RD 925



Culture du lin



Elevage

## 4.2 ACTIVITÉ AGRICOLE

La commune de Varengueville-sur-Mer fait partie du Pays de Caux.

L'analyse agricole réalisée par la Chambre d'Agriculture de la Seine-Maritime, en avril 2005, a permis de recenser 6 exploitations ayant leur siège sur la commune. A l'exception d'une exploitation de polyculture, toutes les fermes pratiquent l'élevage bovin et disposent d'un troupeau de vaches allaitantes. Les corps de ferme de ces exploitations d'élevage sont insérés dans le tissu bâti.

La taille moyenne des exploitations a augmenté en passant de 65 ha en 1979 à 86 ha en 1988 et atteindre 95 ha en 2000. Dans le même temps, la Superficie Agricole Utilisée (SAU) a augmenté, passant de 432 ha en 1979 à 492 ha en 2000.

L'âge des chefs d'exploitation est relativement élevé (plus de 60 ans) ce qui pose le problème de la succession, du regroupement des exploitations et de la disparition des paysages agricoles qui constituent la typicité de Varengueville.

En terme d'utilisation des sols, les terres labourables représentent 73% de la superficie du territoire agricole de la commune. La production agricole est marquée par la culture céréalière (blé, orge, maïs) et la culture du lin (20 ha en 1979, 34 ha en 1988, 2000 non communiqué). Les terres labourables ont nettement progressé entre 1979 et 2000 (+13,8%) au détriment de l'élevage.

Le cheptel a fortement diminué depuis 30 ans, le nombre de bovins est passé de 722 en 1979 à 440 bovins en 2000 soit une diminution de 39%. Corrélativement la part des superficies fourragères est plus faible dans le paysage agricole : 211 ha en 1979, 180 ha en 2000.

Les successions à venir posent le problème de la reprise des cheptels. Si l'élevage régresse, cela engendra une disparition à terme de la spécificité agricole locale : la poly-activité agricole basée sur la culture céréalière et l'élevage.

## Equipements communaux



Les principaux équipements communaux



## 5 ÉQUIPEMENTS ET ASSOCIATIONS

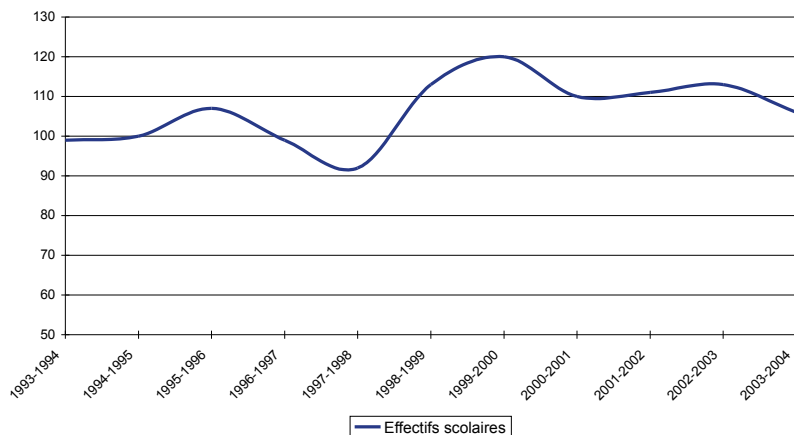
### 5.1 EQUIPEMENTS : DES INVESTISSEMENTS RÉCENTS

Les principaux équipements de la commune sont regroupés le long de la rue Grange de Conches au Nord de la route de Dieppe. Situé à l'intérieur du tissu résidentiel, ce regroupement participe à l'animation de la vie locale. Il constitue un petite centralité à vocation sportive, scolaire et récréative.

Pour s'assurer d'une offre de qualité, la commune a récemment investi dans l'amélioration de certains équipements :

- Groupe scolaire (construction d'une maternelle en 1992),
- Garderie le matin et le soir au cours de l'année scolaire,
- Construction d'une cantine en 2001 ,
- Un Mille-Club restauré en 2004 avec l'aménagement d'une bibliothèque,
- Salle de sports réhabilitée en 2003
- Stade de football, deux cours de tennis...

Evolution des effectifs scolaires depuis 1994



Effectifs scolaires depuis 1994

	Petite section	Moyenne section	Grande section	CP	CE1	CE2	CM1	CM2	Total
93-94	11	8	9	12	19	8	19	13	99
94-95	12	8	10	10	13	19	9	19	100
95-96	7	15	10	13	16	14	20	12	107
96-97	7	9	14	9	15	14	12	19	99
97-98	9	11	9	15	7	15	15	11	92
98-99	30	10	10	11	14	8	16	14	113
99-00	25	19	14	10	13	14	8	17	120
00-01	18	18	16	16	10	12	13	7	110
01-02	17	16	17	14	16	10	10	11	111
02-03	16	14	12	20	13	17	10	11	113

Apport de population du à la réalisation d'opérations groupées de logements

## 5.2 GROUPE SCOLAIRE ET EFFECTIFS

La construction du nouveau groupe scolaire Jean Lecanuet en 1992 a permis le regroupement des classes sur un seul site à proximité des équipements communaux.

L'opération a permis la réalisation d'une maternelle de 256 m<sup>2</sup> comprenant une salle de classe, un dortoir, une tisanerie, une salle polyvalente, une cantine.

Les effectifs scolaires ont sensiblement évolué depuis l'année scolaire 1998-1999.

En 1998, les effectifs toutes classes confondues ont augmenté de 21 élèves. La petite section de maternelle a connu une croissance d'enfants de 70% plus 21 élèves entre 1997/1998 et 1998/1999. La majorité des enfants a suivi son cursus dans la même école puisqu'on constate les années suivantes une nette augmentation des effectifs dans les sections supérieures.

Cet apport a permis de contenir la perte des effectifs enregistrée depuis 1995-1996 (107 élèves) 1996/1997 (99 élèves) 1997/1998 (92 élèves) soit une diminution de 14% des effectifs en trois rentrées scolaires.

Cette forte croissance d'élèves est à mettre en corrélation avec les opérations de lotissements récentes et la croissance démographique de 1999.

Depuis 2000, les effectifs sont stabilisés autour de 110 élèves par an. Mais la baisse des effectifs constatée en maternelle depuis 2000-2001, augure d'une forte diminution des effectifs dans les années à venir.

### 5.3 UNE VIE ASSOCIATIVE IMPORTANTE

En 2003, la commune regroupe 16 associations oeuvrant dans des domaines variés : sports et loisirs, musique, vie locale. Le dynamisme associatif montre l'attachement des habitants à leur commune.

- Comité d'entr'aide,
- Amicale sportive varenguevillaise, Tennis-club varenguevillais...,
- Association Createliers,
- La troupe des Chérubins,
- La Closerie de la musique,
- Esprit d'harmonie,
- Bois des Moutiers, Protection du site de la route de l'église,
- ...

La commune met à disposition des associations et des familles l'espace Mille-Club pour accueillir les manifestations et les associations. Le Mille-Club peut être loué pour des manifestations privées.

Au cours du mois de juillet, le centre de loisirs accueille les enfants âgés de 6 à 13 ans.

# ANALYSE URBAINE

## TISSU BÂTI



La RD 75 : la façade urbaine de Varengueville sur Mer

## 1 MORPHOLOGIE URBAINE

## 1.1 UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ORGANISÉ LE LONG DU RD 75

La structure de la commune s'articule le long de la route départementale 75. Deux entités urbaines se détachent nettement :

- la façade urbaine,
- la ville intime et résidentielle.

## 1.1.1 LA ROUTE DÉPARTEMENTALE 75 : TROIS FONCTIONS

*Une façade urbaine accueillante et une "place de village"*

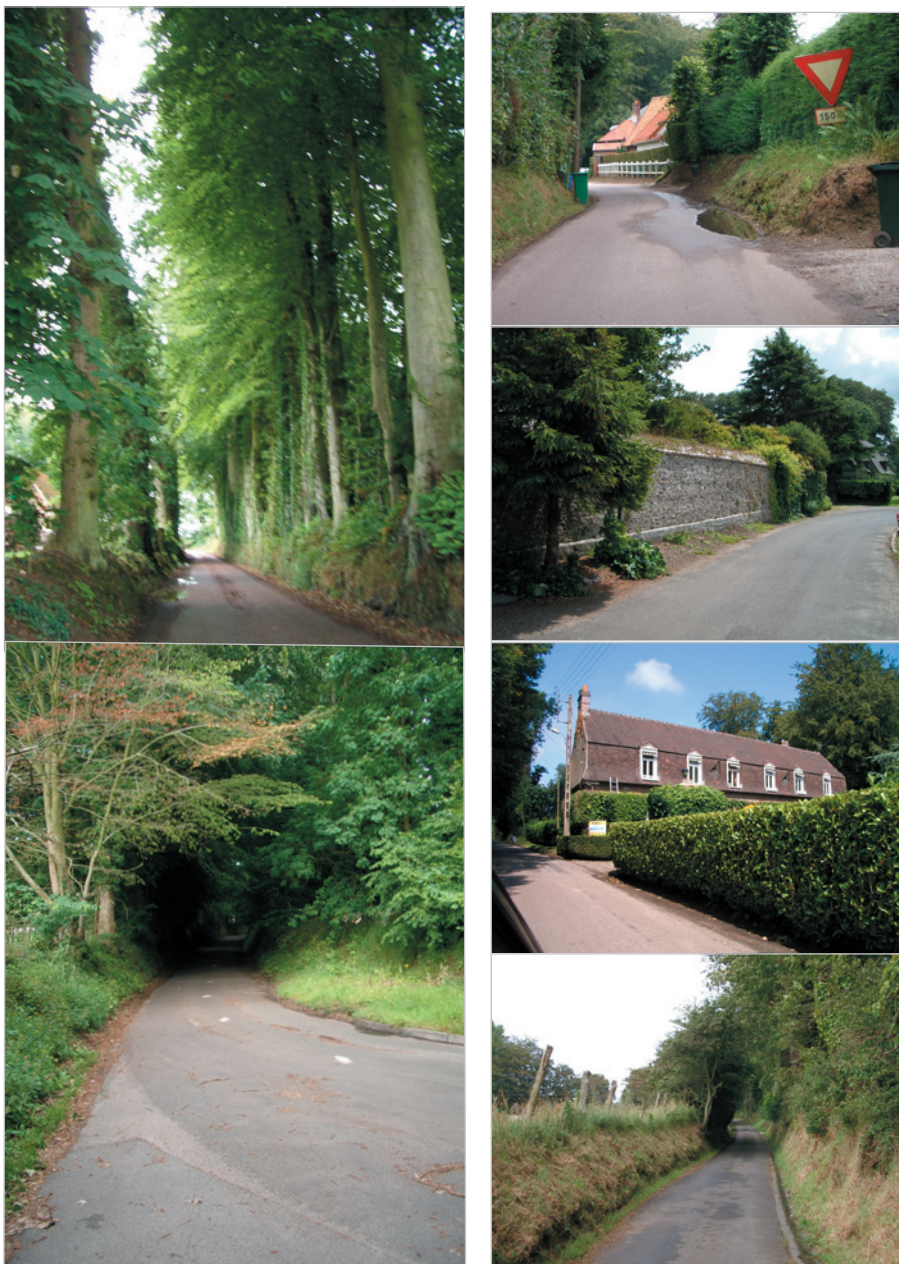
La route départementale 75 tient une place importante dans l'organisation et le paysage de Varengueville. Elle traverse la commune d'Ouest en Est et a servi d'appui à son développement.

C'est l'épine dorsale de la commune sur laquelle se sont greffés :

- les principaux commerces et services, qui participent à l'animation locale,
- les axes secondaires qui donnent accès aux zones résidentielles.

La RD traverse la commune mais ne crée pas de coupure dans l'organisation urbaine. Au contraire, elle forme une agrappe entre les quartiers résidentiels et les espaces agricoles.

Un réseau de desserte interne étroit et verdoyant qui contribue à l'intimité des lieux.



Equipe Laurence Hubert - Basepaysage

Un axe de transit

la RD 75 joue un rôle d'axe de transit pour les automobilistes se rendant dans l'agglomération dieppoise. Axe sur lequel, les automobilistes trouvent des services et des commerces de proximité.

Un axe touristique à faible diffusion

Route de découverte touristique des communes littorales depuis Dieppe, la départementale lors de sa traversée de Varengueville, ne joue pas son rôle de diffusion.

Les flux touristiques restent en quelque sorte canalisés sur cet axe. Seuls quelques sites emblématiques sont visités notamment l'église et le cimetière marin, le Manoir d'Ango... mais le reste de la commune est relativement en retrait. Cela participe à cette ambiance intime dès lors que l'on s'écarte de la RD.

### 1.1.2 UNE COMMUNE INTIME

La RD 75 permet donc de gagner le réseau secondaire et tertiaire qui dessert les secteurs résidentiels de la commune et la zone d'équipements située rue des Grands Conches.

Ce réseau relativement dense forge le caractère unique de la commune. Les routes encaissées et les talus complantés d'arbres de hautes tiges créent une ambiance labyrinthique où le végétal prédomine.

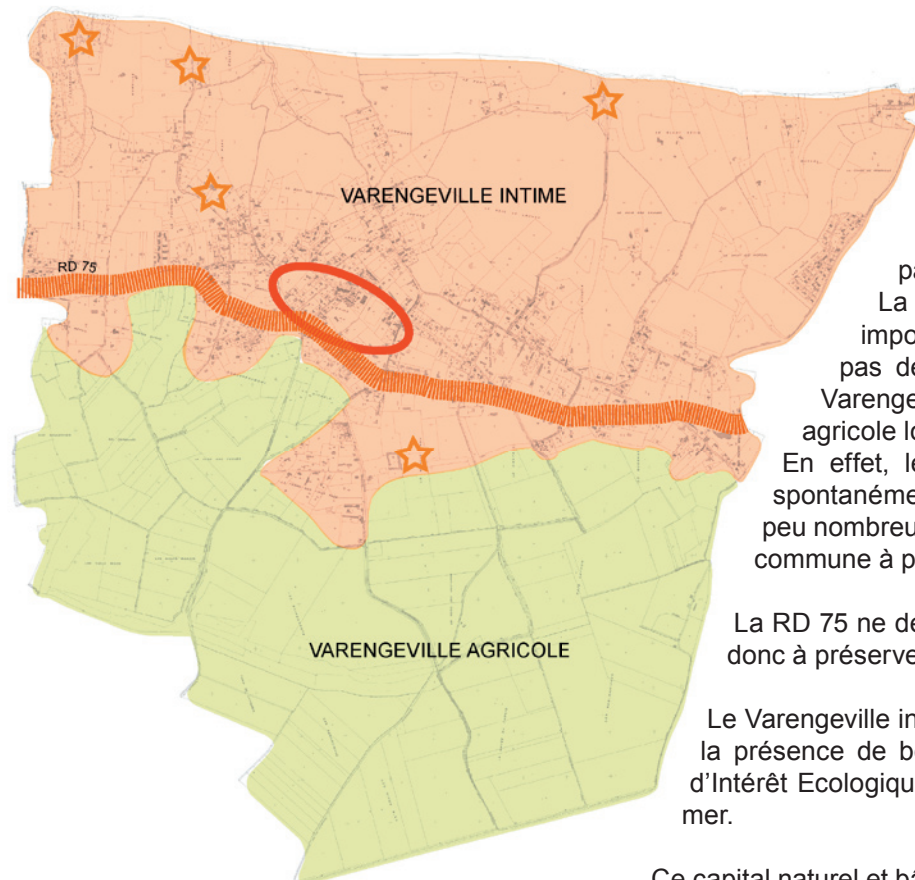
L'étroitesse du réseau de desserte participe au charme de la commune. Les difficultés de croisement des véhicules engendrent des zones de conflits de voirie mais aussi constitue un atout certain en termes de sécurité et de tranquillité.



Varengueville-sur-Mer  
Plan Local d'Urbanisme

#### FONCTIONNEMENT URBAIN

- Varengueville intime (habité)
- Varengueville agricole
- Chenal urbain
- Commerces, services et équipements
- ☆ Attraction culturelle et touristique



### 1.1.3 FONCTIONNEMENT URBAIN : DEUX ENTITÉS

Le fonctionnement urbain s'articule autour de la RD 75 et peut être comparé à un "chenal". Il traverse le territoire de Varengueville sans réellement s'ouvrir aux zones situées de part et d'autre de son axe. Il laisse juste entr'apercevoir les éléments constitutifs de la commune mais ne les dévoile pas en totalité.

La RD ou "chenal urbain" supporte un trafic relativement important mais l'organisation de la commune ne lui permet pas de s'infiltrer dans les deux entités varenguevillaises : le Varengueville intime (située au Nord du RD), le Varengueville agricole localisé au Sud.

En effet, les rues traversantes sont étroites et n'engagent pas spontanément à la découverte des lieux. Les aires de stationnement peu nombreuses ne donnent pas l'occasion de s'arrêter pour visiter la commune à pied.

La RD 75 ne dévoile pas tous les charmes de la commune et concourt donc à préserver la sérénité et la quiétude des lieux.

Le Varengueville intime se caractérise par un habitat résidentiel de qualité, la présence de boisements et d'espaces naturels, de Zones Naturelles d'Intérêt Ecologiques Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF) et du front de mer.

Ce capital naturel et bâti bien que très attractif est préservé de la fréquentation touristique.

Il constitue un patrimoine vécu et connu par les varenguevillais, d'où une atmosphère et une ambiance calme et intimiste.

Le varengueville agricole forme un paysage de champs ouverts, les pentes boisées qui ceinturent la zone bâtie créent une limite naturelle derrière laquelle s'est développée la commune.

La commune fonctionne selon une organisation sensitive. Depuis la RD, les entités sont ressenties mais ne se laissent pas réellement apparaître en tant que telles.

*Construction à l'alignement**Construction en recul**Trame bâtie lâche et aérée*

## 1.2 AMBIANCE URBAINE

Le bâti se distingue par l'unité de son organisation et par une réelle variété des éléments d'architecture.

### 1.2.1 UNE TRAME BÂTIE LÂCHE ET AÉRÉE

La commune se caractérise par un tissu bâti relativement lâche où les maisons apparaissent en milieu de parcelle, isolée de la parcelle voisine et de l'espace public par un talus planté d'arbres de haute tiges.

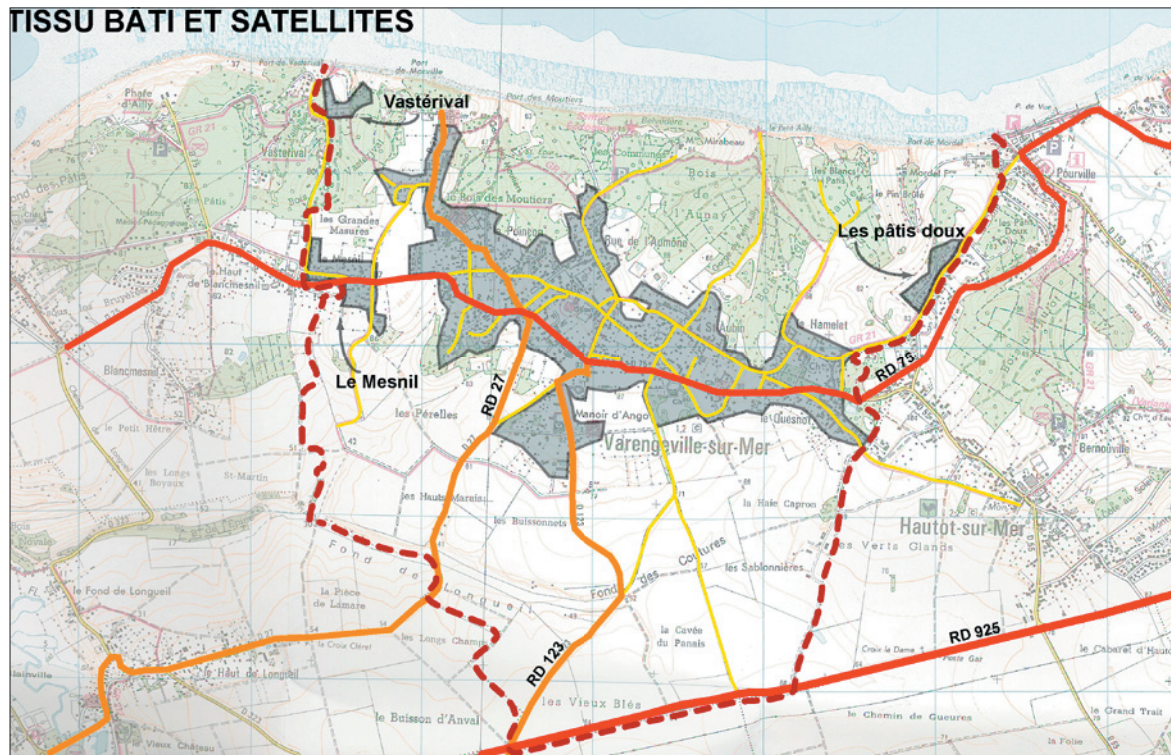
Cette organisation du bâti crée une composition urbaine particulière. Le bâti est généralement masqué par une végétation dense notamment dans la partie résidentielle au Nord de la route de Dieppe (routes de la Cayenne, Lemoine, de l'Eglise...)

Le bâti caché derrière des paravents végétalisés se laissent deviner, s'entr'apercevoir, seules les lignes de faîtages et les toitures se dégagent.

Les hauteurs de constructions contenues (R+1+C) donnent une unité à l'ensemble de la commune. Quelques bâtiments plus élevés (R+2) se détachent ponctuellement du paysage.

Bien que les constructions soient souvent très en recul par rapport à la voie, quelques constructions dans le centre sont implantées en limite du domaine public.

*Des constructions masquées par la végétation : une ambiance de jardin*



### 1.3 DES HABITATIONS GROUPÉES EN PÉRIPHÉRIE DE LA ZONE BÂTIE CENTRALE

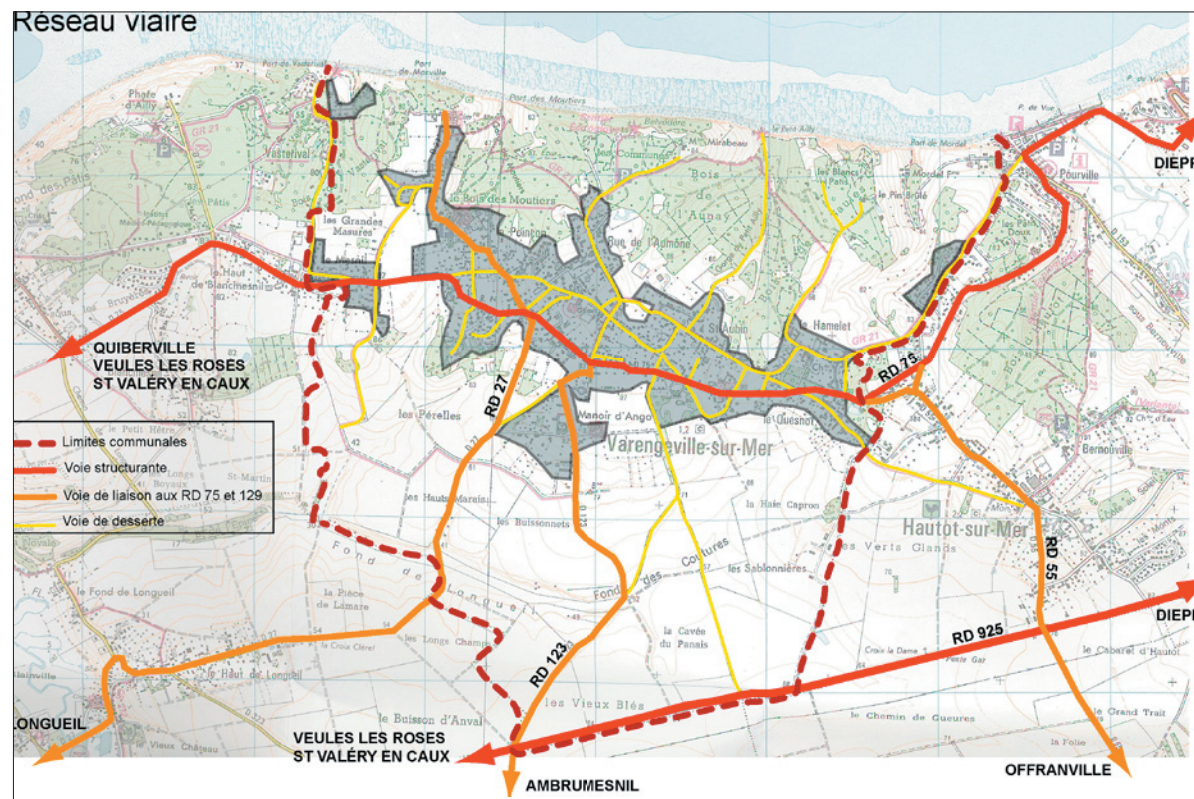
L'importance de la trame viaire secondaire et tertiaire au Nord de la RD 75 est le signe d'un développement communal orienté de manière privilégiée au Nord de la Route de Dieppe jusqu'aux limites boisées (bois de l'Aunay, bois des Moustiers, de Saules).

En périphérie de ce noyau bâti principal, des groupements bâtis se sont développés. Ils constituent de véritables satellites isolés de la zone bâtie principale par des espaces agricoles et forestiers :

- Vastérial situé en bordure de la côte,
- le Mesnil à l'intérieur des terres s'est développé le long de la RD 75. Situé en limite communale, il est attenant à un autre satellite bâti (le Haut de Blancmesnil) situé sur la commune de Sainte-Marguerite-sur-Mer,
- les Pâtis Doux à l'Est en limite de la commune de Pourville.



Des constructions isolées de la zone bâtie principale



## 1.4 ESPACE PUBLIC

### 1.4.1 LE RÉSEAU VIAIRE : UN MAILLAGE DENSE

Le maillage s'organise selon deux axes :

- Est - Ouest,
- Nord - Sud.

La route départementale 75 dessert les zones d'habitat de la commune mais joue un rôle de transit.

Elle permet de longer la côte depuis Dieppe jusqu'à Saint Valéry en Caux et La Chapelle sur Dun via Sainte Marguerite sur Mer, Quiberville, Saint Aubin sur Mer.

La commune dispose d'une accessibilité privilégiée, 5 routes départementales la desservent :

- La RD 925 relie Dieppe (entrée Sud Ouest) à Saint Valéry en Caux.
- La RD 75 longe la côte d'Opale et permet d'accéder à Dieppe par le Nord-Ouest.
- La RD 123 dessert les villages situés dans les terres (Ambrumesnil, Thi-Manneville, Hermanville, Bacqueville en Caux)
- La RD 27 qui relie le Cimetière Marin à la commune de Longueil.
- La RD 55 situé à l'entrée ouest de la commune traverse Hautot sur Mer et Offranville.



La route départementale 75 : traversée en tissu urbain ou dans les paysages naturels

## Des espaces de rencontres diffus sur l'ensemble du territoire communal



## 1.4.2 LES ESPACES DE VIE

Les espaces publics constituent des lieux privilégiés qui participent à l'animation de la ville. La rue, les places et placettes, les squares et jardins sont des espaces de rencontres, de socialisation et d'échanges.

A Varengueville, ces espaces de rencontres sont peu nombreux. Le lieu de rencontres de la commune se situe autour du pôle d'équipements sportifs mais il n'y a pas de véritable place de village.

La proximité du pôle équipements et de la mairie par rapport à la RD 75 est un espace de vie à affirmer.

Par ailleurs, l'absence de trottoirs sur de nombreuses voies du réseau secondaire contribue à appréhender ces voies de circulation comme des espaces de vie, de rencontre, de promenade. La structure de ces voies (étroitesse et encaissement) donne une impression de priorité aux piétons.

L'intimité et la quiétude des lieux de promenade doit être préservée, notamment sur les chemins pédestres et le GR. Leur accès aux deux roues motorisés est évité par des aménagements dissuasifs.



# VARENDEVILLE-SUR-MER ET LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION "DIEPPE MARITIME"

## 1. LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE DIEPPE

La Communauté d'agglomération de la région dieppoise, appelée «Dieppe-Maritime» est un établissement public de coopération intercommunale qui regroupe, depuis le 1er janvier 2003, 16 communes dont Varengueville-sur-Mer

Dieppe Maritime couvre un territoire de 129 km<sup>2</sup>, regroupe environ 54 465 habitants, recense 1 463 sociétés et 23 500 emplois.

### 1.1 LES COMPÉTENCES DE DIEPPE-MARITIME

La communauté d'agglomération de la région dieppoise a pour vocation d'organiser l'espace et les ressources de ses communes membres pour assurer le développement de l'ensemble de son territoire.

#### 1.1.1 LES COMPÉTENCES OBLIGATOIRES

Elle dispose des compétences suivantes, obligatoires de par la loi, qu'elle exerce en lieu et place des communes :

- Développement économique : création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire d'intérêt communautaire, ainsi que les actions de développement économique d'intérêt communautaire.
- Aménagement de l'espace communautaire : élaboration et suivi d'un schéma de cohérence territoriale 'SCOT', création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire, organisation des transports urbains.
- Equilibre social de l'habitat : Elaboration d'un programme local de l'habitat; détermination d'une politique globale du logement communautaire ; actions et aides financières pour la mise en oeuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat ; action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées; amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire.
- Politique de la ville dans la communauté : dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique

et sociale d'intérêt communautaire; dispositifs locaux, d'intérêt communautaire, de prévention de la délinquance.

#### 1.1.2 COMPÉTENCES OPTIONNELLES

La communauté a choisi trois compétences optionnelles :

- l'assainissement
- l'eau
- La construction, l'aménagement, l'entretien et la gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire.

#### 1.1.3 LES COMPÉTENCES FACULTATIVES

Des compétences facultatives viennent compléter les domaines d'intervention de Dieppe Maritime :

- élaboration et mise en oeuvre d'une politique de valorisation des atouts touristiques de la région dieppoise,
- actions et aides financières en faveur d'opérations culturelles, sportives et éducatives d'intérêt communautaire,
- création ou aménagement et entretien de voies, routes, pistes et liaisons routières, cyclables et pédestres, d'intérêt communautaire,
- actions en faveur de l'amélioration de la desserte et des voies de communication (voies ferrées, liaisons maritimes ou aériennes),
- protection des zones sensibles d'intérêt écologique et lutte contre les nuisances sonores,
- actions en faveur de la formation (IUT...),
- aménagement et entretien d'une aire d'accueil des gens du voyage.

## 2 LE PLAN LOCAL D'HABITAT

Le communauté d'agglomération Dieppe Maritime a délibéré le 12 septembre 2003 pour l'élaboration d'un Plan Local d'Habitat sur le périmètre de l'agglomération.

Le PLH traduit la politique communautaire en matière d'équilibre social de l'Habitat. Il définit les objectifs et les principes permettant de :

- répondre aux besoins en logements,
- d'assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements sur l'ensemble du territoire de l'agglomération de Dieppe.

Il fixe également les objectifs de la réalisation de logements de l'agglomération ; il tend également à favoriser la mixité sociale et établit un plan de revalorisation du patrimoine social. Le Plan Local d'Habitat est en cours d'élaboration mais le projet de programme des actions d'avril 2005 donne des premiers constats et objectifs.

Le PLH est élaboré pour asseoir la politique de l'habitat, sa programmation est prévue pour six ans au moins. Pour ce territoire, les objectifs sont réalisés à l'horizon 2010 afin de tenir compte des perspectives en cours.

La Commission de l'Equilibre Social de l'Habitat porte sa préférence pour l'hypothèse haute ce qui conduit à envisager un objectif de 300 logements construits par an.

Pour répondre aux quatre types de besoins recensés, la ventilation des besoins estimés de 1800 logements en 6 ans est envisagée de la manière suivante :

- Renouvellement : 7% de la production future, soit 126 logements
- Desserrement : 75% de la production future, soit 1350 logements
- Croissance démographique : 9% de la production future soit 162 logements
- Fluidité : 9% de la production future soit 162 logements

### 2.1 VARENGVILLE-SUR-MER ET LE PLH

Varengville-sur-Mer fait partie des communes qui constituent des pôles secondaires ou structurant l'espace aggloméré. Sa proximité immédiate avec Dieppe est un atout pour les ménages et constitue une attractivité

importante au plan résidentiel. Par ailleurs la commune bénéficie d'un niveau d'équipement intéressant qui renforce son attractivité.

*“La commune de Varengville-sur-Mer est très attractive au plan touristique et cela se ressent sur le développement de son urbanisation qui valorise les espaces naturels de très haute qualité. Son caractère très résidentiel ne l'a pas empêché de diversifier son offre en logements et propose 67 logements locatifs conventionnés. Ces locatifs, connaissent une faible rotation, la demande reste plus importante que l'offre pour ces logements également attractifs (logement individuel).” (PLH - CODRA - Projet de Programme des Actions - avril 2005)*

Le Plan Local d'Urbanisme de Varengville-sur-Mer assure la réalisation de logements en ouvrant de nouvelles zones d'urbanisation dans le respect de ses caractéristiques et ses patrimoines paysagers et naturels.

## 3 VARENGVILLE-SUR-MER ET LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS

La communauté d'agglomération de Dieppe Maritime élabore actuellement son Plan de Déplacements Urbains (PDU). Le PDU a pour objectifs d'optimiser les déplacements sur l'agglomération en :

- diminuant la pollution automobile,
- favorisant l'usage des transports en commun ou alternatifs (ex : covoiturage) dont les “modes doux” (ex : vélo avec un développement significatif des pistes cyclables),
- améliorant le déplacement des personnes à mobilité réduite (accessibilité, sécurité...),
- réfléchir et optimiser la problématique “fret” (transit et desserte), notamment en milieu urbain,
- développant des stratégies innovantes sur les modes de transports et leur organisation territoriale,
- menant une politique de rationalisation des déplacements,
- proposant des solutions aux problématiques de stationnement,
- réfléchissant au rôle pouvant être joué par le mode ferroviaire.

L'adoption du Plan de Déplacements Urbains est prévue pour septembre 2006.

#### 4 VARENGUEVILLE-SUR-MER ET LE PROJET D'AGGLOMÉRATION

Trois orientations stratégiques composent la base du projet d'agglomération :

- valoriser l'attrait de la façade littorale,
- donner à l'agglomération de Dieppe Maritime une qualité urbaine et environnementale plus importante,
- Ancrer Dieppe Maritime dans sa vocation de pôle régional structurant.

A l'échelle du projet d'agglomération, le territoire de Varengueville-sur-Mer doit également participer à cette stratégie de projet. La commune doit :

- valoriser sa façade littorale par une politique de qualité environnementale,
- valoriser et protéger la haute qualité des ses culturels et patrimoniaux.

# LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## 1 LES RÉSEAUX

### 1.1 L'EAU POTABLE ET DÉFENSE INCENDIE

#### 1.1.1 EAU POTABLE

L'eau potable distribuée sur la commune est assurée à partir d'un point de captage situé sur la commune de Longueuil au lieu dit "Le Bois de Noval". Accessible par le chemin de Grande Randonnée 212 depuis la départementale 323, le point de captage dessert les communes de :

- Longueuil,
- Sainte-Marguerite-sur-Mer,
- Varengueville-sur-Mer.

Le forage a été réalisé en 1985 à une profondeur de 40 mètres. La nappe phréatique se situe dans le bassin versant de la Saône, la vulnérabilité des eaux souterraines est relativement importante compte tenu de l'environnement proche du captage (pâturages et cultures) et de la nature karstique des écoulements.

L'eau potable distribuée sur la commune présente une très bonne qualité bactériologique et chimique

#### 1.1.2 DÉFENSE INCENDIE

Les textes réglementaires en vigueur sont relativement anciens. Il s'agit de deux circulaires de 1951 et 1967.

Selon la circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951, les services pour la lutte contre l'incendie doivent pouvoir disposer sur place et en tout temps de 120m<sup>3</sup>. Ces besoins en eau peuvent être satisfaits à partir du réseau de distribution d'eau potable ou par des points d'eau naturels ou artificiels.

L'utilisation du réseau d'eau potable par l'intermédiaire de prises d'incendie (poteaux ou bouches) doit satisfaire aux conditions suivantes :

- réserve d'eau disponible 120m<sup>3</sup>,
- débit disponible : 60m<sup>3</sup>/h à une pression de 1 bar.

La commune de Varengueville est couverte par un réseau de 26 poteaux incendie. Les anomalies rencontrées lors du dernier contrôle (23 janvier 1997) sont surtout liées à des problèmes d'entretien (graissage de la tige de manoeuvre), d'inaccessibilité (route de l'église/angle CD 75).

Il est important de rappeler que le respect des normes de fonctionnement des poteaux ou bouches d'incendie (60m<sup>3</sup>/h - 1 bar) est un impératif technique de la responsabilité de la commune.

Par conséquent, la commune où se produit le sinistre sera responsable lorsqu'elle n'aura pas garanti au service de lutte contre l'incendie une pression et un débit suffisants au poteau incendie.

**(TA Limoges 12/03/1992, Commune de Feytiat)**

## 1.2 ASSAINISSEMENT

Compte tenu de la structure géomorphologique du sous-sol, les capacités à l'assainissement individuel sont faibles. *“ Tout apport supplémentaire d'eau dans le sol, autre que celui des précipitations, peut aboutir à une destabilisation de sa structure. En conséquence, toute forme d'assainissement individuel est à proscrire sur l'ensemble du territoire communal sauf impossibilité de raccordement au réseau existant.”* (rapport de présentation du POS révisé le 14-10-1994, p. 18)

La collecte des eaux usées aboutit à la station d'épuration située sur la commune au lieu dit *Le Poinçon*.

La station d'épuration de Varengueville-sur-Mer fonctionne correctement mais la présence d'un réseau unitaire génère des surverses récurrentes au milieu naturel par temps de pluie. Une étude est en cours pour permettre de régler ce dysfonctionnement.

Sur la répartition mensuelle des débits entrants, il est noté des débits élevés en hiver qui correspondent à des pénétrations d'eaux claires parasites.

Les boues de la station d'épuration sont évacuées en épandage agricole. Les caractéristiques des boues (valeur agronomique, métaux, produits organiques) sont conformes à la réglementation relative à l'épandage agricole.

## 1.3 L'ÉLIMINATION DES DÉCHETS

Jusqu'en 2003, le ramassage des ordures ménagères a été assuré par le SITCOM de Luneray. Suite à sa dissolution le 13 février 2003, la commune de Varengueville et les quatre autres communes faisant partie du SITCOM sont responsables de la collecte des déchets puisque cette compétence n'a pas été reprise par la Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise (CARD) lors de la révision de ses statuts.

Le ramassage des déchets ménagers est assuré tous les lundis par la société SITA, une collecte supplémentaire est organisée le jeudi du 1er mai au 15 septembre. Les déchets sont traités par le SMITVAD YERVILLE.

L'étroitesse de certaines rues rend difficile la circulation du camion benne ce qui augmente considérablement la durée de la campagne de collecte.

Par ailleurs, un tri sélectif (verre, papier, journaux et emballages) a été mis en place selon le système de points d'apport volontaire, la collecte des éléments recyclés est assurée par IKOS.

Une déchetterie située sur la commune de Brametot complète l'organisation de l'élimination des déchets.



Point d'apport volontaire de tri sélectif



*Passage du camion benne*

Il existe une décharge sauvage de déchets verts au bout du sentier écologique de l'espace naturel sensible « Le Bois des Communes ». La présence de cette décharge sauvage constitue une menace potentielle pour les milieux écologiques locaux dont le caractère remarquable fait l'objet d'une reconnaissance à travers l'espace sensible remarquable, les ZNIEFF et le site Natura 2000.

Dans un souci de résorption de cette décharge sauvage, la commune envisage l'achat de terrains afin d'organiser, à terme, une déchetterie pour les déchets verts.

## 2 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 2.1 FONCTIONNEMENT HYDRAULIQUE

Les éléments de ce paragraphe sont issus du bilan hydrologique, d'octobre 2005, réalisé par l'A.R.E.A.S.

La commune de Varengueville-sur-Mer a déjà connu des catastrophes naturelles liées à des événements pluvieux :

Types de catastrophes	Début le	Fin le	Arrêté	Au J.O du
Inondations, coulées de boues et glissements de terrain	22/11/1984	25/11/1984	11/01/1985	26/01/1985
Inondations, coulées de boues et choc mécanique liés à l'action des vagues	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations, coulées de boues et glissements de terrain	07/05/2000	11/05/2000	14/06/2000	21/06/2000

La commune de Varengueville-sur-Mer peut être divisée en deux versants le versant littoral et le versant agricole.

#### 2.1.1 LE VERSANT LITTORAL

Le versant littoral est composé de quatre talweg principaux.

##### • Talweg des Grandes Masures :

Orienté Sud-Nord, ce talweg débute dans un herbage. Il reçoit les écoulements d'un fossé, puis s'enfonce dans le bois de Vastérial. L'axe du talweg est ensuite canalisé dans un fossé bétonné, puis les écoulements empruntent une vailleuse jusqu'à la mer. Ce Talweg collecte également les eaux de ruissellement d'une voirie en rive gauche.

Aucun secteur inondé n'a été signalé.

##### Secteurs présumés d'expansion de ruissellements :

- le talweg TGM sur une largeur de 25m en amont du fossé bétonné,
- le talweg TGM sur la largeur de la vailleuse en bordure du littoral.

##### • Les Talwegs du Port Moutiers notés TPM :

Le Talweg principal conflue avec de nombreux autres talwegs. Il débute au Sud du lieu dit "Les Communes". Ce talweg est alimenté par des ruissellements de voirie.

Ce talweg principal conflue en premier avec les talwegs noté TPM1 et TPM2 à proximité d'une habitation située au lieu dit "Les Ports des Moutiers". Le talweg noté TPM1 prend naissance au Nord du lotissement des Cités, tandis que le talweg noté TPM2 débute plus à l'Ouest de ce dernier.

Le talweg noté TPM3 prend naissance au lit dit "Le Poinçon". Il possède trois ramifications notées TPM3.1, TPM3.2 et TPM3.3 se faufilant dans le tissu urbain (franchissement possible de la RD n°27 et traversée de jardin de particulier). Puis le talweg TPM3 conflue avec le talweg principal en aval de l'habitation située au lieu dit "Le Port des Moutiers".

Le talweg TPM4 débute depuis l'église Saint-Martin et conflue avec le talweg principal avant de rejoindre la mer.

Aucun secteur inondé n'a été signalé.

##### Secteurs présumés d'expansion de ruissellements :

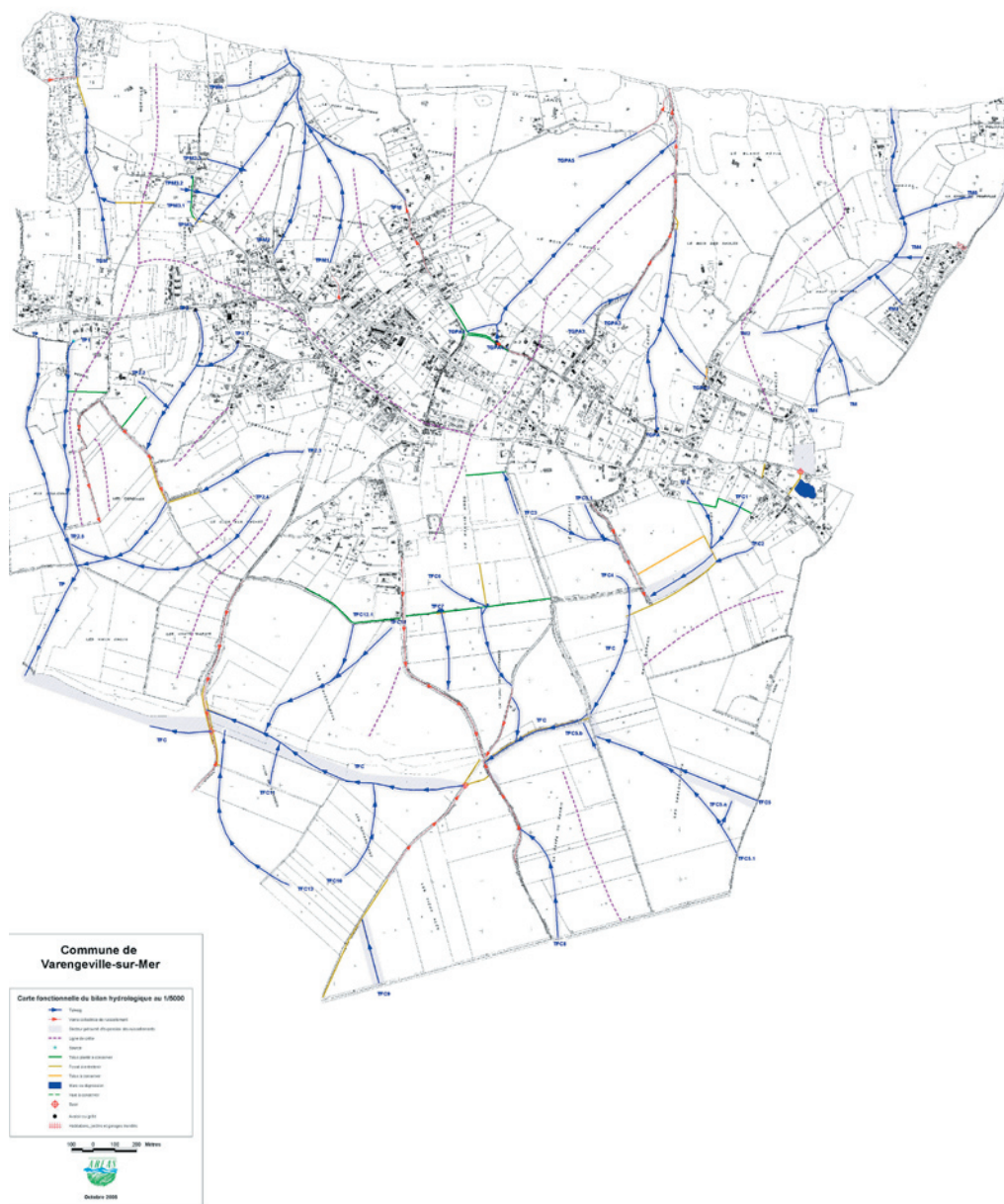
Tous les talwegs sur une largeur de 25m à l'exception des passages dans les propriétés où la largeur a été réduite.

##### • Les Talwegs de la Gorge du Petit Ailly notés TGPA :

Le Talweg noté TGPA conflue avec de nombreux autres talwegs. Ce talweg principal débute depuis une mare située dans un jardin d'une propriété. Cette mare reçoit les eaux de ruissellement de la voirie via un ouvrage hydraulique (grille ou avaloir).

Le talweg noté TGPA1 conflue en premier avec le talweg principal TGPA. Ce talweg noté TGPA1 débute dans le virage d'une voirie communale située au Nord-Ouest de la commune.

Les talwegs notés TGPA2 et TGPA3 confluent sur une voirie qui descend à la mer.

**Carte fonctionnelle du bilan hydrologique**

Plus en aval, le talweg principal noté TGPA rejoint les ruissellements collectés par cette voirie.

Le talweg noté TGPA4 débute dans un herbage. Il conflue avec le talweg noté TPGA4.1 en aval de parcelles habitées. Ce talweg est alimenté par des ruissellements de voirie, véhiculés par un ouvrage hydraulique (grille ou avaloir). Le talweg TGPA4 rejoint les ruissellements de la voirie allant à la mer.

La voirie descendant à la mer collecte les écoulements du talweg TGPA5 avant de rejoindre la Manche

*Aucun secteur inondé n'a été signalé.*

*Secteurs présumés d'expansion des ruissellements :*

Tous les talwegs sur une largeur de 25m, à l'exception du talweg noté TGPA4.1

• **Les Talwegs du Mordal notés TM :**

Le talweg noté TM conflue avec cinq autres talwegs. Ce talweg principal débute sur la commune d'Hautot-sur-Mer. Il traverse des parcelles en herbage et transite dans le fond de vallon encaissé de Mordal.

Le talweg principal conflue en rive gauche avec les talwegs notés TM1 et TM2. Il conflue en rive droite avec les talwegs notés TM3, TM4 débutant au lotissement du Pâtis Doux, et TM5 empruntant la cavée de Pourville.

*Plusieurs secteurs inondés ou érodés ont été identifiés :*

- la maison la plus au Nord du lotissement des Pâtis Doux a été inondée par des ruissellements provenant de la voirie,
- des ruissellements ont entraîné l'éboulement du talus longeant une voirie(extrême Nord-Est de la commune) conduisant au littoral de la commune voisine.

*Secteurs présumés d'expansion des ruissellements :*

- tous les talwegs sur une largeur de 25m, à l'exception du talweg principal noté TM en aval de sa confluence avec le talweg TM2, sur une largeur pouvant atteindre environ 50m,
- une bande d'environ 25m de large longeant la voirie conduisant au littoral de la commune voisine.

### 2.2.1 LE VERSANT AGRICOLE

Tous les talwegs de ce versant rejoignent le Talweg du Fond des Coutures noté TFC aux lieux dits "Le Fond des Coutures" et le "Le Fond de Longueuil".

#### • Les Talwegs du Fond des Coutures notés TFC :

Le talweg principal, TFC débute au Sud des habitations situées au lieu dit "Le Quesnot". Il conflue en premier avec le talwegs notés TFC1 et TFC2 respectivement dans un herbage et une parcelle cultivée.

Le talweg principal reçoit ensuite des ruissellements véhiculés par un chemin qui est alimenté par les écoulements des talwegs notés TFC3 et TFC3.1. Les ruissellements ont tendance à stagner et à s'étendre dans une parcelle agricole. En présence d'une hauteur d'eau suffisante, les écoulements du talweg noté TFC transit via un fossé, puis confluent avec le talweg TFC4.

En rive gauche, le talweg principal conflue avec les talweg TFC5. Les écoulements peuvent franchir une voirie et transiter à nouveau dans un fossé. Une partie des ruissellements du talweg noté TFC6 rejoint ce fossé.

Au niveau de la RD n°123, le talweg TFC est alimenté par des ruissellements de voirie provenant :

- de la RD n°123 alimentés par les écoulements du talweg noté TFC7,
- d'une voirie communale,
- d'un chemin rural alimenté par les écoulements du talweg noté TFC8.

En présence d'une hauteur d'eau suffisante, les ruissellements du talweg noté TFC peuvent transiter via deux fossés, puis une buse pour franchir la RD n°123. Le talweg principal reçoit également les ruissellements véhiculés par la RD n°123 et alimentés par les écoulements du talweg noté TFC9.

- Le talweg TFC emprunte le fond de Longueil et conflue ;
- en rive droite avec les talwegs notés TFC12 et TFC12.1,
  - en rive gauche avec les talwegs notés TFC10, TFC11 et TFC13.

Les ruissellements du talweg TFC transitent de l'autre côté de la RD n°27 via une buse. Le talweg reçoit les ruissellements véhiculés par cette route départementale. Le talweg longe ensuite la limite communale entre Varengueville-sur-Mer et Longueil et sort de la commune.

Aucun secteur inondé n'a été signalé.

Secteurs présumés d'expansion des ruissellements :

Largeur du secteur présumé d'expansion des ruissellements	Localisation/Nom du talweg concerné
25 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- TFC en amont de sa confluence avec TFC1</li> <li>- TFC entre l'aval de sa confluence avec TFC4 et la RD n°123</li> <li>- TFC1</li> <li>- TFC 2</li> <li>- TFC 3 et TFC 3.1</li> <li>- TFC4</li> <li>- TFC 5.1, TFC 5a et TFC5b</li> <li>- TFC6</li> <li>- TFC7</li> <li>- TFC8</li> <li>- TFC10</li> <li>- TFC 11</li> <li>- TFC 12 et TFC12.1</li> <li>- TFC 13</li> </ul>
Environ 30 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- TFC5</li> <li>- TFC9</li> </ul>
50m et plus	<ul style="list-style-type: none"> <li>- TFC entre l'aval de sa confluence avec TFC1 et l'amont de sa confluence avec TFC4</li> <li>- TFC en aval de la RD n°123</li> </ul>
Demi-cercle d'environ 20m de rayon	<ul style="list-style-type: none"> <li>- A proximité de la confluence du talweg noté TFC avec le talweg TFC8</li> </ul>

#### • Les Talwegs des Perelles notés TP :

Le talweg principal noté TP débute au lieu dit "Le Mesnil". Il longe la limite Ouest de la commune et rejoint sur la commune voisine le talweg noté TFC. Entre temps, le talweg noté TP conflue avec plusieurs talwegs.

Le talweg noté TP1 débute au lieu dit "Le Mesnil" depuis une source. Il emprunte un chemin et traverse un herbage. Il conflue avec le talweg principal en limite d'herbage.

Le talweg noté TP2 conflue avec le talweg noté TP au croisement de trois chemins d'exploitation. Ce talweg est très ramifié. Il prend naissance à

partir de la RD n°75 depuis un avaloir qui collecte les eaux de ruissellement de la voirie.

Il conflue en premier avec le talweg noté TP2.1 qui traverse le lieu-dit "Le Poiçon Sud". Ce dernier débute également depuis un avaloir situé le long de la RD n°75.

Ensuite, le talweg noté TP2.2 qui prend naissance au lieu-dit "Aux Quatre Acres" conflue avec le talweg noté TP2.

Les ruissellements du talweg noté TP2 transitent via un fossé. Ils sont rejoints par les écoulements du talweg noté TP2.3.

Le talweg TP2 est enfin rejoint dans des parcelles cultivées par les talwegs notés TP2.4 et TP2.5 avant de confluer avec le talweg principal noté TP.

*Aucun secteur inondé n'a été signalé.*

*Secteurs présumés d'expansion des ruissellements :*

Tous les talwegs sur une largeur de 25m.

## 2.2 EROSION ET MOUVEMENTS DE TERRAINS

### 2.2.1 EROSION DE LA FALAISE ET INSTABILITÉ DES SOLS

Le département de la Seine-Maritime comporte des falaises sur 130 kilomètres de façade maritime. Les mouvements de terrains liés aux falaises sont dus à des processus lents de dissolution ou d'érosion favorisés par l'action de l'eau et de l'homme. Le recul généralisé du trait de côte est évalué sur plusieurs décennies à environ 20 centimètres par an. Il associe une érosion maritime s'exerçant en pied de falaise à des éboulements dus à la structure géologique et des facteurs continentaux aggravant, notamment la circulation des eaux souterraines et d'infiltration.

De manière générale, le recul du haut de la falaise crayeuse dans le secteur concernant Quiberville - Hautot sur Mer est de 33,32 centimètres par an sur la période comprise entre 1966 et 1995 (étude COSTA, 2001).

Une carte des risques (page suivante) permet de classer le territoire de Varengueville-sur-Mer en quatre type de zone. Ces données sont issues du Plan d'Occupation des Sols (pages 15 et 16 du rapport de présentation).

**Zone 1** : Située au-dessus de la falaise crayeuse, avec un profil en marche d'escalier, cette zone correspond aux glissements actifs et à leur extension prévisible tels que déterminés dans l'étude géologique du BRGM en 1966.

Cette extension a été déterminée en fonction :

- d'un recul supposé de la falaise crayeuse sur une période bi-centennale (60 mètres),
- d'une pente d'équilibre des formations tertiaires de l'ordre de 15%

Dans cette zone ainsi définie, l'implantation de constructions nouvelles doit être interdite.

**Zone 2** : Cette zone correspond aux pentes des vallons et vallées sèches. L'équilibre des terrains peut y être remis en cause par des travaux inconsidérés :

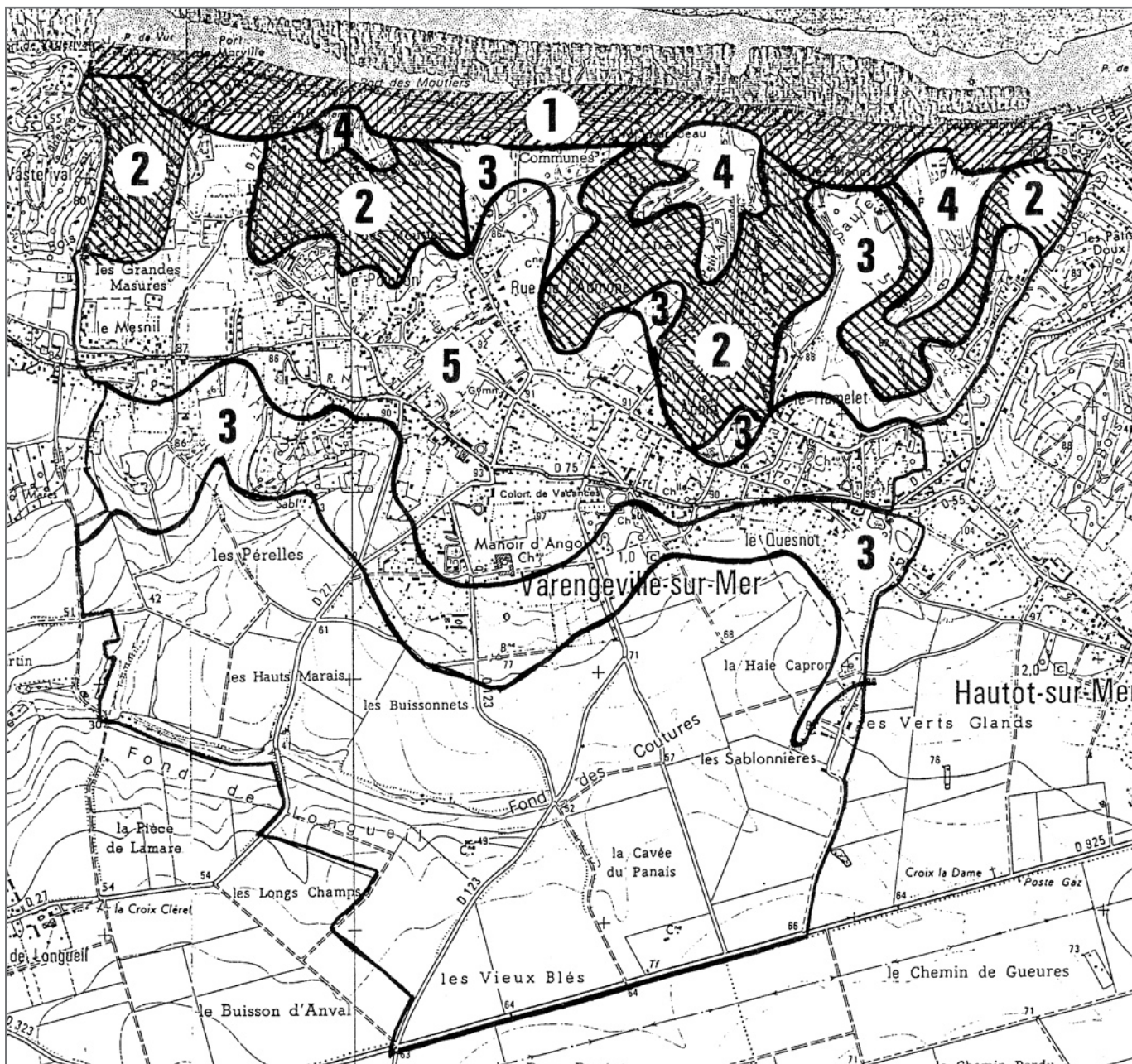
- réalisation de terrassements (déblais, remblais),
- désorganisation du système aquifère et de l'hydrologie superficielle,
- déboisements...

La gestion des eaux de ruissellement se fait en tenant compte de la fragilité des milieux en question.

**Zones 3 et 5** : Ces zones correspondent à des sites en plateau : formation tertiaires affleurantes (3) ou masquées par des limons (5). Elles sont stables en elles-mêmes. Cependant, les travaux d'aménagement devront également maîtriser les écoulements qui en résulteraient afin de ne pas remettre en cause la stabilité des terrains situés en contrebas (zone de type 2).

**Zone 4** : Elle correspond à des fonds de thalweg, formés de craie du Séonien inférieur, elles sont stables, hormis la possibilité de glissement de formations supérieures par solifluxion.

Carte de la stabilité des terrains (extraite du rapport de présentation du POS)



## 2.2.2 MOUVEMENTS DE TERRAIN ET CAVITÉS SOUTERRAINES

Le département de Seine-Maritime est soumis à des risques liés à la présence de nombreuses cavités souterraines correspondant à des phénomènes naturels ou anthropiques.

En 1997, une analyse statistique menée sur 62 marnières dans le département de Seine-Maritime par le BRGM (Bureau de Recherche Géologique Minière) sous l'autorité de la préfecture a permis d'identifier que dans 98% des cas leur dimension maximale était inférieure ou égale à 55 mètres. Bien que leur inventaire reste difficile à réaliser, le nombre de marnières creusées en Seine-Maritime est de l'ordre de 80000.

Dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Varengueville-sur-Mer a confié au bureau d'études techniques INGETEC la réalisation d'une étude sur la présence de marnières et de cavités souterraines.

### 2.2.2.1 RECHERCHES ET INVENTAIRES DES VIDES ET INDICES DE VIDES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

#### - Recensement des cavités souterraines

Les cavités souterraines que l'on est susceptible de rencontrer à Varengueville-sur-Mer et plus généralement en Haute Normandie, peuvent avoir une origine naturelle ou artificielle.

Les cavités naturelles se forment dans la craie à la suite de l'action chimique de l'eau circulant dans les réseaux de fissures qui affectent la formation calcaire, les eaux chargées en acide carbonique dissolvant le carbonate. L'agrandissement des fissures va former des drains, des collecteurs et/ou de véritables cavités qui peuvent communiquer entre elles. L'alimentation en eau de ces cavités s'effectue en surface soit par percolation à travers les formations superficielles, soit à partir de points d'engouffrement des ruissellements : les bétouilles.

Les cavités anthropiques sont des cavités creusées par l'homme pour extraire divers matériaux, l'argile, le sable, le caillou, «la marne».

Les argilières et les sablières ont été creusées sur les plateaux essentiellement dans les formations superficielles.

Les cailloutières étaient des exploitations de silex présents dans les

formations argileuses à silex ou dans la craie.

Les marnières, qui sont les plus importantes en nombre devaient impérativement atteindre la craie.

Avant 1810, aucune législation ne réglementait véritablement le creusement de ces cavités. En dépit de la réglementation mise en place plus tard par les préfets, instituant entre autres, l'obligation de déclaration d'ouverture d'exploitations souterraines, bien peu d'exploitants ou de propriétaires respectaient la loi. C'est souvent à l'occasion d'accidents que les ingénieurs des mines apprenaient l'existence d'une exploitation souterraine de matériaux.

#### - Methodologie

L'étude relative à la recherche et inventaire de vides et indices de vides à Varengueville-sur-Mer a nécessité la mise en oeuvre de cinq types d'investigations. L'exposé de la méthodologie retenue est issu du rapport de présentation rédigé par INGETEC.

#### • Les recherches bibliographiques :

##### - Les archives départementales de la Seine Maritime (ADSM)

C'est seulement à partir de 1853 que les exploitations souterraines ont été véritablement soumises à déclaration lors de l'ouverture, de l'extension des travaux et de l'abandon de l'exploitation. Ces déclarations figurent sur des registres dans lesquels sont indiqués le nom de la commune concernée par cette déclaration, le nom de l'exploitant, ainsi que la référence cadastrale (section et numéro de parcelle). Avec ces indications, il est donc possible de définir les parcelles ayant fait l'objet d'extraction, sans toutefois pouvoir les localiser précisément en l'absence du plan joint. Compte tenu des us et coutumes, et de l'absence d'une réelle législation avant 1850, les déclarations recueillies dans les registres des archives départementales ne concernant qu'une partie des exploitations ayant été ouvertes au cours des siècles passés. Des procès-verbaux retrouvés aux ADSM révèlent que de nombreuses carrières souterraines étaient exploitées sans être déclarées.

Les recherches menées aux Archives Départementales de la Seine-Maritime (ADSM) ont permis de recenser un nombre important d'informations concernant l'ouverture, l'exploitation et la fermeture

d'anciennes carrières sur la commune de Varengueville-sur-Mer. En effet, au total, 50 déclarations ont été répertoriées. Toutefois, peu d'entre elles ont pu être reportées en raison de l'absence de cadastre ancien de l'ensemble de la commune d'une part, et du fait de l'imprécision ou de l'absence de section et/ou de numéro de parcelle d'autre part.

#### - Les archives communales

Les archives communales, notamment les anciennes déclarations d'ouverture d'exploitations souterraines de matériaux, sont de grand intérêt. En effet, celles-ci présentent souvent un plan joint sur lequel figure la localisation de l'exploitation. Même si ces plans sont parfois approximatifs, notamment au niveau des échelles, ils ont au moins l'avantage de pouvoir situer l'exploitation dans la parcelle concernée.

Toutefois, ces déclarations ont parfois disparu de la mairie ou ne sont pas retrouvées.

De plus, la commune de Varengueville-sur-Mer ne possède pas d'archives anciennes relatives aux déclarations d'exploitation de matériaux. De ce fait, aucun regroupement avec les déclarations des Archives Départementales n'a pu être réalisé afin de localiser précisément certaines carrières et ainsi permettre le report des exploitations anciennes.

#### - Les études existantes

INGETEC a pris connaissance des dossiers du CETE, de la Banque du Sous-Sol (BSS), du BRGM.

Les recherches à la BSS ont permis de répertorier sur le territoire communal 3 carrières abandonnées, 4 cavités dites «naturelles», 2 glissements de terrain et 13 puits à eau.

Concernant l'inventaire des cavités réalisé à la demande de la Préfecture en 1995, aucun document relatif à ce recensement n'a été transmis à INGETEC.

#### • Les études de plans et cartes :

Le cadastre Napoléonien disponible aux Archives Départementales de la Seine-Maritime a été consulté par INGETEC pour la réalisation de l'étude. Les Archives Départementales ne possèdent qu'une partie de la section B du cadastre Napoléonien de la commune de Varengueville-sur-Mer, les sections A, B complète et C, n'étant pas disponibles en Mairie ni aux archives, le report des déclarations anciennes n'a pu être réalisé que partiellement.

Des tirages photographiques de l'intégralité des feuilles de ce cadastre ont été effectués par le service reprographie des Archives Départementales,

puis numérisés et calés afin de permettre le positionnement des anciennes parcelles citées dans les registres des archives (ouvertures, fermetures d'exploitations souterraines) par rapport au cadastre actuel mis à disposition. La transposition des parcelles du cadastre napoléonien sur le cadastre actuel n'exclue pas le risque d'erreur lié à la qualité du document d'origine impliquant des imprécisions au niveau du calage informatique.

Les cartes au 1/25 000 de l'IGN ainsi que les cartes géologiques de la zone d'étude ont été également étudiées afin de recenser d'éventuels indices de vide.

#### • La photo-interprétation stéréoscopique

L'analyse d'anciennes campagnes aériennes de l'IGN de 1957 à 1978 a mis en évidence la présence potentielle d'indices et de mener des prospections pédestres afin de valider ou non les indices. Ces clichés avaient été réalisés pendant les saisons favorisant l'observation des sols.

#### • La consultation publique

Une permanence en Mairie a été organisée le 15 septembre 2005 en collaboration avec la Municipalité dans le but:

- de prévenir la population que des reconnaissances vont se dérouler sur des terrains privés,
  - de recueillir les témoignages des anciens, des propriétaires, des exploitants agricoles quant à la présence de vides ou d'indices de vides.
- Sept habitants se sont déplacés afin de témoigner de la présence d'indices de vide dont ils avaient connaissance sur le territoire communal. Dans ce cadre, l'identité des déclarants a été systématiquement relevée afin de dissiper les éventuels doutes qui pourraient apparaître sur l'origine des informations orales.

#### • Les reconnaissances de terrain

La phase terrain visait d'une part à valider les différentes informations collectées préalablement, ainsi que les parcelles sur lesquelles il existe des déclarations d'exploitations et d'autre part à rechercher de nouveaux indices, particulièrement au niveau des lieux habités.

Au cours de ces reconnaissances de terrain, les indices sont localisés avec un GPS puis reportés sur un fond cadastrale au 1/5 000, les fiches cavités étant rédigées sur place.

La prospection sur le terrain, effectuée en janvier 2006, n'a pas permis de valider l'ensemble des indices existants, notamment dans les zones

urbanisées en raison d'accès difficiles, et la présence de nombreux écrans de verdure.

En outre, la plupart des affaissements et effondrements connus, recensés ou signalés à l'occasion de cette étude (archives, phase terrain et témoignages...), ont été comblés et n'ont pu être, dans certains cas, localisés et identifiés de manière précise.

Par ailleurs, de nouveaux indices ont été découverts et complétés à l'aide de témoignages obtenus auprès des exploitants agricoles et des riverains rencontrés au cours de cette phase terrain. L'étape de validation par le MO a également permis d'apporter quelques précision sur certains indices.

### **- Résultats de l'investigation**

Dans l'étude relative à la recherche et inventaires des vides et indices de vides, une centaine de fiches ont été rédigées. Ces dernières correspondent à des indices d'archives, à des indices identifiés lors des investigations de terrain ou à des déclarations parcellaires d'exploitations de carrières répertoriées dans les Archives départementales.

En l'absence de cadastre Napoléonien complet de la commune, la localisation des anciennes exploitations mentionnées dans les registres des archives départementales n'a pu être effectuée, cela n'en exclue pas pour autant l'existence.

Une seule parcelle, sur les 50 déclarations retrouvées, a de ce fait pu être reportée sur le fond de plan cadastral. Toutefois, en l'absence de plan de localisation, la localisation précise de l'exploitation n'a pu être réalisée. Quarante deux indices n'ont pu être matérialisés sur le fond de plan cadastral de la commune en raison de l'absence de cadastre Napoléonien, de numéro de parcelles, de section ou encore en cas d'erreur de déclaration (section déclarée inexistante, numéro de parcelle illisible, leurre...)

#### **2.2.2.2 PRISE EN COMPTE DES RISQUES LIÉS À LA PRÉSENCE DE CAVITÉS SOUTERRAINES PAR LE PLAN LOCAL D'URBANISME**

La présence de vides ou d'indices de vide entraîne, en Seine-Maritime, la mise en place d'un périmètre de risque autour de l'indice. Ce périmètre diffère selon la nature de l'indice:

- un périmètre de 60 m de rayon est prévu autour de l'indice ou de la

parcelle Napoléonienne pour les marnières et les cavités indéterminées,  
- un périmètre de 35 m de rayon est appliqué autour de l'indice ou de la parcelle Napoléonienne pour les bétoires, zones karstiques, cailloutières, argillières et sablières,  
- aucun périmètre de risque n'est porté autour des puits et puisards et des carrières à ciel ouvert.

Le PLU reprend la doctrine départementale et instaure, le cas échéant, un périmètre de risque autour des indices repérés par l'étude réalisée par INGETEC. Les indices «r» repèrent sur les documents graphiques ces périmètres de risques.

Le règlement prévoit que les constructions et installations sont interdites dans les périmètres de risques.

Toutefois, sont admises sous conditions:

- la réhabilitation des constructions existantes et leur extension mesurée, c'est-à-dire une extension limitée à 20 m<sup>2</sup> pour les constructions et installations à usage d'habitation et 20% de la SHON lorsqu'elles sont à usage d'activité:

- dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction
- et à condition qu'elles visent la mise en conformité des constructions agricoles ou l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

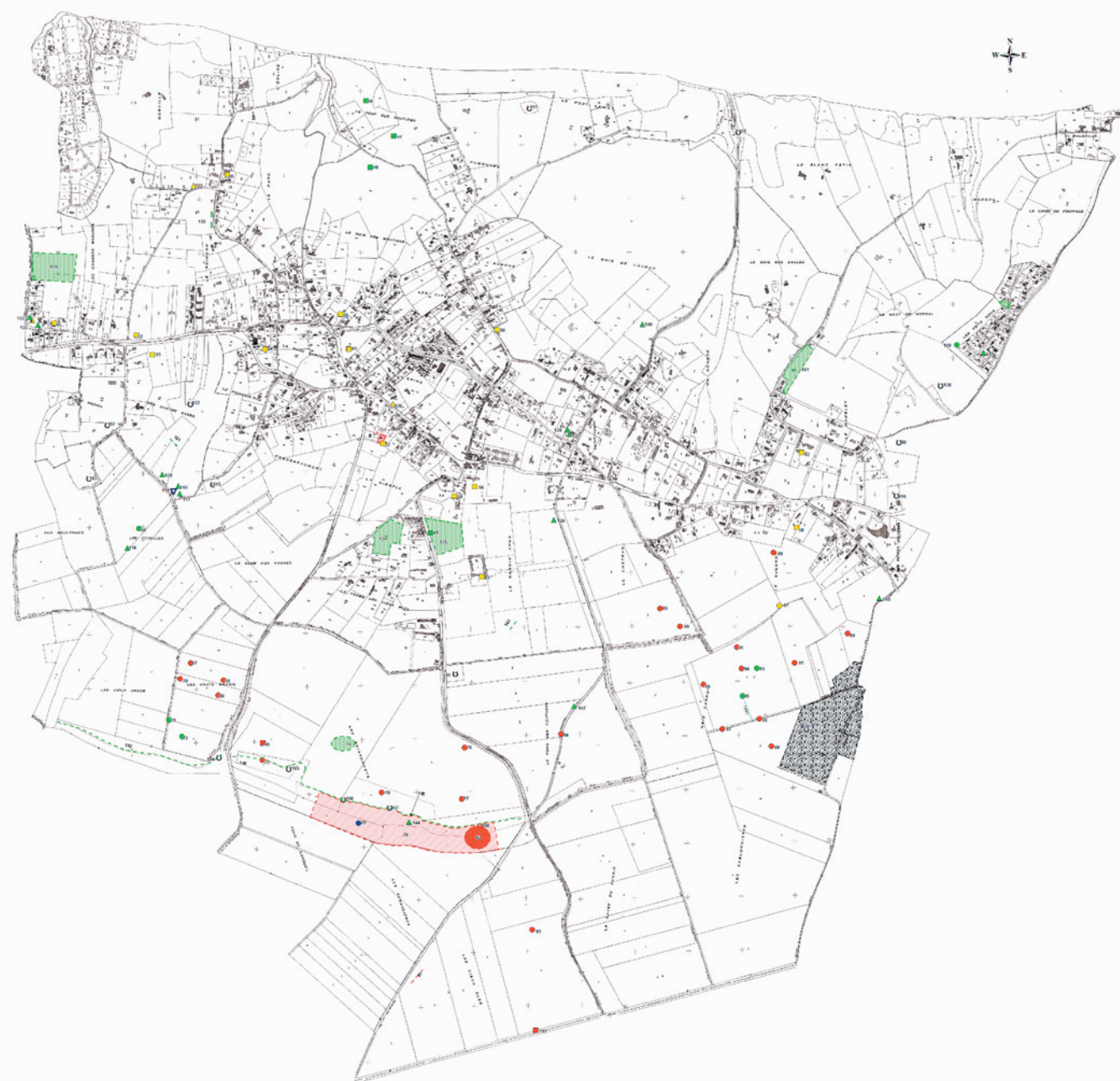
- la reconstruction après sinistre à condition qu'il ne soit pas lié à l'effondrement du sol,  
- les aménagements ayant pour objet de vérifier ou de supprimer les risques.

#### **Le suivi du risque**

Dans la mesure où des études prouverait l'inexistence du risque et dans les cas où des aménagements supprimant les risques seraient réalisés, le PLU évoluerait à court terme pour prendre en compte cette nouvelle donne.

En revanche, dans le cas de découverte d'un nouvel indice laissant supposer l'existence d'un risque lié aux cavités, il sera fait application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme pour interdire ou soumettre à condition le projet de construction envisagé.

INTERCOMMUNAL	Commune de VARENGUEVILLE SUR MER	
OPERATION	REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	
DOCUMENT	INVENTAIRE DES VIDES ET INDICES DE VIDES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL Cartographie sur fond cadastral - Echelle : 1/5 000	
CONTACT	ingetec	
	02 39 09 11 00	02 39 09 11 00
LEGISLATION	Code de l'urbanisme	Code de l'urbanisme
	Code de l'urbanisme	Code de l'urbanisme
DATE	Actualisation	Date
Mises à jour document : C:\chec\Copy\4002403\Revisions\PLU\carte_vides.mxd		



## 2.3 POLLUTIONS ET RISQUE DE POLLUTION

La Base des Anciens Sites Industriels et Activités de Service (BASIAS) recense cinq sites pollués sur le territoire communal. Pour chacun d'entre eux, une étude de sols sera nécessaire avant d'envisager une éventuelle reconversion.

Raison sociale	Adresse	Activités
Worms (Compagnie Maritime Charbonnière)		Dépôt de liquides inflammables
Société diéppoise d'HLM	Résidence Lemoine	Dépôt ou stockage de gaz
Thierry Bewet / ex Henri Bondin	RD 75	Station service de toute capacité
Grilet	Le Poinçon RD75	Entretien et réparation de véhicules automobiles, station service de toute capacité
Philippe Foulon / ex Michel Petit		Entretien et réparation de véhicules automobiles, station service de toute capacité

Le site BASIAS ne précise pas les adresses précises des sites pollués à Varengueville-sur-Mer, la localisation sur le plan de zonage du PLU n'a pu être réalisée.

Les fiches détaillées sur chacun des sites pollués proviennent de la base de données BASIAS.

## Worms (Compagnie Maritime Charbonnière)

Fiche détaillée : HNO7603254

1 - IDENTIFICATION DU SITE

Indice départemental : HNO7603254  
 Unité gestionnaire : HNO  
 Créateur(s) de la fiche : Muguette MOTTEAU  
 Date de création de la fiche : 09/10/1997  
 Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s) : WORMS (CIE MARITIME ET CHARBONNIERE)  
 Siège(s) social(aux) : 20-22 Quai Gaston Boulet, Rouen  
 Etat de connaissance : Inventorié

2 - CONSULTATION À PROPOS DU SITE

3 - LOCALISATION DU SITE

Code INSEE : 76720  
 Commune principale : VARENGUEVILLE-SUR-MER (76720)  
 Zone Lambert : Lambert I  
 X saisi (m) : 0 X Lambert II étendu (m) : 0 X adresse :  
 Y saisi (m) : 0 Y Lambert II étendu (m) : 0 Y adresse :  
 Altitude : Précision altitude : Précision adresse :

Carte géologique : DIEPPE (OUEST) Numéro : 0042 Multième :  
 Carte(s) et plan(s) consulté(s) : Carte consultée Echelle Année d'édition Présence du site Référence du dossier  
 mpasse 1/200 Non  
 situation 1/2000 Non

4 - PROPRIÉTÉ DU SITE

Propriétaires actuel(s) et ancien(s) : Date de référence Nom ou raison sociale Type Exploitant  
 10/05/1969 BUREL Personne physique ?  
 Nombre de propriétaires actuels : ?

5 - ACTIVITÉ(S)

Etat d'occupation du site : En activité  
 Date première activité : 10/05/1969  
 Date dernière activité :  
 Historique de(s) l'activité(s) sur le site

N° ordre	Date première activité	Date dernière activité	Code activité	Libellé de l'activité	Importance de l'activité	Groupe selon SEI	Origine de la date début	Référence du dossier	Autres informations
1	10/05/1969		Z3	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	Déclaration	1er groupe			DLI aérien

Produit(s) utilisé(s) ou généré(s) par l'activité du site

Numéro activité	Code produit	Libellé du produit	Quantité m3	Quantité tonnes/semaine
1	D11	Hydrocarbures de type Carburant: fuel, essence, acétylène, ...	40	

6 - UTILISATION ET PROJET(S)

7 - ENVIRONNEMENT

9 - ETUDES ET ACTIONS

Sélection des sites : Test de sélection des sites Date de première étude connue : Nature de la décision

10 - DOCUMENTS ASSOCIÉS

11 - BIBLIOGRAPHIE

Source(s) d'information : AD76/16WZ56505  
 12 - Synthèse historique

## Société diéppoise d'HLM

Fiche détaillée : HNO7603253

1 - IDENTIFICATION DU SITE

Indice départemental : HNO7603253  
 Unité gestionnaire : HNO  
 Créateur(s) de la fiche : Muguette MOTTEAU  
 Date de création de la fiche : 09/10/1997  
 Nom(s) usuel(s) : Résidence Lemoine  
 Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s) : HLM ( STE DIEPPOISE D' )  
 Siège(s) social(aux) : 4, rue du Haut Pas, Dieppe  
 Etat de connaissance : Inventorié

2 - CONSULTATION À PROPOS DU SITE

3 - LOCALISATION DU SITE

Première adresse : Lemoine, Résidence  
 Dernière adresse : Résidence Lemoine  
 (N°,Bis/Ter,Type voie,Nom)  
 Code INSEE : 76720  
 Commune principale : VARENGVILLE-SUR-MER (76720)  
 Zone Lambert : Lambert I

X saisi (m) : 0 X Lambert II étendu (m) : 0 X adresse :  
 Y saisi (m) : 0 Y Lambert II étendu (m) : 0 Y adresse :  
 Altitude : Précision altitude : Précision adresse :

Carte géologique : DIEPPE (OUEST) Numéro : 0042 Huitième :

4 - PROPRIÉTÉ DU SITE

5 - ACTIVITÉ(S)

Etat d'occupation du site : En activité  
 Date première activité : 04/08/1978  
 Date dernière activité :

Historique de(s) l'activité(s) sur le site

N° ordre	Date première activité	Date dernière activité	Code activité	Libellé de l'activité	Importance de l'activité	Groupe selon SEI	Origine de la date début	Référence du dossier	Autres informations
1	04/08/1978		Z7	Dépôt ou stockage de gaz (hors fabrication cf. DG24.1a ou E40.2)	Déclaration	3ème groupe			Dépôt de gaz liquéfié 12,5 t

6 - UTILISATION ET PROJET(S)

7 - ENVIRONNEMENT

9 - ETUDES ET ACTIONS

Sélection des sites : Test de sélection des sites Date de première étude connue : Nature de la décision

10 - DOCUMENTS ASSOCIÉS

11 - BIBLIOGRAPHIE

Source(s) d'information : AD76/Z11453Z304

12 - Synthèse historique

## Thierry Bewet / ex Henri Bondin

Fiche détaillée : HNO7603252

1 - IDENTIFICATION DU SITE

Indice départemental : HNO7603252  
 Unité gestionnaire : HNO  
 Créateur(s) de la fiche : Muguette MOTTEAU  
 Date de création de la fiche : 09/10/1997  
 Nom(s) usuel(s) : Station TOTAL  
 Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s) : BEWET Thierry / ex BLONDIN Henri  
 Etat de connaissance : Inventorié

2 - CONSULTATION À PROPOS DU SITE

3 - LOCALISATION DU SITE

Première adresse : RN 75  
 Dernière adresse : Route nationale 75  
 (N°,Bis/Ter,Type voie,Nom)  
 Code INSEE : 76720  
 Commune principale : VARENGVILLE-SUR-MER (76720)  
 Zone Lambert : Lambert I

X saisi (m) : 0 X Lambert II étendu (m) : 0 X adresse :  
 Y saisi (m) : 0 Y Lambert II étendu (m) : 0 Y adresse :  
 Altitude : Précision altitude : Précision adresse :

Carte géologique : DIEPPE (OUEST) Numéro : 0042 Huitième :

Carte(s) et plan(s) consulté(s) : Carte consultée Echelle Année d'édition Présence du site Référence du dossier  
 masse 1/100 1973 Non

4 - PROPRIÉTÉ DU SITE

5 - ACTIVITÉ(S)

Etat d'occupation du site : En activité  
 Date première activité : 01/01/1934  
 Date dernière activité :

Historique de(s) l'activité(s) sur le site

N° ordre	Date première activité	Date dernière activité	Code activité	Libellé de l'activité	Importance de l'activité	Groupe selon SEI	Origine de la date début	Référence du dossier	Autres informations
1	01/01/1934		G50.5	Commerce de gros, détail, desserte de carburants, (station service de toute capacité)	Autorisation	1er groupe			

Produit(s) utilisé(s) ou généré(s) par l'activité du site

Numéro activité	Code produit	Libellé du produit	Quantité m3	Quantité tonnes/semaine
1	D11	Hydrocarbures de type Carburant: fuel, essence, acétylène, ...	25	

6 - UTILISATION ET PROJET(S)

7 - ENVIRONNEMENT

Captage AEP ? : ?

9 - ETUDES ET ACTIONS

Sélection des sites : Test de sélection des sites Date de première étude connue : Nature de la décision

10 - DOCUMENTS ASSOCIÉS

11 - BIBLIOGRAPHIE

Source(s) d'information : AD76/G1WZ103098  
 Autre(s) source(s) : retour mairie

12 - Synthèse historique

Synthèse : 1934 : DSE : 5000 l

**Grilet**

Fiche détaillée : HNO7603251

1 - IDENTIFICATION DU SITE

Indice départemental : HNO7603251  
 Unité gestionnaire : HNO  
 Créateur(s) de la fiche : Muguette MOTTEAU  
 Date de création de la fiche : 09/10/1997  
 Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s) : GRILET  
 Etat de connaissance : Inventorié

2 - CONSULTATION À PROPOS DU SITE

3 - LOCALISATION DU SITE

Première adresse : "Le Poinçon" RN 75  
 Dernière adresse : Route nationale 75 "Le Poinçon"  
 (N°,Bis/Ter,Type voie,Nom)  
 Code INSEE : 76720  
 Commune principale : VARENGVILLE-SUR-MER (76720)  
 Zone Lambert : Lambert I

X saisi (m) : 0 X Lambert II étendu (m) : 0 X adresse :  
 Y saisi (m) : 0 Y Lambert II étendu (m) : 0 Y adresse :  
 Altitude : Précision altitude : Précision adresse :

Carte géologique : DIEPPE (OUEST) Numéro : 0042 Huitième :  
 Carte(s) et plan(s) consulté(s) : Carte consultée Echelle Année d'édition Présence du site Référence du dossier  
 masse 1/200 1953 Non

4 - PROPRIÉTÉ DU SITE

5 - ACTIVITÉ(S)

Etat d'occupation du site : Ne sait pas  
 Date première activité : 31/07/1954  
 Date dernière activité :

Historique de(s) l'activité(s) sur le site

N° ordre	Date première activité	Date dernière activité	Code activité	Libellé de l'activité	Importance de l'activité	Groupe selon SEI	Origine de la date début	Référence du dossier	Autres informations
1	31/07/1954		G50.2	Entretien et réparation de véhicules automobiles (ou autres)		2ième groupe			
2	31/07/1954		G50.5	Commerce de gros, détail, desserte de carburants, (station service de toute capacité)	Déclaration	1er groupe			

Produit(s) utilisé(s) ou généré(s) par l'activité du site

Número activité	Code produit	Libellé du produit	Quantité m3	Quantité tonnes/semaine
1	D11	Hydrocarbures de type Carburant: fuel, essence, acétylène, ...	10	

6 - UTILISATION ET PROJET(S)

7 - ENVIRONNEMENT

Captage AEP ? : ?

9 - ETUDES ET ACTIONS

Sélection des sites Test de sélection des sites Date de première étude connue Nature de la décision

10 - DOCUMENTS ASSOCIÉS

11 - BIBLIOGRAPHIE

Source(s) d'information : AD76/16WZ13882  
 Autre(s) source(s) : 12 - Synthèse historique  
 Synthèse : 31/07/1954 : D, Garage de véhicules automobiles + DSE (essence) 10.000 l

**Philippe Foulon / ex Michel Petit**

Fiche détaillée : HNO7603250

1 - IDENTIFICATION DU SITE

Indice départemental : HNO7603250  
 Unité gestionnaire : HNO  
 Créateur(s) de la fiche : Muguette MOTTEAU  
 Date de création de la fiche : 09/10/1997  
 Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s) : FOULON PHILIPPE / ex PETIT Michel  
 Etat de connaissance : Inventorié

2 - CONSULTATION À PROPOS DU SITE

3 - LOCALISATION DU SITE

Code INSEE : 76720  
 Commune principale : VARENGVILLE-SUR-MER (76720)  
 Zone Lambert : Lambert I

X saisi (m) : 0 X Lambert II étendu (m) : 0 X adresse :  
 Y saisi (m) : 0 Y Lambert II étendu (m) : 0 Y adresse :  
 Altitude : Précision altitude : Précision adresse :

Carte géologique : DIEPPE (OUEST) Numéro : 0042 Huitième :  
 Carte(s) et plan(s) consulté(s) : Carte consultée Echelle Année d'édition Présence du site Référence du dossier  
 garage 1/100 Non

4 - PROPRIÉTÉ DU SITE

5 - ACTIVITÉ(S)

Etat d'occupation du site : En activité  
 Date première activité : 11/02/1959  
 Date dernière activité :

Historique de(s) l'activité(s) sur le site

N° ordre	Date première activité	Date dernière activité	Code activité	Libellé de l'activité	Importance de l'activité	Groupe selon SEI	Origine de la date début	Référence du dossier	Autres informations
1	11/02/1959		G50.2	Entretien et réparation de véhicules automobiles (ou autres)		2ième groupe			
2	11/02/1959		G50.5	Commerce de gros, détail, desserte de carburants, (station service de toute capacité)	Déclaration	1er groupe			

Produit(s) utilisé(s) ou généré(s) par l'activité du site

Número activité	Code produit	Libellé du produit	Quantité m3	Quantité tonnes/semaine
2	D11	Hydrocarbures de type Carburant: fuel, essence, acétylène, ...	20	

6 - UTILISATION ET PROJET(S)

7 - ENVIRONNEMENT

Captage AEP ? : ?

9 - ETUDES ET ACTIONS

Sélection des sites Test de sélection des sites Date de première étude connue Nature de la décision

10 - DOCUMENTS ASSOCIÉS

11 - BIBLIOGRAPHIE

Source(s) d'information : AD76/16WZ35010  
 Autre(s) source(s) : retour mairie  
 Synthèse : 12 - Synthèse historique  
 11/02/1959 : D = 20.000 l hydrocarbures 1ère catégorie  
 06/10/1961 : D = 5.000 l hydrocarbures 1ère catégorie

## 2.4 ENVIRONNEMENT NATUREL

Concernant les informations et données sur l'environnement naturel, le rapport de présentation 1.2 analyse également l'état initial de l'environnement de la commune et présente les éléments constitutif de l'environnement et du grand paysage de Varengueville-sur-Mer notamment:

### *Contexte géographique topographique*

- Varengueville, partie intégrante d'une unité géographique,
- La Côte d'Albâtre, les falaises, la mer, les plages,
- Les valleuses.

### *Données techniques du milieu naturel*

- Géologie,
- Climatologie,
- Hydrologie,
- Les risques de mouvement de terrain,
- Aptitude des sols à l'assainissement autonome.

### *Contexte environnemental*

- Les bois,
- Les landes et pelouses littorales,
- Les champs, les pâtures,
- Les ZNIEFF.

# ANALYSE DU POS

**Implantation du bâti**



En retrait



En retrait avec aménagement paysager



En retrait avec un rideau paysager : les constructions sont isolées.



Alignement avec pignon sur rue



Alignement en façade

**1 ANALYSE DES DISPOSITIONS DU POS**

*“L'une des préoccupations (...) a été la préservation des sites, des espaces les plus fragiles, ainsi que la recherche d'un équilibre entre le milieu naturel et le milieu bâti (...)”*

La mise en oeuvre de la révision du POS a conforté la qualité urbaine en conservant la structure du bâti et en augmentant la protection des éléments naturels. Cet esprit conservateur n'a pas pour autant “muséifié” la commune, les nouvelles constructions s'inscrivent discrètement dans le paysage urbain et naturel existant en reprenant un certain nombre d'éléments architecturaux et le respect de prescriptions réglementaires.

**1.1 TYPOLOGIE DU BÂTI**

**1.1.1 ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

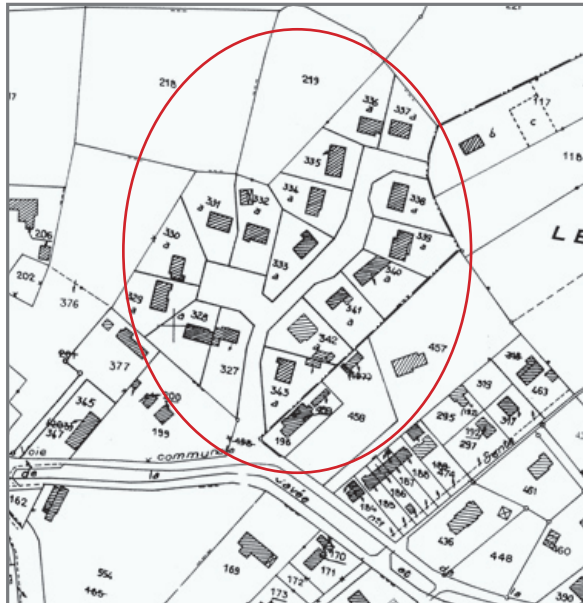
La réglementation de l'implantation des constructions favorisent le retrait par rapport à la voie publique. Selon les zones, le recul varie entre 5 et 15 mètres. Ce recul par rapport aux voies et emprises publiques crée une trame relativement lâche et aérée. Ce recul accompagné d'un traitement paysager isole les constructions et constitue un urbanisme caché : les constructions sont peu perceptibles depuis la voie publique.

Les constructions à l'alignement sont rares et concernent les constructions les plus anciennes.

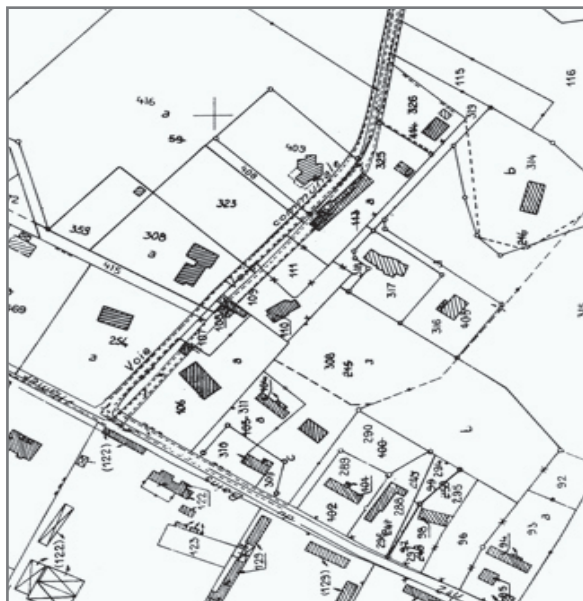
Zone	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
UF	- au moins 5 mètres
INA	- au moins 5 mètres - exceptionnellement autre si opération groupée - à 15 mètres des EBC
NB	- au moins 15 mètres de l'axe des RD - 12 mètres de l'axe des autres voies - 10 mètres des chemins ruraux - 15 mètres des EBC
NC	- Idem NB

\* Rapport de présentation du POS, page 67

**Implantation du bâti par rapport aux limites séparatives**



Constructions en retrait ou en limite par rapport aux limites séparatives en zone UF



Constructions en retrait en zone NB

**1.1.2 ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.**

Les constructions peuvent être implantées soit à en limite, soit en retrait. Lorsque les constructions doivent observer un recul, il doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

Zone	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
UF	- en limite - en retrait (H/2, sans être inférieure à 3 mètres)
INA	- en limite - en retrait (H/2, sans être inférieure à 3 mètres)
NB	- en retrait (H/2, sans être inférieure à 3 mètres)
NC	- en retrait (H/2, sans être inférieure à 3 mètres)

Associées aux prescriptions de l'article 6, les implantations en retrait des limites séparatives renforcent l'aération de la trame urbaine et la présence de paysagement privatif.

*Une trame bâtie lâché et aérée*



**Hauteur maximum des constructions***Rez-de-chaussée**Rez-de-chaussée et comble aménagé**Un étage sur rez-de-chaussée**Un étage sur rez-de-chaussée et comble aménagé***1.1.3 ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Sur l'ensemble de la commune, les hauteurs de constructions à usage d'habitation sont contenues et ne peuvent ni dépasser un étage sur rez-de-chaussée plus un comble habitable soit R+1+C, ni 6 mètres à l'égout de toiture.

Exceptionnellement, pour des raisons architecturales ou pour les opérations groupées, des dépassements de hauteur peuvent être admis dans la limite de 20%.

Cette limitation concourt à une harmonie des lignes de faîtage, quelques constructions plus hautes animent le paysage mais l'unité urbaine prédomine.

Les constructions à usage agricole ont une hauteur autorisée de 10 mètres au faîtage

Zone	Hauteur maximum des constructions
UF	- R+1+C = ≤ 6 mètres à l'égout de toiture - + 20% pour des opérations groupées
INA	- R+1+C = ≤ 6 mètres à l'égout de toiture - + 20% pour des opérations groupées
NB	- R+1+C = ≤ 6 mètres à l'égout de toiture
NC	- R+1+C = ≤ 6 mètres à l'égout de toiture - Hangar : 10 mètres au faîtage

**Lotissement les Canadiens : maisons individuelles et petits collectifs**



**1.1.4 LE POS ET LES OPÉRATIONS GROUPÉES : ANALYSE DU LOTISSEMENT LES CANADIENS**

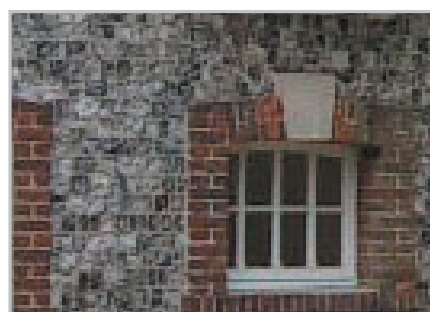
Les opérations groupées introduisent une forme urbaine différente dans le tissu traditionnel de Varengueville.

Les prescriptions réglementaires plus souples en matière d'implantation des constructions et notamment l'absence de réglementation de l'article 8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété) favorisent une urbanisation plus dense et plus compacte.

*Prescriptions réglementaires et opérations groupées en zone UF*

Articles	Prescriptions
6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	- 3 mètres minimum
7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	- 2 mètres minimum
8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	- Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales
10 - Hauteur maximum des constructions	- Un étage sur rez-de-chaussée plus comble habitable  - dépassement de hauteur admis dans la limite de 20%

Le lotissement des Canadiens illustre la souplesse du règlement qui se traduit par une relative compacité urbaine : les constructions sont accolées et leur recul par rapport à la voie est réduit.

**Revêtement extérieur***Façade en parement de bois**Façade enduite**Façade peinte**Façade en briques**Parement de bois et enduit**Appareillage mixte***1.1.5 ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

L'apparente unité urbaine est enrichie par une diversité des éléments d'architecture qui s'opèrent par des jeux :

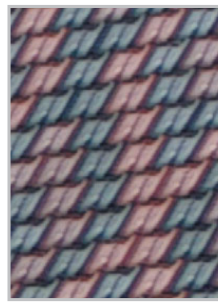
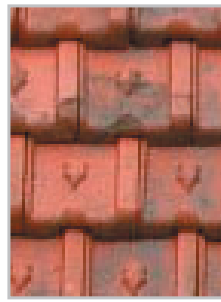
- de revêtements extérieurs des façades,
- de toitures (nombre de pans, matériaux de couverture, ouvertures de toit),
- d'ouvertures,
- de portails.

Cette richesse résulte de la souplesse de l'article 11 des règlements d'occupation des sols précédents dans l'utilisation des matériaux et des composantes architecturales.

**Toitures**



*Ardoises*



*Tuiles mécaniques Jeu de couleurs*



*Toiture Mansard*



*Jeu de toitures*



*Toiture deux pans*



*Toiture 4 pans*

**Ouvertures de toiture**



*Lucarnes pendantes*



*Lucarne rampante*



*Lucarne jacobine*



*Lucarne à croupe*



*Chassis de toit basculant*

**Portails et clôtures**



*Portail en bois*



*Portail bois ajouré et auvent*



*Grillage doublé d'une haie*



*Grillage*



*Portail métallique*



*Clôture en bois*



*Claustras*



*Talus planté*



*Haie végétale et poteaux ciment*



*Haie arbustive*

## 2<sup>ÈME</sup> PARTIE

# OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

## 1. LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DU P.L.U.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) porte les ambitions de la commune afin d'assurer une meilleure organisation des conditions de vie sur le périmètre couvert par le Plan Local d'Urbanisme.

Le PADD de Varengueville-sur-Mer est marqué par la volonté de :

- préserver l'authenticité du cadre de vie,
- maîtriser le développement.

Les objectifs et les orientations du PADD tiennent compte également de la stratégie du projet d'agglomération de Dieppe. A l'échelle du projet d'agglomération, le territoire de Varengueville-sur-Mer participe à :

- la valorisation de la façade littorale par une politique de qualité environnementale,
- la protection et la valorisation de la qualité des ses éléments culturels et patrimoniaux.

## 2 LES OBJECTIFS QUALITATIFS : PRÉSERVER L'AUTHENTICITÉ DU CADRE DE VIE

La préservation du cadre de vie nécessite de porter une attention particulière à l'esthétique mais également à la qualité de la vie locale, au bien-être des Varenguevillais.

Varengueville-sur-Mer doit veiller à maintenir les composantes essentielles de son paysage naturel et bâti. Il s'agit de garantir aux habitants, aux usagers et aux touristes une ambiance, une atmosphère, un confort de vie.

### 2.1 MAINTENIR L'IMAGE DE VILLAGE-VERT

Varengueville se singularise par la prégnance de ses paysages naturels et agricoles. La protection de ce capital permettra de maintenir et de transmettre l'esprit des lieux aux générations futures.

Les talus plantés, les respirations vertes et les pâturages insérés dans le tissu bâti sont à préserver des poussées de l'urbanisation.

### **Protection des talus plantés**

Le maillage urbain de la commune repose en grande partie sur la présence des talus plantés. Eléments structurants du territoire communal ils bénéficient d'un classement en Espaces Boisés Classés.

Par ailleurs, une attention particulière est portée aux essences plantées pour maintenir une unité paysagère sur l'ensemble du territoire communal.

### **Maintien de respiration vertes au sein du tissu bâti**

A long terme, la fermeture des paysages due à l'abandon de certaines parcelles par les agriculteurs, notamment les pâturages, pourrait avoir un impact important. La disparition des pâturages conduirait à la perte de la typicité communale mais également à la mise en péril d'une valeur agricole, écologique et paysagère. En effet la déprise agricole conduirait à une apparition de friches et, à long terme, à une volonté d'urbaniser ces espaces délaissés.

Le maintien de ces pâturages pourraient nécessiter l'implication de la commune, de partenaires extérieurs et des habitants pour conserver les racines des origines rurales de Varengueville.

### **Veiller aux choix des essences plantées pour assurer une continuité et une harmonie végétale dans la commune**

Le maintien de la qualité des espaces publics et privés repose sur une sensibilisation dans le choix des essences. Les essences à planter devront être en cohérence avec les paysagements privatifs et publics.

## 2.2 LE LIEN SOCIAL ET L'ANIMATION LOCALE

La richesse de la vie locale reflète le dynamisme de Varengueville-sur-Mer. Développer le lien social et l'animation locale pour répondre à de nouvelles attentes, à une évolution des modes de vie contribue à rendre le village attractif et vivant. Assurer la mixité inter-générationnelle, développer l'animation culturelle et les loisirs sont des enjeux auxquels la commune souhaite répondre.

### 3 LES OBJECTIFS QUANTITATIFS : OBJECTIF DÉMOGRAPHIQUE POUR UNE CROISSANCE MODÉRÉE

Varengueville-sur-Mer souhaite une croissance démographique raisonnée. Une maîtrise du développement communal conduira à préserver l'authenticité du cadre de vie mais également à recevoir de nouveaux habitants dans de bonnes conditions.

L'objectif est d'accueillir de nouveaux arrivants tout en veillant à assurer un équilibre subtil entre la qualité de l'offre communale (équipements et services) et la croissance démographique.

#### 3.1 UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE MAÎTRISÉE

Les structures actuelles permettent une croissance modérée d'environ 1300 habitants dans les dix prochaines années soit un apport maximum de population d'environ 120 personnes :

1 300 (population projetée dans 10 ans)  
- 1 1179 (population au RGP 1999)

---

= **121 personnes supplémentaires à l'horizon 2015**

#### 3.2 UNE OFFRE EN LOGEMENT ADAPTÉE POUR FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE

##### **Une offre en logements diversifiée**

La volonté communale est de faire bénéficier à une population variée les aménités varenguevillaises en poursuivant une politique de mixité sociale. La diversification de l'offre des logements permet de renforcer cette mixité et la cohésion sociale et répond aux objectifs du Plan Local d'Habitation de l'agglomération qui est en cours d'élaboration.

##### **Renouveler la capacité d'accueil des jeunes ménages**

L'offre variée en logements, notamment en direction des jeunes ménages, assure un rééquilibrage de la structure démographique et générationnelle. Cette volonté de mixité s'accompagne bien entendu d'une attention particulière aux besoins des personnes âgées.

##### **Proposer une gamme de logements et de services aux seniors**

Répondre aux attentes des aînés nécessite une offre en logements spécifique (proximité des équipements et des services, taille de logements adaptée aux personnes seules, accessibilité).

*Il s'agit donc pour Varengueville de diversifier raisonnablement le marché du logement. Cet enjeu est une poursuite de l'action menée par la commune. Les nouveaux logements locatifs sociaux et privés doivent s'intégrer à la structure urbaine de la ville par la dissémination d'opérations à petite échelle.*

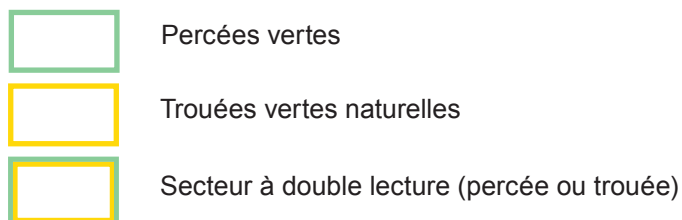
### 4 LES ENJEUX SPATIAUX : DES ÉLÉMENTS INTÉGRÉS À LA RÉFLEXION DU PADD

La réflexion menée sur le PADD a permis de dégager et de prendre en considération des enjeux spatiaux spécifiques à Varengueville-sur-Mer. Le PADD a permis de dégager des enjeux spatialisés à respecter et à intégrer au cours de la réflexion du Plan Local d'Urbanisme. Ces enjeux spatialisés au nombre de trois font l'objet de cartes thématiques (pages suivantes) :

- repérage des espaces naturels : percées vertes et trouées vertes,
- limites naturelles de l'urbanisation,
- la ligne urbaine.

Ces cartes d'enjeux ont conduit à définir la logique du développement futur de Varengueville-sur-Mer. Elles ont également guidé l'élaboration du plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme.

## Carte des espaces naturels et espaces verts



## 4.1 REPÉRAGE DES ESPACES NATURELS

L'urbanisation de Varengueville-sur-Mer doit s'effectuer dans le respect des entités paysagères qui la composent. Les respirations vertes, les limites naturelles et la ligne d'urbanisation constituent les trois critères d'analyse pour la définition et le choix des zones d'urbanisation future du PLU.

La localisation des espaces naturels sur la commune a été effectuée selon deux approches spatiales et paysagères.

- **Les percées vertes** (zones aux contours verts) sont des entités de grands paysage périphérique qui pénètre le tissu bâti. Il s'agit d'éléments paysagers importants puisqu'ils constituent des continuums paysagers plus ou moins étendus. Certaines de ces trouées vertes sont des ZNIEFF ou se situent dans la continuité immédiate des ZNIEFF.

- **Les trouées vertes** (zones aux contours jaunes), qui présentent un caractère naturel, correspondent à des respirations situées au coeur du bâti. Elles rythment le paysage de Varengueville-sur-Mer par des jeux de séquences visuelles bâties et non bâties.

Ces trouées vertes peuvent être des pâtures, des espaces verts privés (parcs paysagers, grands jardins...) le cadre paysager de bâtiments architecturaux d'exception (Manoir d'Ango, château de Varengueville...). Les superficies de ces trouées vertes diminuent progressivement en direction de la route départementale 75.

Carte des limites naturelles de l'urbanisation de Varengueville-sur-Mer



■ ■ ■ ■ Limite naturelle Nord de l'urbanisation

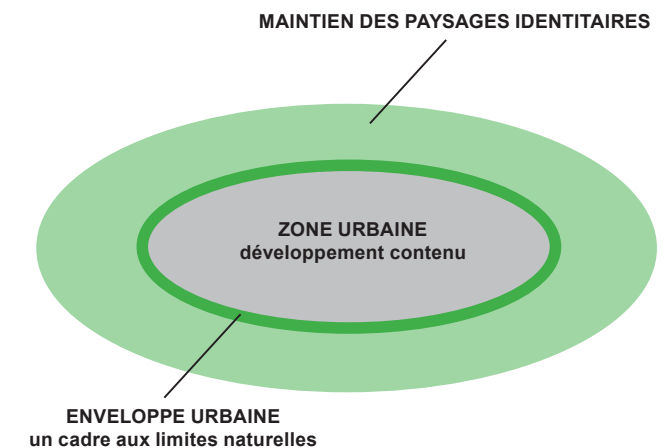
■ ■ ■ ■ Limite naturelle Sud de l'urbanisation

## 4.2 LES LIMITES NATURELLES DE L'URBANISATION

La volonté d'accueillir de nouveaux habitants appelle une croissance de l'urbanisation. Le développement urbain de Varengueville doit respecter l'enveloppe urbaine actuelle. Il s'agit de contenir et de guider les extensions à l'intérieur des limites naturelles qui ceignent la commune.

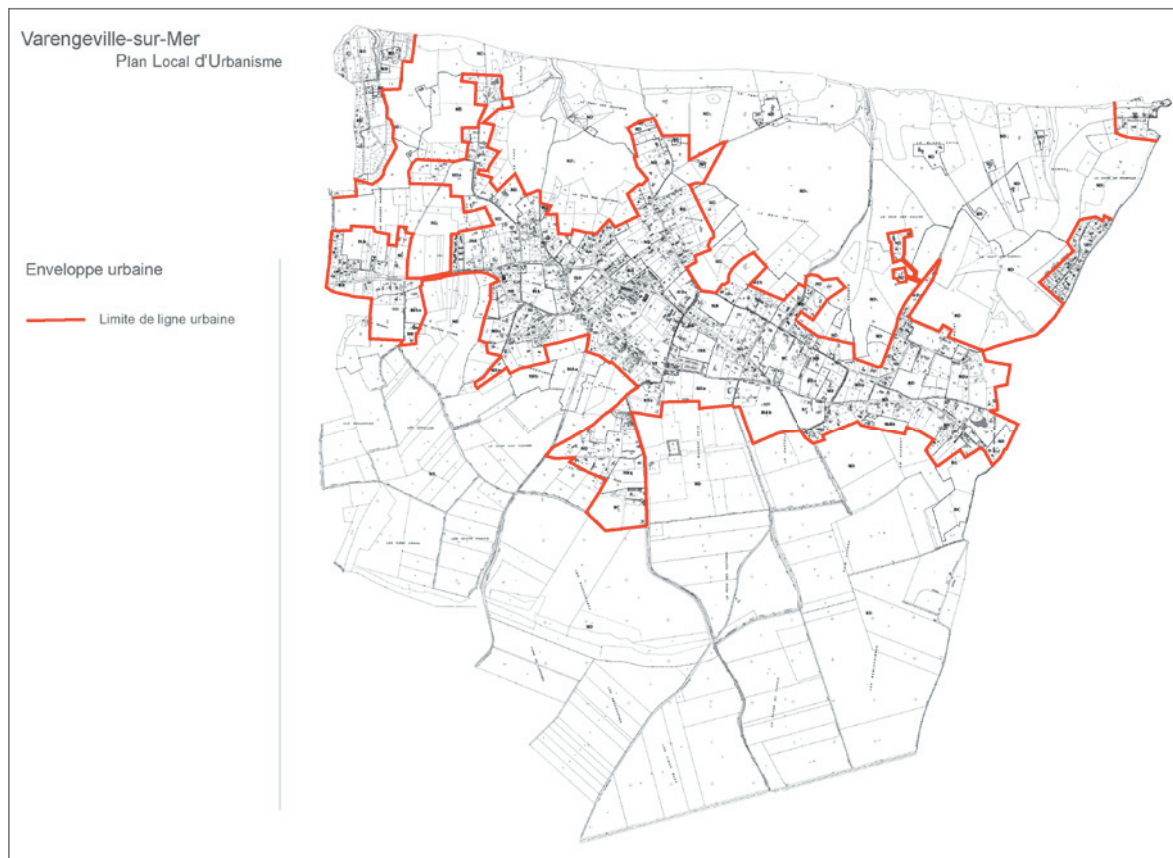
Le PLU poursuit la politique définie au POS, le cadre urbain doit être relativement rigide et respectueux des entités paysagères et naturelles

### Urbanisation dans une ceinture verte



Les boisements et les zones naturelles en bordure de littoral marquent la limite urbaine Nord, la lisière boisée en surplomb du plateau agricole constitue la limite Sud. Ces limites forment le cadre dans lequel les zones d'urbanisation future du Plan Local d'Urbanisme doivent être inscrites.

## Carte de l'enveloppe urbaine de Varengueville-sur-Mer



## 4.3 LA LIGNE URBAINE

La ligne urbaine correspond aux limites externes de la zone bâtie. L'objectif est de respecter cette ligne par un développement raisonné et modéré. Les zones d'urbanisation future modifieront quelque peu le front bâti mais, l'enveloppe urbaine conservera sa forme longiligne.

A travers le PLU, il s'agit d'éviter de créer de nouvelles extensions sous forme de langues bâties en direction des espaces naturels.

## 4.4 LES MODALITÉS ET LA LOGIQUE D'URBANISATION

Les zones d'urbanisation future s'insèrent prioritairement dans le tissu existant. Les nouvelles extensions assurent un développement harmonieux visant à s'intégrer dans un ensemble urbain équilibré et dans le respect de la trame végétale existante. La logique d'urbanisation doit prendre en considération les trois analyses précédentes à savoir :

- les percées et trouées vertes,
- les limites naturelles de l'urbanisation,
- la ligne urbaine.

Ainsi, la réflexion et la logique de sélection des zones d'urbanisation potentielles s'effectue dans un premier temps par un relevé des respirations vertes à préserver :

**Les percées vertes :**

Leur classement en zone ND au POS et pour certaines en ZNIEFF justifie leur maintien au PLU.

Toutefois, certaines percées présentent un intérêt tout particulier dans le développement de Varengueville et ont donc été ouverte à l'urbanisation.

**Le maintien de trouées vertes :**

le choix de maintenir certaines trouées vertes repose sur leur localisation dans le tissu (accessibilité), leur capacité à préserver une trame aérée et leur fonction (agricole, parcs et jardins privés notamment). Le choix des percées et des trouées vertes a permis de diagnostiquer et de recenser les zones d'urbanisation future. Il ne s'agit pas d'une sélection par défaut mais d'un réel souci de développer Varengueville-sur-Mer dans un contexte de patrimoine végétal exceptionnel.

En effet, les sites d'urbanisation future doivent également répondre à un certain nombre de prérogatives :

- capacité d'intégration dans le tissu existant,
- impact dans le paysage,
- situation dans le continuum bâti,
- équilibre de la forme urbaine.

## Carte des respirations vertes à maintenir



percée verte à maintenir au PLU



Zone d'urbanisation sans incidences sur la qualité du paysage environnant.

## 4.5. LE MAINTIEN DES RESPIRATIONS VERTES

**Justifications** du maintien des respirations vertes

1 : Protéger l'ambiance paysagère du cimetière marin et de l'église.

2 : Préserver le cône de vue Nord- Sud sur le plateau agricole et la vue Ouest-Est en direction des sites classés et inscrits aux monuments historiques.

Une partie de cette zone est soustraite de l'ensemble. Elle présente un intérêt particulier dans l'urbanisation future du hameau du Blancmesnil. Elle lui donnerait de la profondeur par rapport à la RD 75 et n'amoindrirait pas la qualité paysagère de la percée verte.

3 : Maintenir les percées vertes en limite Nord pour conserver des respirations entre les zones bâties en lisière de ligne urbaine. Cet intérêt paysager s'accompagne d'une plus-value environnementale et écologique.

4 : Conforter la qualité de l'entrée de Varengueville en préservant la pointe Sud.

Une partie de cette zone n°4 peut être ouverte à l'urbanisation. En effet, elle se situe dans un secteur où la commune présente une faible profondeur de bâti. En arrière du RD 75 et à proximité de la Mairie, ces terrains permettraient de parfaire la forme urbaine.

La présence de haies plantées accompagnerait l'urbanisation et maintiendrait une entrée de ville de qualité et masquerait les vues depuis la route départementale 925.

## **3<sup>ÈME</sup> PARTIE**

# **JUSTIFICATIONS DES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES**

## 1. CHOIX DU ZONAGE

### 1.1. PRINCIPE DU ZONAGE

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 et la Loi Urbanisme et Habitat ont profondément remanié les outils réglementaires du PLU par rapport au POS.

Au delà du changement de dénomination des zones, c'est l'ensemble du dispositif réglementaire qui évolue. Cependant, les principes d'application restent inchangés. Le PLU couvre l'intégralité du territoire communal, y compris la manche. Il est divisé en zones et secteurs, et à chaque zone correspond une partie du territoire pour laquelle des dispositions réglementaires spécifiques (définies au règlement du PLU) sont applicables à tous projets de constructions ou de travaux.

Le zonage du PLU se fonde sur une évolution du zonage du POS avec les mises à jour et les changements rendus nécessaires par les évolutions législatives et la nécessaire cohérence avec le PADD. Le zonage et le règlement sont conçus comme un dispositif de « pilotage » de l'évolution urbaine et de mise en oeuvre du PADD.

Le PLU découpe le territoire en quatre types de zones, pour chacune d'elles correspond un règlement en quatorze articles :

- les zones urbaines (U),
- les zones à urbaniser (AU),
- les zones agricoles (A),
- les zones naturelles et forestières (N).

Chaque zone réunit des ensembles relativement homogènes, pour lesquels un projet commun d'évolution ou de protection a été adopté.

Les spécificités des secteurs de la commune sont restituées par la déclinaison des grandes zones en secteurs.

Le règlement du PLU s'est attaché à traduire les réalités et les spécificités du tissu urbain existant. Il intègre les nécessaires évolutions des constructions existantes, définit les règles de construction des zones d'urbanisation future et protège les zones agricoles et naturelles. Il est conçu comme un dispositif de « pilotage » de l'évolution urbaine, de mise en oeuvre du projet de développement exposé au Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

	POS	PLU	Les textes	Zones concernées
<b>Zones Urbaines</b> Art. R 123-5 CU	<b>U</b>	<b>U</b>	Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Zone constructible desservie par les réseaux</b></li> </ul>
<b>Zones à urbaniser</b> Art. R 123-6 CU	<b>NA</b>	<b>AU</b>	Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Zone qui a vocation à être aménagée sous l'égide du PLU en cours</b></li> <li>• <b>Zone à aménager après évolution du PLU</b></li> </ul>
<b>Zones agricoles</b> Art. R 123-7 CU	<b>NC</b>	<b>A</b>	Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Zone agricole protégée en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique</b></li> <li>• <b>Zones d'implantation des services publics ou d'intérêt collectif</b></li> </ul>
<b>Zones naturelles</b> Art. R 123-8 CU	<b>ND</b>	<b>N</b>	Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols. En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Zone de protection paysagère</b></li> <li>• <b>Zone forestière</b></li> <li>• <b>Zone où peuvent être autorisées des constructions, sous réserve de prévoir leur modalités d'intégration paysagère</b></li> </ul>
<b>Zones de faible urbanisation</b>	<b>NB</b>		Supprimées	

## 1.2 PRÉSENTATION DES DIFFÉRENTES ZONES DU PLU

### 1.2.1 LES ZONES URBAINES (ZONES U)

Les zones urbaines ont peu changé avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

Elles couvrent à la fois l'ensemble des territoires urbains constitués et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles ont vocation à accueillir un tissu qui correspond autant aux fonctions résidentielles qu'à celles d'activités, de services, d'équipements publics ou d'intérêt général...

Le POS ne comptait qu'une seule zone urbaine : la zone UF. Une partie importante du tissu bâti était classée en zone NB, supprimée par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.

Le PLU subdivise le tissu bâti en plusieurs zones pour :

- correspondre à la vocation dominante de chacun des territoires, même s'il apparaît qu'elles se caractérisent pour la plupart par leur caractère mixte,
- marquer la volonté de respecter les spécificités des tissus urbains rencontrés et de conforter les caractéristiques morphologiques existantes : natures, densités, caractère architectural de l'occupation du sol.

Ce découpage territorial se traduit par l'existence de :

- deux zones à vocation dominante résidentielle : UA, UB,
- une zone à vocation principale d'activité : UY

### La zone UA

*Description :*

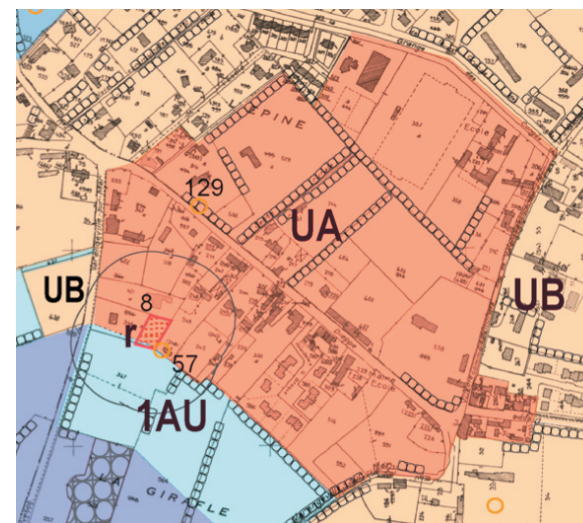
La zone UA correspond au centre-bourg de Varengueville-sur-Mer. Traversée par la route départementale 75, elle est caractérisée par un tissu mixte à vocation principale résidentielle. Elle regroupe les principaux équipements de la commune (Mairie, école, équipements sportifs, bibliothèque...) et les services et commerces qui animent le village.

*Evolution et correspondance POS-PLU :*

Le POS n'identifiait pas le centre-bourg de la commune par un zonage spécifique, il était classé en zone urbaine UF. S'inscrivant dans le cadre des orientations générales du PADD et notamment celle visant à renforcer la centralité communale, le PLU crée la zone UA dédiée au centre de la commune.

*Objectifs et principes réglementaires :*

- Maintenir l'identité du centre, en préservant les éléments fondamentaux de la forme urbaine et les spécificités identitaires du centre (implantation, hauteur, caractéristiques architecturales...),
- Affirmer la mixité des fonctions : les constructions à usage de bureaux, de commerces, nécessaires au dynamisme du centre ancien peuvent s'implanter à condition d'être compatibles avec la vocation dominante résidentielle de la zone et la salubrité et la sécurité des lieux.



## La zone UB

### Description :

La zone UB correspond au bâti à caractère résidentiel de la commune. Cette zone est marquée par la prégnance du végétal qui confère à la commune son caractère de «village-vert».

Elle est constituée principalement de constructions à usage d'habitation mais quelques activités économiques sont présentes de façon diffuse dans le tissu.

La zone UB se compose d'un secteur spécifique UBa, situé à l'interface des espaces naturels littoraux et la zone urbaine constituée.

### Evolution et correspondance POS-PLU :

La zone UB du PLU correspond aux terrains classés en zone UF au POS mais comprend aussi les parcelles bâties situées dans les zones naturelles NB et ND du POS. Une partie importante de la commune était classée par le POS en zone NB, qui offrait des droits à construire aux propriétaires. Ces zones ayant été supprimées par la loi SRU, le PLU vise à reclasser ces terrains en zone urbaine, à urbaniser ou naturelles en fonction des conditions de desserte par les réseaux et du caractère bâti ou naturel de ces espaces.

### Objectifs et principes réglementaires :

- Maintenir les caractéristiques du tissu bâti et perpétuer la composition et l'organisation urbaine, propre à la commune,
- Favoriser la mixité des fonctions tout en respectant le caractère dominant de l'habitat en autorisant les constructions à usage de bureaux, d'artisanat, de commerces, compatibles avec la vocation dominante résidentielle de la zone,
- Encadrer la densité des secteurs situés en contact avec les espaces naturels littoraux,
- Répondre à la volonté portée dans le PADD de veiller à la qualité architecturale et à l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement paysager ou bâti.

## La zone UY

### Description :

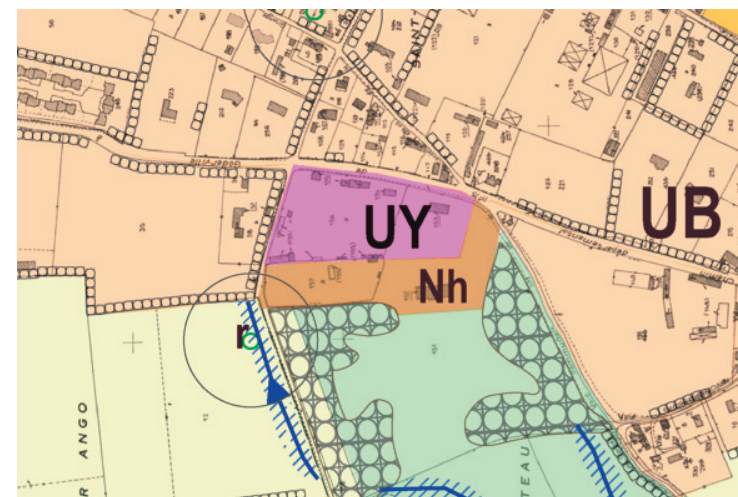
La zone UY couvre l'espace situé entre le Château et la route départementale 75. Cette zone est spécifiquement dédiée au développement de l'activité économique, à savoir les bureaux, les commerces, l'artisanat et l'hébergement hôtelier.

### Evolution et correspondance POS-PLU :

La zone UY spécifique aux activités est créée par le PLU, elle couvre une partie des terrains classés en zone à urbaniser au POS.

### Objectifs et principes réglementaires :

- Permettre l'implantation de nouvelles activités économiques pour assurer le développement de la commune,
- Assurer la bonne insertion des nouvelles constructions dans leur environnement, en respectant les paysages et la qualité du cadre de vie,
- Affirmer le principe de spécialité de la zone, en ne permettant les constructions à usage d'habitation, qu'à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence sur les lieux est indispensable.



### 1.2.2 LES ZONES À URBANISER

L'appellation et la définition des zones à urbaniser ont été modifiées dans la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, avec le passage du POS au PLU.

Les zones à urbaniser, dites zones AU, sont définies à l'article R.123-6 du code de l'urbanisme. La définition de ces zones n'est pas fondamentalement différente de celles des zones d'urbanisation future, dites NA du POS, qui figuraient à l'ancien article R.123-18 du code de l'urbanisme.

En vertu de l'article R.123-6 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, ce qui signifie, en cohérence avec les dispositions relatives aux zones urbaines, que les secteurs déjà urbanisés de la commune ne peuvent faire l'objet d'un tel classement.

Le code de l'urbanisme distingue deux catégories de zones à urbaniser selon que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont ou n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone :

- **Les zones 1AU** sont destinées à être urbanisées à court terme, dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ;
- **Les zones 2AU** regroupent les secteurs non équipés destinés à accueillir à moyen ou long terme les projets sous forme d'extensions urbaines futures de la commune. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU se fera dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

Veolia Eau, gestionnaire des réseaux, précise que toutes les parcelles urbanisables ne sont pas actuellement viabilisées.

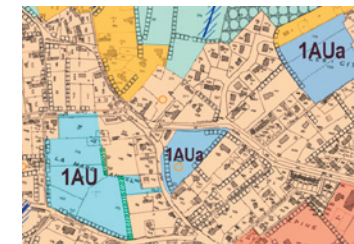
### La zone 1AU

#### Description :

La zone 1AU, à vocation principale résidentielle, est destinée à accueillir le développement de la commune. Son urbanisation s'insère dans la logique de développement urbain de la commune s'appuyant sur le maillage d'équipements existants.

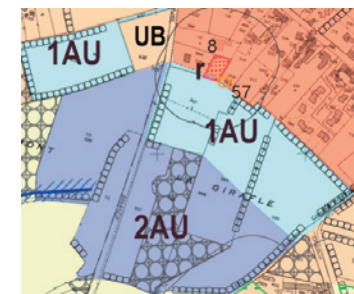
#### Evolution et correspondance POS-PLU :

Le PLU classe en zone urbaine les zones à urbaniser du POS déjà bâties et en zone 1AU, les zones ouvertes à l'urbanisation par le POS qui n'ont jusqu'alors pas été bâties.



Il prévoit deux nouvelles zones à urbaniser localisées :

- au lieu-dit «la Girafle», à l'arrière de la Mairie. Une partie de ces terrains était en zone d'urbanisation future au PLU. La reprise de ce classement et l'ouverture à l'urbanisation des terrains adjacents affirment, conformément aux orientations du PADD, la volonté de renforcer la centralité communale,



- à proximité du lieu-dit «les Pâtis Doux». L'ouverture à l'urbanisation de ces terrains répond à la volonté de finaliser ce hameau, situé en continuité de la commune de hautot-sur-Mer. La configuration des lieux et notamment la faible largeur de la zone se prêtent à un développement modéré de l'urbanisation. Cette zone se situe en continuité de l'existant, en dehors des espaces remarquables et respecte la coupure d'urbanisation constituée par la vailleuse des Pâtis Doux.



Les zones à urbaniser du PLU présentent un caractère naturel, qu'elles soient situées à l'intérieur du tissu urbain, ou en contact avec les espaces agricoles de la commune.



La desserte par les réseaux des zones à urbaniser situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine est possible à partir des rues adjacentes : rue de l'Eglise, rue Marguerite Roll, RD 75 et rue du Poinçon.

La zone à urbaniser localisée au lieu-dit «les Girafles» peut être alimentée par la rue du Manoir d'Ango et par une extension route de Longueil.

La zone à urbaniser, inscrite au POS, et située à l'ouest de la commune, est raccordable route de Vastérial. L'eau pour cette parcelle provenant du surpresseur de Sainte-Marguerite-sur-Mer.

#### Objectifs et principes réglementaires :

- Renforcer, par l'urbanisation du lieu-dit «La Girafle», la centralité communale et répondre au souci d'organiser le développement au sud de la RD75 afin d'équilibrer le développement urbain et de maintenir une forme urbaine longiligne,
- Assurer une cohérence urbaine et une bonne insertion des nouvelles constructions dans le tissu urbain et la trame paysagère de la commune,
- Affirmer le principe de mixité des fonctions en permettant l'implantation d'activités non nuisantes dans ces futures zones résidentielles,
- Préserver le caractère de village jardin de la commune et les éléments fondamentaux qui la définissent et notamment l'inscription de la trame boisée dans le tissu urbain et une densité faible permettant de recréer l'interface ville-nature.



## La zone 2AU

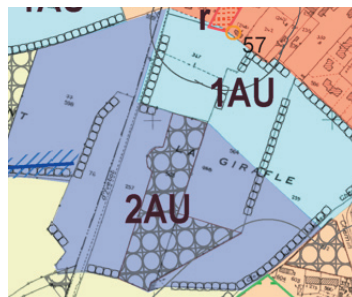
### Description :

La zone 2AU couvre les secteurs non équipés destinés à accueillir à moyen ou long terme les projets sous forme d'extensions urbaines futures de la commune.

Le lieu-dit «La Girafle» situé en continuité du centre-bourg, constitue la principale zone de développement de la commune. Ce site est classé, pour la partie adjacente au tissu bâti en zone 1AU et, pour la partie qui en est la plus éloignée, en zone 2AU. Le classement en 2AU ne rend pas constructible ces terrains, qui ne disposent pas de réseaux de capacité suffisante à proximité, mais traduit la volonté de voir s'inscrire, à long terme, le développement urbain de la commune.

### Evolution et correspondance POS-PLU :

Le POS ne prévoyait pas de zone à urbaniser à long terme. Le PLU classe en zone 2AU une partie des terrains de «la Girafle», qui faisait l'objet d'un classement au POS en zone à urbaniser à court ou moyen terme, mais aussi les terrains adjacents.



### Objectifs et principes réglementaires :

- Le fractionnement de l'urbanisation en deux temps, par le classement d'une partie du site en 2AU, vise à assurer une insertion paysagère des nouvelles constructions, et à permettre un développement de la commune en adéquation avec la capacité des équipements,
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est subordonnée à une évolution du PLU.



## 1.2.3 LA ZONE AGRICOLE

En vertu de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

C'est par ailleurs une zone non équipée où seuls sont autorisés les constructions, aménagements et installations nécessaires ou liés à l'exploitation agricole, ainsi que ceux qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En vertu de l'article L.146-4 du code de l'urbanisme, sont admises, en dehors des espaces proches du rivage, les nouvelles constructions et installations à usage agricole à condition de recueillir l'accord du Préfet après avis de la Commission de la Nature, des Sites et des Paysage.

### La zone A

#### Description :

La zone A couvre le vaste plateau céréalier situé au sud de la RD75, qui s'étend jusqu'à la RD925.

Le secteur AI correspond aux espaces agricoles situés au nord de la RD75, dans les espaces proches du rivage.

#### Evolution et correspondance POS-PLU :

Le POS ne comprenait aucune zone agricole, il classait les espaces agricoles de la commune en zone naturelle. Le PLU introduit un zonage agricole pour l'ensemble des secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agricole des terres. Il crée le secteur AI qui marque la nature agricole des terres tout en tenant compte des spécificités liées au classement en espace proche du rivage.

#### Objectifs et principes réglementaires :

- Pérenniser l'activité agricole,
- Protéger la valeur agronomique de ces terres et les réserver, en zone A, aux seules constructions agricoles ou directement liées : seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires ou liés à l'activité agricole et celles qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Préciser qu'en secteur Ap, est autorisée la réalisation de mise aux normes des exploitations agricoles, sans admettre pour autant, en application de

l'article L.146-4-I les nouvelles constructions et installations à usage agricole.

#### 1.2.4 LA ZONE NATURELLE

Il s'agit de zones naturelles et forestières identifiant les espaces qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages qui la composent.

##### **La zone N**

###### *Description :*

La zone N couvre les espaces naturels littoraux, au nord de la commune et le domaine du Château.

La zone N comprend quatre secteurs:

- le secteur NI couvre les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques à préserver au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme,
- le secteur NI100+ couvre la partie non urbanisée la plus proche du rivage,
- le secteur Nh correspond aux secteurs naturels, de taille et de capacité limitée, accueillant des constructions isolées, et permettant leur évolution,
- le secteur Nm couvre le domaine maritime de la commune.

###### *Evolution et correspondance POS-PLU :*

Le PLU a opéré, à la différence du POS une distinction entre les espaces agricoles de la commune et les espaces à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages.

Les secteurs urbanisés qui ne correspondent pas à de l'habitat isolé, classés en zone ND au POS font l'objet d'un classement en zone urbaine pour tenir compte du caractère bâti de ces sites.

###### *Objectifs et principes réglementaires :*

- Principe d'inconstructibilité en zone N,
- Intégration des dispositions propres à la loi Littoral dans les secteurs NI et NI100+
- Constructibilité limitée dans le secteur Nh de la zone naturelle pour permettre l'évolution des constructions existantes.

## 2. EXPLICATIONS DES PRINCIPALES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES

Les explications des principales prescriptions réglementaires sont présentées par zones :

- zones urbaines (zone UA - UB - secteur UBa, UE)
- zones à urbaniser (zone 1AU - secteur 1AUa, zone 2AU)
- zones agricoles (Zone A - secteur A)
- zones naturelles (Zone N - secteurs Nh, NI)

### 2.1 ZONES URBAINES

#### 2.1.1 ZONE UA : TISSU BÂTI ANCIEN À VOCATION RÉSIDENIELLE MIXTE

##### Spécificités du règlement et justifications

##### • **Occupations et utilisations du sol : une mixité des fonctions**

- Permettre l'implantation des services, des commerces et d'équipements dans le respect du principe de mixité urbaine et résidentielle.

- Répondre aux enjeux du PADD :  
Maintenir et renforcer l'attractivité du pôle sportif et éducatif  
Conforter le centre de vie du village  
Affirmer le centre de la commune en tant qu'espace fédérateur

##### • **Accès et voirie**

- Reprise des dispositions du POS,  
- Préserver les talus plantés caractéristiques de la commune en limitant le nombre d'accès aux propriétés privées.  
- Assurer une desserte sécurisée des commerces et des services situés le long de la RD 75 (enjeu défini au PADD)  
- Les accès doivent être aménagés de manière à assurer la sécurité des usagers, d'éviter les encombrements qui pourraient s'avérer dangereux et générateurs de nuisance

##### • **Desserte par les réseaux**

- Pour l'eau potable et les eaux usées, le PLU reprend les dispositions du POS

##### • **Superficie des terrains**

- A la différence du POS, le règlement du Plan Local d'Urbanisme ne fixe pas de superficie parcellaire minimale.  
- Les constructions sont desservies par le réseau d'assainissement collectif, aucune superficie minimale ne doit être définie,  
- Les terrains ne présentent pas un intérêt architectural ou paysager nécessitant la définition d'une superficie minimale.

##### • **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres  
- Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme reprennent les prescriptions du POS,  
- Maintenir la forme urbaine traditionnelle,  
- Conserver la morphologie bâtie existante.

##### *Implantation des constructions en retrait de l'alignement*



##### • **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Perpétuer les règles d'implantation définies au POS  
- Implantation en recul des limites séparatives afin de limiter les nuisances

visuelles et de voisinage d'une unité foncière à une autre dans le secteur centre où les talus plantés sont moins nombreux.

- Implantation des piscines à 3 mètres minimum des limites séparatives pour respecter une distance de recul minimale par rapport aux limites séparatives pour limiter les problèmes de nuisances sonores et permettre la mise en place de dispositif de sécurité autour des bassins.

• **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Implantation à 8 mètres afin de maintenir une aération sur la parcelle et éviter tout phénomène de concentration,

• **Emprise au sol : 25 %**

- Le Plan Local d'Urbanisme reprend les prescriptions définies au POS.

- Conforter la centralité de Varengueville-sur-Mer par tissu bâti plus compact que sur l'ensemble du territoire communal.

• **Hauteur des constructions, les mêmes règles de hauteur se perpétuent entre le POS et le PLU**

- Reprendre les dispositions du POS pour maintenir une silhouette cohérente sur le long terme,

- Respecter la silhouette actuelle de la commune.

*Hauteur maximale autorisée en zone UA : un étage sur RDC*



• **Aspect extérieur**

- Les prescriptions ont été définies pour répondre aux objectifs du PADD :

Maintenir l'identité patrimoniale de Varengueville-sur-Mer,

Veiller à la qualité des constructions,

Assurer une cohérence entre les constructions anciennes et les constructions nouvelles,

Parfaire la qualité de l'environnement bâti et naturel.

• **Stationnement des véhicules**

- A la différence du POS, le Plan Local d'Urbanisme définit des règles de stationnement pour les constructions à usage d'habitation et à usage commercial et de services.

- Répondre aux enjeux du PADD en assurant une desserte sécurisée des services et commerces.

• **Espaces libres et plantations, les dispositions réglementaires du PLU de l'article 13 ont été définies pour répondre aux objectifs du PADD**

- Conserver et conforter le caractère de village-vert,

- Préserver des poussées de l'urbanisation le capital naturel de la commune,

- Protéger les éléments culturels du paysage,

- Renforcer la symbiose entre le naturel et le bâti.

• **Coefficient d'Occupation des Sols**

- Comme au POS, le Plan Local d'Urbanisme ne règle pas le COS, dans la mesure où les règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol permettent de maîtriser la densification de la zone.

### 2.1.2 ZONE : UB TISSU BÂTI À VOCATION RÉSIDENTIELLE

#### Spécificités du règlement et justifications

- **Occupations et utilisations du sol**

- Conforter le caractère résidentiel de la zone,
- Maintenir la dispersion dans le tissu bâti la présence d'activités non génératrices de nuisances pour le voisinage.

- **Accès et voirie**

- Reprise des dispositions du POS,
- Préserver les talus plantés caractéristiques de la commune en limitant le nombre d'accès aux propriétés privées.
- Les accès doivent être aménagés de manière à assurer la sécurité des usagers, d'éviter les encombrements qui pourraient s'avérer dangereux et générateurs de nuisance

- **Desserte par les réseaux**

- Pour l'eau potable et les eaux usées, le PLU reprend les dispositions du POS

- **Superficie des terrains**

Le Plan Local d'Urbanisme définit un minimum parcellaire de 3500m<sup>2</sup> uniquement en secteur UBa afin de :

- Maintenir une zone d'interface entre le tissu urbain et les espaces naturels littoraux situés au Nord de la commune,
- Eviter toute densification urbaine d'un secteur très sensible tant en terme paysager qu'environnemental.
- Préserver les lisières boisées et les espaces paysagers de façon à préserver les échanges écologiques.
- Préserver les trouées vertes et les percées vertes caractéristiques du paysage de Varengueville-sur-Mer.
- Reproduire la spécificité de l'enveloppe urbaine de Varengueville-sur-Mer basée sur une surface importante d'espaces verts par parcelle.

En secteur UB, aucun minimum parcellaire n'est défini.

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme reprennent les prescriptions du POS.
- Assurer une unité de l'implantation des constructions sur le long terme
- Ménager des reculs pour maintenir les talus plantés ou permettre leur création le cas échéant
- Masquer les constructions derrière des paravents végétalisés pour maintenir la structure paysagère et urbaine de Varengueville-sur-Mer,
- Eviter le stationnement résidentiel sur la chaussée en permettant l'aménagement de places de stationnement privatif sur la parcelle.
- Maintenir une distance suffisante avec les EBC pour éviter toute chute d'arbres sur les constructions, assurer un minimum d'ensoleillement et maintenir la qualité paysagère à l'orée des EBC.

#### Construction en retrait de l'alignement



- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Perpétuer les règles d'implantation définies au POS
- Implantation en recul des limites séparatives pour maintenir des respirations végétales dans le tissu bâti
- Privilégier la structure en talus planté et permettre la création de nouveaux talus le cas échéant
- Maintenir une distance minimale afin de préserver une intimité et un isolement sur la parcelle.
- Implantation des constructions en retrait de 15 m par rapport aux EBC afin de préserver une distance minimale pour éviter toute chute d'arbre sur les constructions, garantir un minimum d'ensoleillement des constructions et de conserver la qualité paysagère des lisières boisées.
- Implantation des piscines à 3 mètres minimum des limites séparatives pour respecter une distance de recul minimale par rapport aux limites séparatives pour limiter les problèmes de nuisances sonores et permettre la mise en place d'un dispositif de sécurité autour des bassins.

*Implantation des constructions en retrait des limites séparatives*



- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Le Plan Local d'Urbanisme comme le POS n'impose pas de distance minimale entre deux constructions non contiguës.

- **Emprise au sol :**

- L'emprise maximum des constructions implantées dans la zone UB est de 30 %, cette emprise correspond au sondage. Il s'agit de conserver une unité entre les constructions existantes et les futures constructions.

- L'emprise maximum des constructions implantées dans le secteur UBA est de 15 % pour préserver une transition harmonieuse entre les espaces naturels littoraux et le tissu urbain. Ce secteur n'a pas vocation à être densifié.

- **Hauteur des constructions, les mêmes règles de hauteur se perpétuent entre le POS et le PLU**

- Reprendre les dispositions du POS pour maintenir une silhouette cohérente sur le long terme,
- Respecter la forme de l'épannelage existant
- Maintenir des hauteurs de constructions modérées pour ne pas créer d'éléments visuels perturbateurs dans un environnement naturel et urbain de qualité.

- **Aspect extérieur**

- Des prescriptions ont été définies pour préserver la qualité des constructions et l'ambiance urbaine par une architecture respectueuse et compatible avec le cadre ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

- Les prescriptions ont été définies pour répondre aux objectifs du PADD :

Maintenir l'identité patrimoniale de Varengueville-sur-Mer,  
Veiller à la qualité des constructions  
Assurer la cohérence entre les constructions anciennes nouvelles  
Parfaire la qualité de l'environnement bâti et naturel.

- **Stationnement des véhicules**

- A la différence du POS, le Plan Local d'Urbanisme définit des règles de stationnement pour les constructions à usage d'habitation et à usage commercial et de services.

• **Espaces libres et plantations, les dispositions réglementaires du PLU de l'article 13 ont été définies pour répondre aux objectifs du PADD**

- Conserver et conforter le caractère de village-vert
- S'assurer de la qualité des paysagements privatifs afin de maintenir une unité entre le domaine privé et public.
- Préserver des poussées de l'urbanisation le capital naturel de la commune,
- Protéger les éléments culturels du paysage, notamment les talus plantés
- Renforcer la symbiose entre le naturel et le bâti
- Mettre en valeur les constructions
- Favoriser l'intégration des aires de stationnement dans le tissu végétal en prévoyant un traitement paysager spécifique.

*Parcelle paysager et accès en chicane sur la parcelle privative*



• **Coefficient d'Occupation des Sols**

- Comme au POS, le Plan Local d'Urbanisme ne règle pas le COS, dans la mesure où les règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol permettent de maîtriser la densification de la zone.

**Sondage des emprises au sol en zone UB pour la définition de l'article 9**

**Faible emprise**

Bâti (m2)	Terrain (m2)	Emprise au sol
161	4 102	3,9%
101	1 022	9,9%
94	957	9,8%
84	859	9,8%
106	1 760	6,0%
93	955	9,7%
161	3 493	4,6%
133	3 110	4,3%
120	6 925	1,7%
138	4 920	2,8%
137	3 115	4,4%
108	3 125	3,5%
205	5 912	3,5%
125	3 222	3,9%
172	4 305	4,0%

**Emprise au sol élevé**

Bâti (m2)	Terrain (m2)	Emprise au sol
90	393	22,9%
466	1 548	30,1%
170	960	17,7%
73	297	24,6%
124	732	16,9%
71	356	19,9%
106	401	26,4%
126	521	24,2%
75	410	18,3%
175	893	19,6%
110	425	25,9%
125	754	16,6%
158	5 912	3,5%
125	689	22,9%
266	1 280	20,8%

### 2.1.3 ZONE : UY TISSU À VOCATION ÉCONOMIQUE

#### Spécificités du règlement et justifications

- **Occupations et utilisations du sol**

- aménager une petite zone d'activités à l'entrée du château accueillant des bureaux, des commerces, de l'artisanat et de l'hébergement hôtelier.

- **Accès et voirie**

-Reprise des dispositions du POS,  
-Préserver les talus plantés caractéristiques de la commune en limitant le nombre d'accès aux propriétés privées.  
-Les accès doivent être aménagés de manière à assurer la sécurité des usagers, d'éviter les encombrements qui pourraient s'avérer dangereux et générateurs de nuisance

- **Desserte par les réseaux**

- Pour l'eau potable et les eaux usées, le PLU reprend les dispositions du POS.

- **Superficie des terrains**

- A la différence du POS, le règlement du Plan Local d'Urbanisme ne fixe pas de superficie parcellaire minimale :  
- Les constructions seront desservies par le réseau d'assainissement collectif, aucune superficie minimale ne doit être définie,  
- Les terrains ne présentent pas un intérêt architectural ou paysager nécessitant la définition d'une superficie minimale.

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

-Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme reprennent les prescriptions du POS.  
-Assurer une unité de l'implantation des constructions sur le long terme le long de la route départementale  
-Ménager des reculs pour maintenir les talus plantés ou permettre leur création le cas échéant  
-Masquer les constructions derrière des paravents végétalisés pour maintenir la structure paysagère et urbaine de Varengueville-sur-Mer,  
-Éviter le stationnement lié aux activités (employés et visiteurs) sur la chaussée en permettant l'aménagement de places de stationnement privatif sur la parcelle.

- Maintenir une distance suffisante avec les EBC pour éviter toute chute d'arbres sur les constructions, assurer un minimum d'ensoleillement et maintenir la qualité paysagère à l'orée des EBC

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

-Perpétuer les règles d'implantation définies au POS  
-Implantation en recul des limites séparatives pour maintenir des respirations végétales dans le tissu bâti  
-Privilégier la structure en talus planté et permettre la création de nouveau talus le cas échéant  
- Maintenir une distance minimale afin de préserver une intimité et un isolement sur la parcelle.  
- Implantation des constructions en retrait de 15 m par rapport aux EBC afin de préserver une distance minimale pour éviter toute chute d'arbre sur les constructions, garantir un minimum d'ensoleillement des constructions et de conserver la qualité paysagère des lisières boisées.

- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Le Plan Local d'Urbanisme comme le POS n'impose pas de distance minimale entre deux constructions non contiguës.

- **Emprise au sol :**

- L'emprise maximum des constructions implantées dans le secteur UY est de 30 % pour préserver le cadre naturel dans lequel s'insèrent les constructions et ne pas créer une zone d'activités dense sur la commune.

- **Hauteur des constructions : un étage droit sur RDC plus comble**

- Respecter la forme de l'épannelage existant  
- Maintenir des hauteurs de constructions modérées pour ne pas créer d'éléments visuels perturbateurs dans un environnement naturel et urbain de qualité.

- **Aspect extérieur**

- Des prescriptions ont été définies pour préserver la qualité des constructions et l'ambiance urbaine par une architecture respectueuse et compatible avec le cadre ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.  
-Les prescriptions ont été définies pour répondre aux objectifs du PADD :

Maintenir l'identité patrimoniale de Varengueville-sur-Mer,  
Veiller à la qualité des constructions  
Assurer la cohérence entre les constructions anciennes nouvelles  
Parfaire la qualité de l'environnement bâti et naturel.

• **Stationnement des véhicules**

- Le Plan Local d'Urbanisme définit des règles de stationnement pour les constructions à usage d'activités : 1 place de stationnement par 40m<sup>2</sup> de SHON.
- Les aires de stationnement doivent être suffisamment dimensionnées pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires et véhicules de livraison.

• **Espaces libres et plantations, les dispositions réglementaires du PLU de l'article 13 ont été définies pour répondre aux objectifs du PADD**

- Conserver et conforter le caractère de village-vert
- S'assurer de la qualité des paysagements privatifs afin de maintenir une unité entre le domaine privé et public.
- Préserver des poussées de l'urbanisation le capital naturel de la commune,
- Protéger les éléments culturels du paysage, notamment les talus plantés
- Renforcer la symbiose entre le naturel et le bâti
- Mettre en valeur les constructions
- Favoriser l'intégration des aires de stationnement dans le tissu végétal en prévoyant un traitement paysager spécifique.

• **Coefficient d'Occupation des Sols**

- pour les constructions autorisées, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,60.

## 2.2 ZONE D'URBANISATION FUTURE

### 2.2.1.ZONE 1AU : ZONE D'URBANISATION À COURT ET MOYEN TERMES

En vertu de l'article R.123-6 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone AU les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le classement en 1AU correspondant aux zones d'urbanisation à court et moyen termes vise les cas où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter.

Les terrains classés en 1AU au PLU remplissent les conditions posées par l'article R.123-6:

- ces terrains, actuellement en culture ou en pâture présentent un caractère naturel,
- l'ensemble des zones 1AU se situe en continuité des zones urbaines. Ainsi, l'étude des plans des réseaux a montré que les zones 1AU sont bordées par les réseaux et que ces derniers ont une capacité suffisante pour desservir les terrains classés en 1AU.

- **Occupations et utilisations du sol**

- Répondre aux objectifs du PADD en permettant l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles unités foncières pour la réalisation de nouveaux logements.
- Favoriser une zone urbaine à vocation mixte à l'image de la zone UB.

- **Accès et voirie**

- Reprise des dispositions du POS,
- Préserver les talus plantés caractéristiques de la commune en limitant le nombre d'accès aux propriétés privées.
- Les accès doivent être aménagés de manière à assurer la sécurité des usagers, à éviter les encombrements qui pourraient s'avérer dangereux et générateurs de nuisances

- **Desserte par les réseaux**

- Pour l'eau potable et les eaux usées, le PLU reprend les dispositions du POS

- **Superficie des terrains**

- En zone 1AU, à la différence du POS, le règlement du Plan local d'Urbanisme ne fixe pas de superficie parcellaire minimale car :

Les constructions seront obligatoirement connectées au réseau d'assainissement collectif, aucune superficie minimale ne doit être définie,

Les terrains en zone 1AU ne présentent pas un intérêt architectural ou paysager nécessitant la définition d'une superficie minimale.

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme reprennent les prescriptions du POS.
- Reprise des dispositions de la zone UB pour permettre une cohérence entre le tissu déjà urbanisé et les extensions futures.
- Assurer une unité de l'implantation des constructions sur le long terme
- Ménager des reculs pour maintenir les talus plantés et en créer le cas échéant
- Masquer les constructions derrière des paravents végétalisés pour maintenir la structure paysagère et urbaine de Varengueville-sur-Mer,
- Eviter le stationnement résidentiel sur la chaussée en permettant l'aménagement de places de stationnement privatif sur la parcelle.
- Maintenir une distance suffisante avec les EBC pour éviter toute chute d'arbres sur les constructions, assurer un minimum d'ensoleillement, maintenir la qualité paysagère à l'orée des EBC

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Perpétuer les règles d'implantation définies au POS
- Implantation en recul des limites séparatives pour maintenir des respirations végétales dans le tissu bâti à venir
- Ménager des reculs pour maintenir les talus plantés et en créer le cas échéant
- Maintenir une distance minimale afin de préserver une intimité et un isolement sur la parcelle.
- Implantation des constructions futures en retrait de 15 m par rapport aux EBC afin de préserver une distance minimale pour éviter toute chute d'arbre sur les constructions, garantir un minimum d'ensoleillement des constructions et conserver la qualité paysagère des lisières boisées.
- Implantation des piscines à 3 mètres minimum des limites séparatives pour respecter une distance de recul minimale par rapport aux limites séparatives pour limiter les problèmes de nuisances sonores et permettre la mise en place de dispositif de sécurité autour des bassins.

- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Le Plan Local d'Urbanisme comme le POS n'impose pas de distance minimale entre deux constructions non contiguës.

- **Emprise au sol**

- L'emprise maximum des constructions implantées dans la zone 1AU est de 20 %. Elle reprend les dispositions du POS pour assurer une continuité de l'urbanisation

- **Hauteur des constructions, les mêmes règles de hauteur se perpétuent entre le POS et le PLU**

- Maintenir les règles de hauteur actuelles de la zone pavillonnaire en évitant qu'une construction nouvelle ne vienne casser la silhouette urbaine par un pic de hauteur incompatible avec l'environnement bâti
- Contenir la hauteur des constructions pour assurer une harmonie visuelle.
- Respecter la forme de l'épannelage existant

- **Aspect extérieur**

- Les prescriptions de la zone 1AU ont été définies pour préserver la qualité des constructions et l'ambiance urbaine par une architecture respectueuse et compatible avec le cadre ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Il s'agit de répondre aux objectifs du PADD.
- Les prescriptions de la zone UB sont reprises pour afficher une continuité et une harmonie entre les pavillons existants et les futures constructions.

- **Stationnement des véhicules**

- A la différence du POS, le Plan Local d'Urbanisme définit des règles de stationnement pour les constructions à usage d'habitation et à usage commercial et de services.
- Répondre aux enjeux du PADD en assurant une desserte sécurisée des services et commerces.

- **Espaces libres et plantations, les dispositions réglementaires du PLU de l'article 13 ont été définies pour répondre aux objectifs du PADD**

- Conserver le caractère de village-vert dans les zones d'urbanisation future
- Les dispositions du règlement répondent aux objectifs du PADD :  
L'urbanisation future est ouverte selon une logique de continuum paysager.

S'assurer de la qualité des paysagements privatifs afin de maintenir une unité entre le domaine privé et public.

Préserver le capital naturel de la commune des poussées de l'urbanisation,

Protéger les éléments culturels du paysage,

Renforcer la symbiose entre le naturel et le bâti

Mettre en valeur les constructions

- Favoriser l'intégration des aires de stationnement dans le tissu végétal en prévoyant un traitement paysager spécifique.

- **Coefficient d'Occupation des Sols**

- Comme au POS, le Plan Local d'Urbanisme ne règle pas le COS, dans la mesure où les règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol permettent de maîtriser la densification de la zone.

### 2.2.2 ZONE 2AU : ZONE D'URBANISATION À LONG TERME

- **Ouverture à l'urbanisation après évolution du PLU (modification ou révision)**

- **Occupations et utilisations du sol, une mixité des fonctions :**

- Afin de ne pas compromettre la destination future de la zone 2AU toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs,
- L'exploitation des terres agricoles est autorisée.

- **Accès et voirie :**

- Reprise des dispositions du POS,
- Les accès doivent être aménagés de manière à assurer la sécurité des usagers, éviter des encombrements qui pourraient s'avérer dangereux et générateurs de nuisances.

- **Desserte par les Réseaux :**

La desserte par les réseaux sera définie lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone afin de répondre précisément aux besoins qui seront évalués ultérieurement.

- **Superficie des terrains :**

Non réglementé.

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

- Implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics autorisée à l'alignement ou en retrait de 5 mètres minimum.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives:**

- Implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics autorisée en limites séparatives ou en retrait de 5 mètres minimum.

**Les autres articles du règlement ne sont pas réglementés, la zone étant actuellement inconstructible.**

Seul l'article 13 fixe les règles applicables aux espaces boisés classés.

## 2.3 ZONE AGRICOLE

### Spécificités du règlement et justifications

#### • **Occupations et utilisations du sol**

- Autoriser les constructions à usage d'habitation liées aux exploitations agricoles pour pérenniser l'activité sur le territoire communal (objectif du PADD),
- Préserver l'activité par un maintien des terres agricoles et les paysages,
- Valoriser les paysages et le patrimoine local en autorisant des aménagements légers de découverte de la faune et de la flore dans la mesure où ils ne compromettent pas les activités agricoles et s'intègrent à l'environnement,
- Interdire, dans le secteur AI, situé à l'intérieur des espaces proches du rivage, les constructions et installations à usage agricole. Conformément à l'article L.146-4-I du code de l'urbanisme, la réalisation des travaux de mise aux normes des exploitations agricoles est autorisée à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

#### • **Accès et voirie**

- Reprise des dispositions définies au Plan d'Occupation des Sols,
- Préserver les talus plantés caractéristiques de la commune en limitant le nombre d'accès aux propriétés privées.
- Les accès doivent être aménagés de manière à assurer la sécurité des usagers, éviter des encombrements qui pourraient s'avérer dangereux et générateurs de nuisances.

#### • **Desserte par les réseaux**

- Pour l'eau potable et les eaux usées, le PLU reprend les dispositions du POS

#### • **Superficie des terrains**

- Au PLU comme au POS non réglementé

#### • **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Reprises des implantations en retrait par rapport aux RD et Chemins ruraux définies au POS,
- Le PLU introduit une nouvelle règle interdisant l'implantation de constructions à moins de 100m par rapport à la RD 925 classée en tant que voie bruyante de catégorie (classement voie bruyante par arrêté préfectorale en date du 28/05/2002).

### Paysage de champs ouverts



#### • **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Reprise au PLU des dispositions réglementaires du POS qui ont fait leurs preuves.

#### • **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Au PLU comme au POS non réglementé.

#### • **Emprise au sol**

- Au PLU comme au POS non réglementé.

#### • **Hauteur des constructions**

- La hauteur maximale définie par le PLU est adaptée aux enjeux de la zone agricole et aux impératifs techniques des constructions à usage agricole et permet la bonne intégration dans leur environnement.

#### • **Aspect extérieur**

- Insérer les constructions autorisées dans un paysage agricole sensible composé de champs ouverts.

#### • **Stationnement des véhicules**

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques de circulation pour ne pas gêner la circulation.

#### • **Espaces libres et plantations**

- Préservation des plantations existantes

#### • **Coefficient d'Occupation des Sols**

- Interdiction de définir un COS en zone agricole

## 2.4 ZONE NATURELLE

Spécificités du règlement et justifications

### • **Occupations et utilisations du sol**

*Zone N :*

- Circonscrire le développement de l'urbanisation à l'intérieur des limites de l'enveloppe urbaine de la commune pour préserver les espaces littoraux, conformément aux objectifs du PADD.
- Préserver les percées visuelles recensées à proximité des falaises, l'alternance entre espace boisé et espace ouvert non bâti représentant un atout pour la qualité du littoral de la commune.
  - Conforter la qualité du milieu naturel de la commune en :
    - prévoyant des aménagements légers permettant aux piétons de découvrir la faune et la flore du littoral.
    - permettant les aménagements et installations liées à la gestion et l'entretien forestier dans une zone où la superficie des espaces boisés classés est significative
  - autorisant les structures légères servant d'abris pour animaux

*Secteur NI :* espaces remarquables au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme

- Favoriser la préservation des espaces remarquables en autorisant exclusivement les travaux nécessaires à leur entretien et leur mise en valeur
- Appliquer les dispositions de la loi littoral et autoriser l'exercice d'activités agricole en lien avec la proximité de la mer.

*Secteur NI100+ :*

- Assurer la protection de la bande littoral des 100 mètres conformément à l'article L.146-4 du code de l'urbanisme.

*Secteur Nh :* zone d'habitations dispersées

- Limiter l'extension des constructions existantes pour maintenir leur bonne insertion dans le paysage environnant
- Eviter le mitage urbain et préserver un milieu naturel remarquable en interdisant toute nouvelle construction

*Secteur Nm:* territoire maritime de la commune.

Le PLU couvre l'intégralité du territoire communal, le secteur Nm correspond à la Manche jusqu'à la limite communale maritime, soit 12

miles marins.

### • **Accès et voirie**

- Reprise des dispositions du POS,
- Préserver les talus plantés caractéristiques de la commune en limitant le nombre d'accès aux propriétés privées.
- Les accès doivent être aménagés de manière à assurer la sécurité des usagers, d'éviter les encombrements qui pourraient s'avérer dangereux et générateurs de nuisances

### • **Desserte par les réseaux**

- Pour l'eau potable et les eaux usées, le PLU reprend les dispositions du POS

### • **Superficie des terrains**

- Le Plan local d'Urbanisme comme le Plan d'Occupation des Sols ne fixe pas de superficie parcellaire minimale.

### • **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Dispositions marginales dans la mesure où seule la reconstruction de bâtiments à usage d'habitation détruits suite à un sinistre est admise.
- Reprise des dispositions de la zone A pour permettre une cohérence avec le tissu déjà urbanisé et les extensions futures.
- Maintenir une distance suffisante avec les EBC pour préserver la qualité paysagère de ces espaces.

### • **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Ménager une distance d'éloignement minimale en vue de maintenir une trame bâtie aérée et peu dense dans un site particulièrement sensible.

### • **Implantation des piscines à 3 mètres minimum des limites séparatives**

- Respecter une distance de recul minimale par rapport aux limites séparatives pour limiter les problèmes de nuisances sonores et permettre la mise en place de dispositif de sécurité autour des bassins.

### • **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Le Plan Local d'Urbanisme comme le POS n'impose pas de distance minimale entre deux constructions non contiguës.

- **Emprise au sol**

- Le Plan Local d'Urbanisme ne prescrit aucune disposition particulière dans la mesure où la vocation de cette zone n'est pas tournée vers le développement de nouvelles constructions.

- **Hauteur des constructions, les mêmes règles de hauteur se perpétuent entre le POS et le PLU**

- Maintenir les règles de hauteur actuelles de la zone pavillonnaire en cas de reconstruction d'une résidence.
- Respecter la forme de l'épannelage existant
- Limitation à 10 mètres de la hauteur des constructions à usage agricole pour limiter leur l'impact visuel tout en tenant compte des besoins en lien avec l'exploitation agricole concernée.

- **Aspect extérieur**

- Les prescriptions de la zone N ont été définies pour préserver la qualité des constructions par une architecture respectueuse des sites et des paysages du littoral. Il s'agit de répondre aux objectifs du PADD.

- **Stationnement des véhicules**

- A la différence du POS, le Plan Local d'Urbanisme définit des règles de stationnement pour les constructions à usage d'habitation situées en zone N.

- **Espaces libres et plantations, les dispositions réglementaires du PLU de l'article 13 ont été définies pour répondre aux objectifs du PADD**

- Renforcer la symbiose entre le naturel et le bâti dans une zone où la présence de constructions doit rester très limitée.
- Conserver la qualité paysagère de la commune en incitant l'utilisation d'essences locales.

- **Coefficient d'Occupation des Sols**

- Comme au POS, le Plan Local d'Urbanisme ne règle pas le COS, dans la mesure où les règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol permettent de maîtriser la densification de la zone.

## 2.5 JUSTIFICATION DES MINIMUM PARCELLAIRES

Les superficies minimales des terrains ne doivent plus être systématiquement réglementées. L'article L.123-1, 12° du Code de l'Urbanisme, résultant de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, a réduit la faculté d'édicter une telle règle. Seule la détermination d'une superficie minimale des terrains constructibles est "justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif".

La Loi Urbanisme et Habitat étend cette possibilité dans le cas où cette règle est "justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone concernée". Cette règle doit être particulièrement justifiée dans le rapport de présentation et dans les objectifs d'urbanisme et d'aménagement exposés dans le projet d'aménagement et de développement durable.

C'est pourquoi sur la commune de Varengville-sur-Mer, les superficies minimales de terrains ont été définies dans un souci de rigueur. Le règlement prescrit un minimum parcellaire (article 5) uniquement en secteur UBa. En effet pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale au moins égale à 3 500m<sup>2</sup>.

**Le secteur UBa** correspond à une partie de territoire communale spécifique qui se situe à l'interface des espaces naturels littoraux (composés d'Espaces proches du rivage, d'Espaces Remarquables, de Zones d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique et d'Espaces Naturels Sensibles) et du tissu bâti de Varengville-sur-Mer.

Ce secteur très sensible en matière de paysage, doit faire l'objet d'une réglementation stricte afin de maintenir un tissu bâti aéré. Il s'agit de maintenir une trame végétale importante pour limiter l'impact visuel de la zone bâtie. L'enjeu est de ne pas densifier ce secteur pour maintenir la qualité paysagère actuelle. Le règlement du secteur UBa, qui concerne des parcelles de taille importante, vise à éviter toute extension de l'urbanisation de ces espaces très sensibles du point de vue paysager et environnemental par l'édition, notamment de la règle de minima parcellaire. Il s'agit alors de permettre l'édification de constructions à l'intérieur des parties déjà urbanisées et non d'autoriser des opérations de constructions qui auraient pour effet de modifier les caractéristiques de

ce secteur et qui constitueraient des extensions de l'urbanisation.

Par ailleurs, la présence de vastes espaces boisés ou de prairies littorales constituent une réserve écologique de première ordre. Afin de ne pas mettre en péril cette richesse environnementale, la définition d'une superficie minimale permet de ne pas imperméabiliser cette zone d'interface et de maintenir les échanges écologiques.

Le Plan Local d'Urbanisme met en œuvre des outils réglementaires visant à préserver et à pérenniser un espace littoral de qualité qui jusqu'à ce jour a su être protégé des poussées de l'urbanisation.

*Route d'église et lieu dit "Le Hamelet" secteurs classés en UBa*



## 2.6 CALCUL DES SUPERFICIES DE ZONES

La superficie totale de la commune est de 10 Km<sup>2</sup>. Le tableau ci-contre récapitule les superficies des zones du Plan Local d'Urbanisme :

- les zones à urbanisation future (1AU, 1AUa, 2AU)
- les zones agricoles (A)
- les zones naturelles (N, NI et Nh)
- les zones urbaine à vocation d'habitat (UA, UB, UBa)
- les zones urbaine à vocation d'activités économiques (UY)

**Tableau de synthèse des superficies de zones**

Zones	Superficie PLU
1AU - secteur 1AUa	- 7ha27 - 6ha02
2AU	- 4ha22
<b>Total zone à urbanisation future</b>	<b>17ha51</b>
Zone N - secteur NI - secteur Nh	- 65ha03 - 245ha06 - 10ha41
<b>Total zone naturelle</b>	<b>310ha5</b>
Zone A	- 539ha88
<b>Total zone agricole</b>	<b>539ha88</b>
Zone UA Zone UB - secteur UBa Zone UY	- 14ha34 - 143ha16 - 46ha02 - 1ha80
<b>Total zone urbaine</b>	<b>205ha41</b>
<b>TOTAL SUPERFICIE</b>	<b>1 075 ha</b>

### Explication de l'évolution des superficies de zones :

• **Zones Urbaines** : l'augmentation de la superficie des zones urbaines s'explique par : les superficies appelées U ont évolué entre le POS et le PLU puisque de nombreux secteurs inscrits en zones NB, NC et ND au POS ont été classés en zone U au PLU.

• **Zones d'Urbanisation future** : les capacités permettent de répondre aisément aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Zones	Superficie	Nb de logements estimés
<b>1AU</b>	<b>7 ha 27</b>	environ 70 lgts
<b>1AUa (3 500m<sup>2</sup>)</b>	<b>6 ha 02</b>	environ 20 lgts
<b>2AU</b>	<b>4 ha 22</b>	environ 40 lgts
<b>TOTAL</b>	<b>17 ha 51</b>	<b>environ 130 lgts</b>

Cette capacité totale des zones d'urbanisation future répond aux objectifs démographiques du PLU : **1 300 habitants dans 10 ans (+121 habitants en 10 ans)**

A raison de 2,25 personnes par logement, le besoin en logement est de :

1 300 habitants / 2,25 = 577 résidences principales

577 - 482 (RP en 1999) = **95 nouvelles résidences principales à bâtir**

Compte-tenu des phénomènes de rétention foncières, il est nécessaire de prévoir des terrains supplémentaires que la simple application de ratio.

Une quarantaine de logements serviront au maintien du niveau démographique de 1999.

• **Zones Naturelles** : au PLU la zone N ne comprend ni les terres agricoles, ni certains secteurs bâtis qui ont été classés en zone urbaine. Ces évolutions expliquent la différence entre les superficies affichées au POS et celles affichées au PLU.

• **Zone agricole** : la zone agricole dite A n'existait pas au POS. Les terres agricoles étaient classées en zone ND. Le PLU reconnaît leur vocation en les identifiant spécifiquement au plan de zonage.

### 3. LES ENTRÉES DE VILLE

En vertu de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont interdites, en dehors des espaces urbanisés de la commune, dans une bande de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

Sur la commune de Varengueville-sur-Mer, les RD 75 et RD 925 sont classées voies à grande circulation.

Toutefois, l'inconstructibilité ne s'applique pas, en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme :

- aux parties déjà urbanisées de la commune,
- aux bâtiments d'exploitation agricole.

Or, en dehors des espaces déjà urbanisés de la commune, la RD 925, située au sud du territoire communale, est bordée par des zones agricoles.

De même, la seule partie non urbanisée le long de la RD 75 est située en zone agricole.

Ainsi, l'interdiction édictée par l'article L.111-1-4 ne s'applique pas à ces deux axes.

## **4<sup>ÈME</sup> PARTIE**

# **INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMTE DE L'ENVIRONNEMENT AU PLU**

## 1. PLU ET ENVIRONNEMENT : INCIDENCES ET PRISE EN COMPTE

**La prise en compte de l'environnement a été un objectif majeur tout au long de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, conformément aux grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, et comme en atteste l'ensemble du rapport de présentation.**

La prise en compte de la richesse des éléments bâtis, des paysages et des milieux naturels dans la définition des prescriptions réglementaires assure une volonté de protection du patrimoine présent sur la commune. Le chapitre 4 présente l'ensemble des mesures et la prise en compte de l'environnement dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

**Le Plan Local d'Urbanisme conduit à une politique de préservation et de protection du patrimoine dans une logique de pérennité et de développement durable afin de maintenir les composantes patrimoniales, paysagères et environnementales.**

### 1.1 PROTECTION DES ÉLÉMENTS PAYSAGERS ET NATURELS

#### 1.1.1 LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

La présence de boisements sur le territoire communal constitue un patrimoine naturel d'importance. Ces ensembles boisés de grandes ou petites superficies ont été classés en Espaces Boisés Classés afin de les protéger.

Les espaces boisés classés ont été reportés sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme par une mise à jour des EBC identifiés au plan zonage du POS et par une analyse des surfaces boisées sur photo aérienne (campagne de l'IGN 2003). Ce croisement d'informations assure la bonne prise en compte des limites de boisements. Le maintien des E.B.C. assurent un équilibre écologique et pérennise le caractère de village vert à la commune.

Le maintien des E.B.C correspond aux objectifs du PADD qui souhaitait protéger et maintenir le caractère de village-vert de Varengueville-sur-Mer. Le classement des boisements en E.B.C. :

- répond à un souci de préservation de la trame boisée située en bordure du littoral (bois des Moutiers, des communes, de l'Aunay, des Saules...).

- exprime une volonté de préservation de masses boisées d'exception. Varengueville-sur-mer est l'une des rares communes littorales, avec Sainte-Maguerite-sur-Mer, à posséder de telles superficies boisées.

Le classement en espaces boisés interdit, en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.311-1 du code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L.130-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

La protection de ces boisements est renforcée par les dispositions de l'article 2 du règlement du PLU en vertu duquel «les constructions, y compris les annexes doivent être éloignés d'au moins dix mètres par rapport aux limites constituées par les EBC repérés aux documents graphiques».

Les talus plantés qui participent également à la qualité du paysage de la commune ont été protégés également par un classement en Espace Boisé Classé. Un travail sur photo aérienne et une analyse de terrain ont permis de reporter et mettre à jour au plan de zonage du Plan Local d'Urbanismes les talus plantés.

*Talus plantés*



Cette mesure permet de préserver les alignements d'arbres mais également de maintenir leurs valeurs :

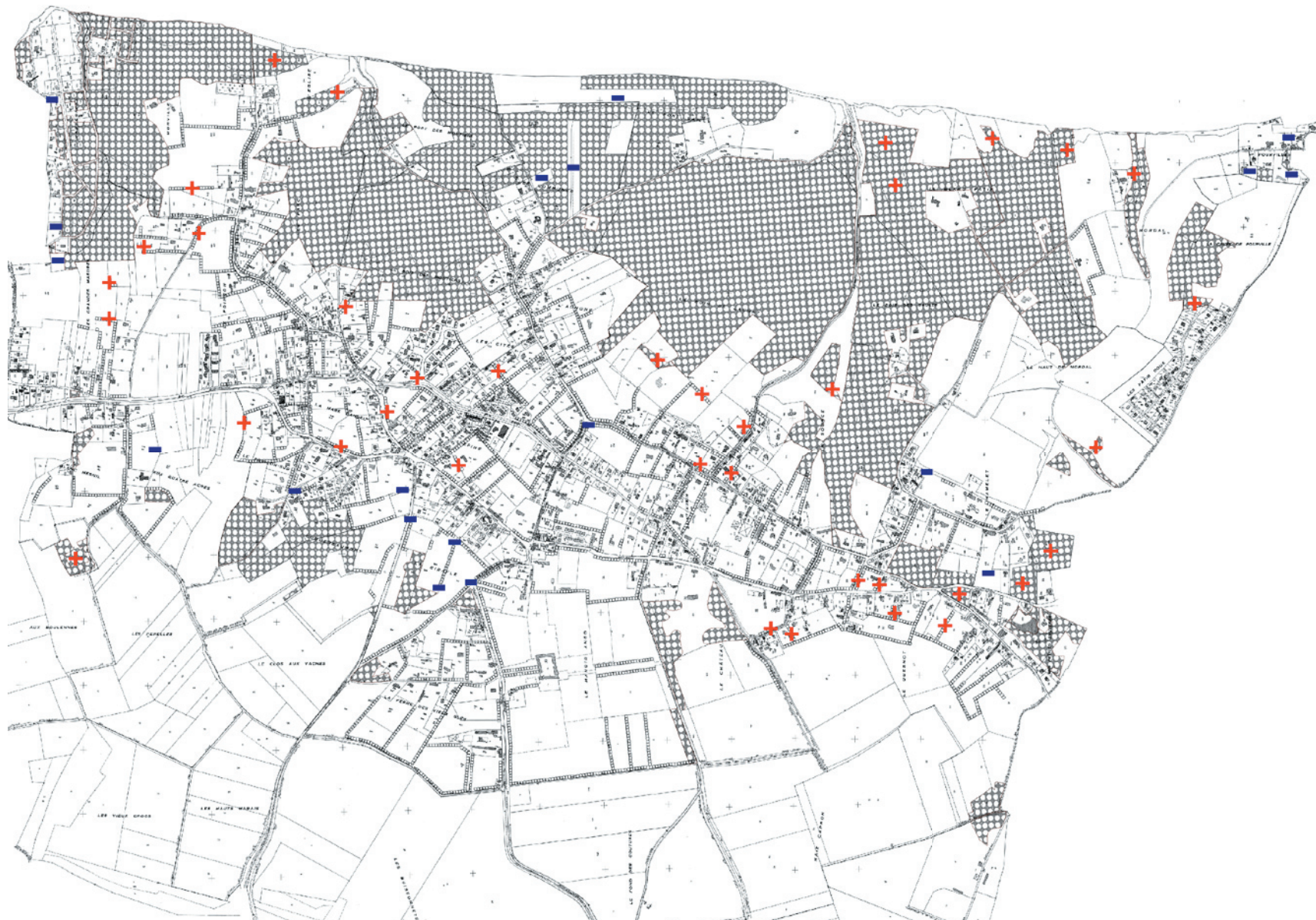
- **culturelle et historique** : les talus plantés sont les témoins d'une tradition et d'une organisation agricole typique au Pays de Caux. Jusqu'à ce jour, les talus plantés ont su être préservés de toutes destructions. Le réseau de talus plantés est entretenu, bénéficie de travaux de réfection, de consolidation ou de création.

- **écologique** : les talus plantés forment de larges cordons boisés entre les pâturages, les espaces bâtis et les bois. Ces cordons jouent un rôle essentiel de corridor écologique qu'il est nécessaire de maintenir.

### Carte de l'évolution des Espaces Boisés Classés

- + EBC nouveaux au PLU
- EBC supprimés au PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VARENGVILLE-SUR-MER

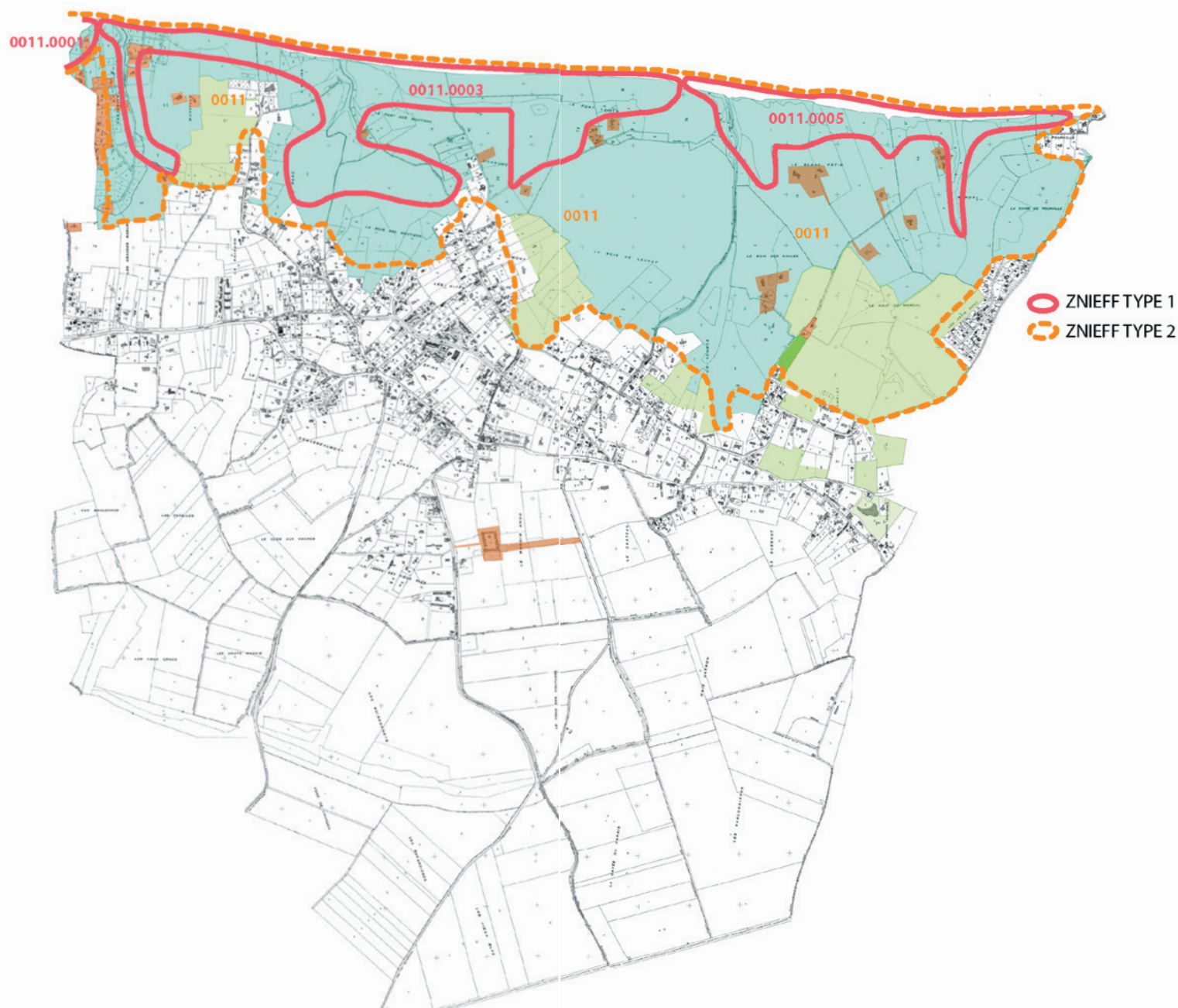


### 1.1.2 LES ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE (ZNIEFF)

Le Plan Local d'Urbanisme tient compte de la présence des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) présentes sur le territoire communal. Les ZNIEFF sont classées en zone naturelle. Ce classement assure la préservation des ensembles forestiers, des pelouses calcicoles en bordure de ravins et les prairies mésophiles. La commune, à travers son document d'urbanisme, confirme sa volonté de ne pas engager un développement pouvant déséquilibrer la faune et la flore présentes sur ces sites.



Carte des ZNIEFF







### 1.1.3 LE SITE NATURA 2000

La frange naturel du littoral cauchois a été inscrite au réseau écologique européen de sites naturels pour la préservation de la biodiversité «Natura 2000».

Sur le territoire de la commune, sont concernés par cette protection le littoral mais aussi les formations situées au sommet des falaises, sur la butte tertiaire et dans les valleuses.

La présence de ces sites d'intérêt écologique entraîne, dans le cadre de la procédure du PLU, une évaluation des incidences possibles du projet de PLU sur le site Natura 2000. Cette étude constitue la partie 1.3 du rapport de présentation.

### 1.1.4 PAYSAGE ET AGRICULTURE

La présence de l'activité agricole sur la commune bénéficie d'une attention particulière. La quasi-totalité des terres agricoles fait l'objet d'une protection en vue de préserver cet usage. Seuls quelques terrains ont été soustraits à cette protection pour préserver les possibilités d'extension urbaine.

À terme, ils ne seront donc plus exploités et leur vocation agricole disparaîtra. Il s'agit :

- d'une partie des parcelles situées au sud de la commune au lieu-dit "la girafle" classée ND au POS et au lieu-dit "Coquereaumont" classé NBb au POS. Au PLU les parcelles sont inscrites en zones 1AU et 2AU.
- Une parcelle située dans la continuité du hameau des Pâtis Doux est classée en zone 1AU au POS. Cette zone était en ND au POS. Cette inscription en zone d'urbanisation future ne remet pas en cause l'activité agricole de la parcelle.

La commune a opté pour un développement urbain en limite immédiate des zones déjà bâties afin de limiter l'impact de l'urbanisation future sur les surfaces agricoles existantes. L'objectif est de pérenniser l'activité agricole et de lui permettre d'évoluer sereinement en :

- autorisant les constructions et les installations nécessaires à la mise en valeur des terres agricoles,
- en évitant la création d'enclaves parcellaires difficilement exploitables

par les agriculteurs. Le Plan Local d'Urbanisme limite le morcellement des surfaces cultivées.

La vaste plaine agricole au Sud de la commune, les prairies et pâtures sont donc préservées.

Ces dispositions réglementaires répondent aux objectifs affichés au Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui porte une volonté de préserver la ceinture agricole. Le maintien de l'activité agricole et de ses paysages constituent un enjeu majeur pour la commune et l'économie agricole. Le maintien des terres labourables et l'ouverture raisonnée, modérée de terrains à l'urbanisation, garantissent la pérennité de l'activité agricole.

### 1.1.5 PAYSAGE ET HABITATIONS ISOLÉES

Les constructions isolées ou groupement de constructions isolées de la commune ont fait l'objet d'une prise en considération spécifique. Le Plan Local d'Urbanisme identifie les écarts par un classement en Nh. Le règlement autorise une extension limitée des constructions existantes pour leur permettre une évolution limitée et contrôlée. En contraignant le développement des écarts bâtis, la commune répond aux objectifs de préservation et de protection de la bande littorale et des espaces remarquables littoraux.

De plus, la réglementation restrictive du PLU et l'identification des secteurs Nh assure une protection de l'environnement et du paysage en prohibant tout développement et notamment de nouvelles constructions à usage d'habitation dans les secteurs Nh.

Les limites des secteurs Nh sont systématiquement détournées à 10 mètres de la zone NI, cette règle limitation des secteurs permet de contenir l'urbanisation. Le secteur Nh a été défini de manière à laisser une capacité d'extension notamment pour la réalisation d'aménagements confortatifs ou de travaux visant à l'amélioration du confort de l'habitation.

Ces dispositions réglementaires sont cohérentes avec le PADD qui souhaite maintenir l'identité des hameaux et protéger les espaces naturels.

### Constructions isolées



### 1.1.6 LES MESURES PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES SUR LA PARCELLE PRIVATIVE

Le Plan Local d'Urbanisme veille particulièrement au paysagement des parcelles bâties. L'ensemble des zones urbanisées et notamment les zones à vocation d'habitation font l'objet de prescriptions spécifiques. Des obligations de planter ont été définies :

- **En zone UA** : 55% de la surface du terrain doit être laissés libre de construction. Cette surface doit être aménagée ou plantée et ne pas être imperméabilisée afin de ne pas entraver la pénétration gravitaire des eaux pluviales.

- **En zones UB** : cette superficie est de 60% et de 65% en secteur UBa. L'aménagement des parcelles privatives doit animer l'espace public en créant des accroches végétales de qualité. Il s'agit d'accompagner la politique d'embellissement de l'espace public menée par la commune en veillant à la qualité paysagère des cours et jardins visibles depuis la rue, les sentes à paniers, les chemins.

Les prescriptions de paysagement minimum répondent également à une volonté de réduire le ruissellement des eaux de pluie. Les plantations sur les parcelles privatives doivent faciliter le drainage des eaux de pluie. Ces mesures ont pour objectif de contenir et de limiter le rejet des eaux de pluie dans les réseaux afin de ne pas les saturer et d'éviter les phénomènes de ruissellement et leur concentration dans les talwegs.

Quant aux mesures de protection de l'environnement, le Plan Local d'Urbanisme prévoit des prescriptions visant à favoriser le développement

solaire. Sur l'ensemble de la commune, les panneaux solaires sont autorisés. Il s'agit de favoriser le développement des énergies renouvelables et non polluantes.

## 1.2 LES SITES D'ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

Le Porter à Connaissance recense un site archéologique sur le territoire de Varengueville-sur-Mer. Les informations disponibles font état de la présence d'une fortification de terre. La datation n'a pas pu être définie, Le site se situe en bordure littorale au lieu-dit "Le Port de Morville" à proximité de l'église et du cimetière marin.

Ce site archéologique est en grande partie dans la zone NI et dans une moindre mesure en zone UBa.

## 1.3 PRISE EN COMPTE DES MESURES DE PROTECTIONS DE L'ENVIRONNEMENT

### 1.3.1 LES DISPOSITIFS SANITAIRES : EAU POTABLE, ASSAINISSEMENT ET DÉCHETS

Le plan Local d'Urbanisme de Varengueville-sur-Mer prend en compte l'incidence du développement de la commune dans la gestion de l'eau potable, de l'assainissement et des déchets.

#### **L'eau potable**

L'ensemble des sites habités est desservi par l'eau potable. L'aménagement de nouvelles zones d'habitation va accroître la population communale et la demande en eau potable.

Les zones d'urbanisation future à vocation résidentielle sont situées dans le prolongement de zones urbanisées ce qui facilitera l'extension et la connexion aux réseaux existant.

Les capacités en eau potable qui desservent Varengueville-sur-Mer sont suffisantes pour répondre à une augmentation de consommation.

#### **L'eau usée**

L'état actuel et les perspectives d'évolution de l'assainissement sur le territoire de la commune sont traduits au travers du dossier de zonage qui

est annexé au présent PLU.

Les ouvrages d'assainissement de collecte et de traitement situés en aval du territoire communal sont suffisamment dimensionnés pour permettre les extensions urbaines telles qu'elles sont prévues dans le présent PLU. Le développement de la commune ne menace pas le système de collecte et de gestion des eaux usées.

#### **Les déchets**

La croissance de population et la présence d'activités induisent une augmentation de la production de déchets. Cette situation, logique dans une commune en développement, reste mesurée au vu du système de collecte et de traitement des déchets mis en place.

### 1.3.2 LE FORAGE DE LONGUEIL

L'eau potable est distribuée sur la commune à partir d'un forage situé sur la commune de Longueil. Le débit d'exhaure du forage du Gouffre est de 180m<sup>3</sup>/h.

Le rapport annuel 2004 "Prix et qualité du service public d'eau et d'assainissement des eaux usées" de la Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise rappelle que la DDASS a classé le forage de Longueil dans la catégorie sensible. Il est recommandé d'équiper le forage d'un turbidimètre en continu ainsi que d'une chloration par suppression et non d'une chloration par injection dans le fond du forage.

Par ailleurs la sécurité des ouvrages doit être améliorée par la pose de galets anti-intrusion (plan vigipirate)

En termes qualitatifs, l'eau distribuée est d'excellente qualité. Aucune non conformité n'a été détectée par le contrôle officiel de la DDASS ou par l'autocontrôle du délégataire.

Le taux de nitrate varie entre 20 et 30mg/l. Il est en-dessous de la norme de 50mg/l. Il évolue à la hausse de 3-4mg/l sur ce forage.

### 1.3.3 PRISE EN COMPTE DE LA PRÉSENCE DE SOLS POLLUÉS

Aucun site pollué n'est recensé sur la commune de Varengueville-sur-Mer ni sur les communes voisines de Sainte-Marguerite-Sur-Mer, de Longueil, de Hautot-sur-Mer. (recherche effectuée sur le site <http://basol.environnement.gouv.fr>).

### 1.3.4 PRISE EN COMPTE DE LA TRAVERSÉE DES CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ

La traversée de canalisation de transport de gaz sur le territoire communal s'effectue en zone agricole : zone A.

Le Plan Local d'Urbanisme n'a classé aucune parcelle traversée par la conduite de transport de gaz en zone urbaine ou d'urbanisation future.

Il est rappelé que la servitude I3, pour un projet de travaux, oblige à prendre les mesures suivantes :

- au stade de l'élaboration du projet, le maître d'oeuvre ou le maître d'ouvrage du projet doit se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation des ouvrages de transport de gaz.
- si le projet est situé dans une zone d'implantation d'ouvrages de transport de gaz, le maître d'oeuvre ou le maître d'ouvrage de ce projet doit impérativement adresser une demande de renseignements.

### 1.4 PRISE EN COMPTE DE LA PRÉSENCE DE RISQUES NATURELS

La commune de Varengueville-sur-Mer est exposée à trois risques principaux :

- La présence de cavités souterraines,
- L'érosion des falaises,
- Les inondations et ruissellements

#### 1.4.1 CAVITÉS SOUTERRAINES

Le département de Seine-Maritime est soumis à des risques liés à la présence de nombreuses cavités souterraines correspondant à des phénomènes naturels ou anthropiques.

En 1997, une analyse statistique menée sur 62 marnières dans le département de Seine-Maritime menée par le BRGM (Bureau de Recherche Géologique Minière) sous l'autorité de la préfecture a permis d'identifier que dans 98% des cas leur dimension maximale était inférieure ou égale à 55 mètres. Bien que leur inventaire reste difficile à réaliser, le nombre de marnières creusées en Seine-Maritime est de l'ordre de 80000.

Dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Varengueville-sur-Mer a engagé une étude sur la présence de marnières et de cavités souterraines. Les résultats de cette étude ont permis de localiser et de cartographier les sites potentiels.

La présence de vides ou d'indices de vide entraîne, en Seine-Maritime, la mise en place d'un périmètre de risque autour de l'indice. Ce périmètre diffère selon la nature de l'indice:

- un périmètre de 60 m de rayon est prévu autour de l'indice ou de la parcelle Napoléonienne pour les marnières et les cavités indéterminées,
- un périmètre de 35 m de rayon est appliqué autour de l'indice ou de la parcelle Napoléonienne pour les bétouilles, zones karstiques, cailloutières, argillières et sablières,
- aucun périmètre de risque n'est porté autour des puits et puisards et des carrières à ciel ouvert.

Le PLU reprend la doctrine départementale et instaure, le cas échéant, un périmètre de risque autour des indices repérés par l'étude réalisée par INGETEC. Les indices «r» repèrent sur les documents graphiques ces périmètres de risques.

L'article 1 du règlement dispose que les constructions et installations sont interdites dans les périmètre de risques.

Toutefois, l'article 2 précise que sont admises sous conditions:

- la réhabilitation des constructions existantes et leur extension mesurée, c'est-à-dire une extension limitée à 20 m<sup>2</sup> pour les constructions et installations à usage d'habitation et 20% de la SHON lorsqu'elles sont à usage d'activité:
  - dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction
  - et à condition qu'elles visent la mise en conformité des constructions agricoles ou l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- la reconstruction après sinistre à condition qu'il ne soit pas lié à l'effondrement du sol.

La commune de Varengueville-sur-Mer à travers son Plan Local d'Urbanisme prend en compte les risques liées à la présence de cavités et met en oeuvre les mesures réglementaires pour éviter tout risque humain et matériel lié à ce risque.

### 1.4.2 EROSION DE LA FALAISE

Le département de la Seine-Maritime comporte des falaises sur 130 kilomètres de façade maritime. Les mouvements de terrains liés aux falaises sont dus à des processus lents de dissolution ou d'érosion favorisés par l'action de l'eau et de l'homme. Le recul généralisé du trait de côte est évalué sur plusieurs décennies à environ 20 centimètres par an. Il associe une érosion maritime s'exerçant en pied de falaise à des éboulements dus à la structure géologique et des facteurs continentaux aggravant, notamment la circulation des eaux souterraines et d'infiltration.

De manière générale, le recul du haut de la falaise crayeuse dans le secteur concernant Quiberville - Hautot sur Mer est de 33,32 centimètres par an sur la période comprise entre 1966 et 1995 (étude COSTA, 2001).

La commune prend en considération le phénomène d'érosion de la falaise. Au Plan Local d'Urbanisme, le secteur de falaise est classé en zone NL100+ protégeant la bande des 100 mètres ou en secteur Nh lorsque des constructions ou des groupes de constructions isolées sont présentes. De plus aucune zone d'urbanisation future n'a été définie à proximité.

Le règlement du PLU prend les mesures réglementaires nécessaires pour ne pas aggraver les risques humains et matériels et ne pas accentuer le phénomène d'érosion de la falaise par la présence d'activités anthropiques.

En secteur NI100+, seules les constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau sont autorisées.

En secteur Nh, l'article 2 stipule que :

- les constructions à usage d'habitation régulièrement construites peuvent faire d'une objet d'extension sous conditions,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment à usage d'habitation détruit à la suite d'un sinistre est autorisée sauf si celui-ci est consécutif à un glissement, un mouvement ou un effondrement du terrain.
- Les constructions et installations rendus nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Seule une petite zone UB (en limite avec Pourville) est située à proximité de la falaise. Le PLU a pris les dispositions nécessaires en définissant

au plus juste la zone UB pour ne pas accentuer les possibilités de développement de l'urbanisation de cette zone.

*Falaise et plage : le port d'Ailly*



### 1.4.3 INSTABILITÉ DES SOLS

Le Plan Local d'Urbanisme a repris les éléments d'informations du Plan d'Occupation des Sols concernant l'instabilité des sols. Cette continuité assure une cohérence sur le long terme. En effet la reprise de la cartographie de l'instabilité des sols a permis de prendre les risques en considération dans le PLU. Aucune zone d'urbanisation future n'a été définie dans les secteurs présentant des risques importants. Les constructions isolées classées en zone ND au POS ont été classées en secteur Nh au PLU, le règlement de ce secteur a été réalisé pour ne pas accentuer les phénomènes générant des risques d'instabilité.

Par ailleurs, certaines parcelles ont été déclassées pour ne pas aggraver les risques humains et matériels.

A Vastérial, l'ensemble de parcelles non bâties classées ND au POS bénéficie d'un classement NI au PLU.

Le long du littoral, en limite avec la commune de Pourville, une parcelle non bâtie classée UF au POS a été classée NL au PLU.

#### 1.4.4 INONDATIONS ET RUISSELLEMENTS

Il a été constaté sur la commune de Varengueville-sur-Mer l'état de catastrophe naturelle par arrêté ministériel du 14 juin 2000 pour les inondations et coulées de boue du 01 mai 2000.

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques de la Saône et de la Vienne. Ce Plan de Prévention des Risques est actuellement en cours d'élaboration.

La commune a réalisé également un bilan hydrologique (octobre 2005) qui a permis de recenser les secteurs pouvant faire l'objet de ruissellements naturels concentrés. Ce bilan permet de ne pas aggraver les risques humains et matériels dans les secteurs vulnérables connus.

Le Plan Local d'Urbanisme a pris en compte les résultats du bilan hydrologique. Le plan de zonage repère sur l'ensemble du territoire communal :

- les secteurs inondés,
- les secteurs présumés d'expansion des ruissellements.

Le règlement du PLU dans l'article 1 des zones et secteurs concernés par les risques d'inondations et de ruissellements interdit les constructions dans les sections de talwegs et secteurs présumés d'expansion de ruissellement identifiées comme à risque par le bilan hydrologique et reportés au plan de zonage

#### 1.5 PRISE EN COMPTE DU SDAGE SEINE NORMANDIE

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) est un outil au service de la gestion de l'eau.

Pour gérer de manière plus équilibrée la ressource, la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a créé plusieurs outils de planification dont, et surtout, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage). Grâce à cet outil, chaque grand bassin hydrographique peut désormais mieux organiser et mieux prévoir ses orientations fondamentales.

Le Sdage du bassin Seine-Normandie a été approuvé le 20 septembre 1996, les principales actions sont :

- la gestion des milieux aquatiques (fonctionnalité des rivières, zones humides, granulats alluvionnaires, érosion)
- la gestion de la ressource (par zone et par usage)

- l'état de la dépollution
- la gestion des crises (étiage, inondations)
- la gestion intégrée par des actions contractualisées (schémas d'aménagement et de gestion des eaux - Sage -, autres contrats)
- l'amélioration des connaissances et de la communication

Sur les 7 objectifs du bassin, Varengueville-sur-Mer est concernée par :

##### La gestion de la ressource :

- au sujet de l'alimentation en eau potable, le forage de Longueil qui alimente la commune fait l'objet de périmètre de protection du point de captage.

- pour les rejets d'eau usée, le traitement des eaux usées est assuré par une station d'épuration située sur la commune. La station ne présente de problème majeur pouvant entraîner des risques de pollutions.

##### La gestion des crises :

Varengueville-sur-Mer a procédé à un bilan hydrologique afin de prendre en compte les risques de ruissellements et d'inondation sur le territoire communal. Cette étude a pour objectif de ne pas aggraver les risques naturels, matériels et humains sur Varengueville-sur-Mer mais également sur les communes voisines.

##### L'amélioration des connaissances et de la communication :

Le bilan hydrologique réalisé sur la commune participe à l'amélioration des connaissances. Par ailleurs, elle répond aux exigences de communication en direction des habitants et des partenaires publiques et privés de la commune.

#### 1.6 PRISE EN COMPTE DE LA LOI SUR L'AIR

La loi en date du 30 décembre 1996 relative à l'air et à l'utilisation rationnelle de l'énergie prend en compte la relation entre la qualité de l'air, l'utilisation de l'énergie, l'utilisation de l'espace et la maîtrise des besoins de déplacements.

Les activités anthropiques libèrent dans l'atmosphère des substances émises par des sources fixes et mobiles : activités industrielles, domestiques et agricoles, transports routiers... Ces substances sont appelées "polluants primaires". Certains de ces composés chimiques des transformations notamment sous l'action du soleil conduisent à la formation de "polluants secondaires".

La Haute-Normandie est dotée d'un organisme de surveillance de la qualité de l'air : AirNormand.

Air Normand est chargé de la gestion du dispositif de mesure, de la collecte, de la validation et du traitement des données, de la diffusion des informations recueillies et la transmission aux autorités compétentes (préfet, Drire) d'informations sur la prévision et la détection des dépassements des seuils d'information ou d'alerte.

Sur commune voisine de Sainte-Marguerite-sur-Mer un site de mesure au phare d'Ailly permet d'obtenir des données sur la qualité de l'air.

En 2004 au cap d'Ailly :

- moyenne annuelle d'ozone : 58 microgrammes par m<sup>3</sup>
- moyenne horaire maximale : 164 microgrammes par m<sup>3</sup>

En 2005 au cap d'Ailly :

- moyenne annuelle d'ozone : 55 microgrammes par m<sup>3</sup>
- moyenne horaire maximale : 175 microgrammes par m<sup>3</sup>

La valeur cible pour la protection de la santé humaine est de 120g/m<sup>3</sup> en moyenne sur 8 heures consécutives à ne pas dépasser plus de 25 jours par an, en moyenne sur 3 ans.

Au site mesure du cap d'Ailly, Airnormand informe que pendant 13 jours, en moyenne sur 3 ans, la moyenne maximum sur 8 heures consécutives a dépassé 120g/m<sup>3</sup>.

On peut donc déduire que pour la commune de Varengueville-sur-Mer, en comparaison avec les niveaux de pollutions mesurés au cap d'Ailly, que les niveaux de pollutions sont inférieurs aux limites et correspondent aux objectifs de qualité des réglementations en vigueur.

## 1.7 LES DEPLACEMENTS

Les impératifs liés à la desserte automobile et à la sécurité routière ne présentent actuellement pas de problèmes majeurs sur la commune. Du mois de janvier 1999 au mois de décembre 2003, 6 accidents corporels ont été recensés. Huit blessés sont à déplorer :

- 1 accident intersection RD27/RD75 : 1 blessé léger
- 1 accident intersection RD55/RD75 : 1 blessé grave
- 2 accidents sur la RD75 : 3 blessés légers
- 1 accident sur le VC1 : 2 blessés légers
- 1 accident rue de l'Aumone: 1 blessé léger

Le nombre d'accidents a été multiplié par deux depuis 1998 :

- 01/1994 à 12/1998 : 3 accidents dont 1 blessé grave et 2 blessés légers
- 01/1999 à 12/2003 : 6 accidents dont 1 blessé grave et 7 blessés légers

Cette hausse du nombre d'accidentés est un corollaire à la croissance du trafic I enregistré entre 1998 et 2002 sur la route département 75 et la route départementale 925 :

- + 526 véhicules sur la RD 75
- + 729 véhicules sur la RD 925

Tableau du trafic enregistré depuis 1999

	1998	1999	2000	2001	2002
<b>RD 75</b>	*	2 216	*	2 450	2 742
<b>RD 925</b>	*	5 834	*	5 926	6 563

\* comptage non réalisé cette année-là

Les autres axes n'ont pas fait l'objet de relevés de trafic au cours des dernières années.

A ce jour, les réseaux viaries ne présentent pas de gênes particulières tant en terme de fluidité que de sécurité. L'étroitesse des voies de dessertes renforce la vigilance des automobilistes et favorise le ralentissement des véhicules.

Par ailleurs la commune, à travers son Plan Local d'Urbanisme veille particulièrement à la sécurité des piétons en préservant les sentes à paniers mais également en affichant au PADD la volonté d'aménager des liaisons douces entre les zones d'urbanisation future et les principaux secteurs d'équipements et de vie de la commune.

La desserte et la sécurité routière est donc globalement satisfaisante.

### **1.8 CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE**

Le Plan Local d'Urbanisme ne prétend pas favoriser le développement d'une quelconque urbanisation en appui des voies à grandes circulation . La Route départementale 925 est concernée par le classement de voies bruyantes en catégorie 3 au titre de l'arrêté préfectoral du 28 mai 2002.

La RD 925 qui constitue la limite sud du territoire du territoire communal est bordée par des terres agricoles. Le règlement de la zone A impose un recul de 100 mètre aux constructions autorisées sur la zone.

### **1.9 PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS**

La communauté d'agglomération de Dieppe Maritime élabore actuellement son Plan de Déplacements Urbains (PDU). L'adoption du Plan de Déplacements Urbains est prévue pour septembre 2006.

## 2. PLU ET LOI LITTORALE

### 1.1 RAPPEL DE LA LOI

La loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral définit une politique spécifique pour les communes littorales. Les dispositions de cette loi concernent :

- les communes riveraines des mers, des océans, des étangs salés (même si inférieur à 1 000 ha) et des lacs intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares,
- les communes riveraines des estuaires et des deltas (décret n° 2004-311 du 29 mars 2004, article 2) lorsqu'elles sont situées en aval de la limite de salure des eaux et participent aux équilibres économiques et écologiques littoraux.

Elle peut également s'appliquer, à leur demande auprès du représentant de l'Etat dans le département, dans les communes qui participent aux équilibres économiques littoraux. La liste de ces communes est fixée par décret en Conseil d'Etat, après avis du conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres.

Riveraine de la Manche, la commune de Varengueville-sur-Mer entre dans le champ d'application de la loi Littoral.

#### **Les textes principaux :**

- Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.
- Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 Solidarité et Renouvellements Urbains.
- Articles L.146-1 à L.146-9 et R.146-1 à R.146-2 du Code de l'Urbanisme.
- Décret n° 89-694 du 20 septembre 1989 portant application des dispositions du Code de l'Urbanisme particulières au littoral
- Décret n°2004-310 du 29 mars 2004, les auteurs des documents d'urbanisme doivent préciser s'il y a lieu la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à la gestion des espaces protégés ou à leur mise en valeur, notamment économique.
- Décret n° 2004-311 du 29 mars 2004 qui classe comme estuaires concernés par la loi littoral ceux de la Seine, de la Loire et de la Gironde.
- Circulaire n°2005-57 du 15 septembre 2005 relative aux aménagements légers autorisés dans les espaces remarquables.

- Circulaire du 14 mars 2006 relative à l'application de la loi Littoral
- Circulaire du 20 juillet 2006 relative à la protection de l'environnement littoral.

#### **Portée de la loi :**

En vertu de l'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les prescriptions propres au littoral.

Les dispositions de la loi s'appliquent à toutes les décisions d'occupation et d'utilisation du sol.

#### **Dispositions introduites par la loi :**

L'extension de l'urbanisation dans les communes littorales doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et les villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

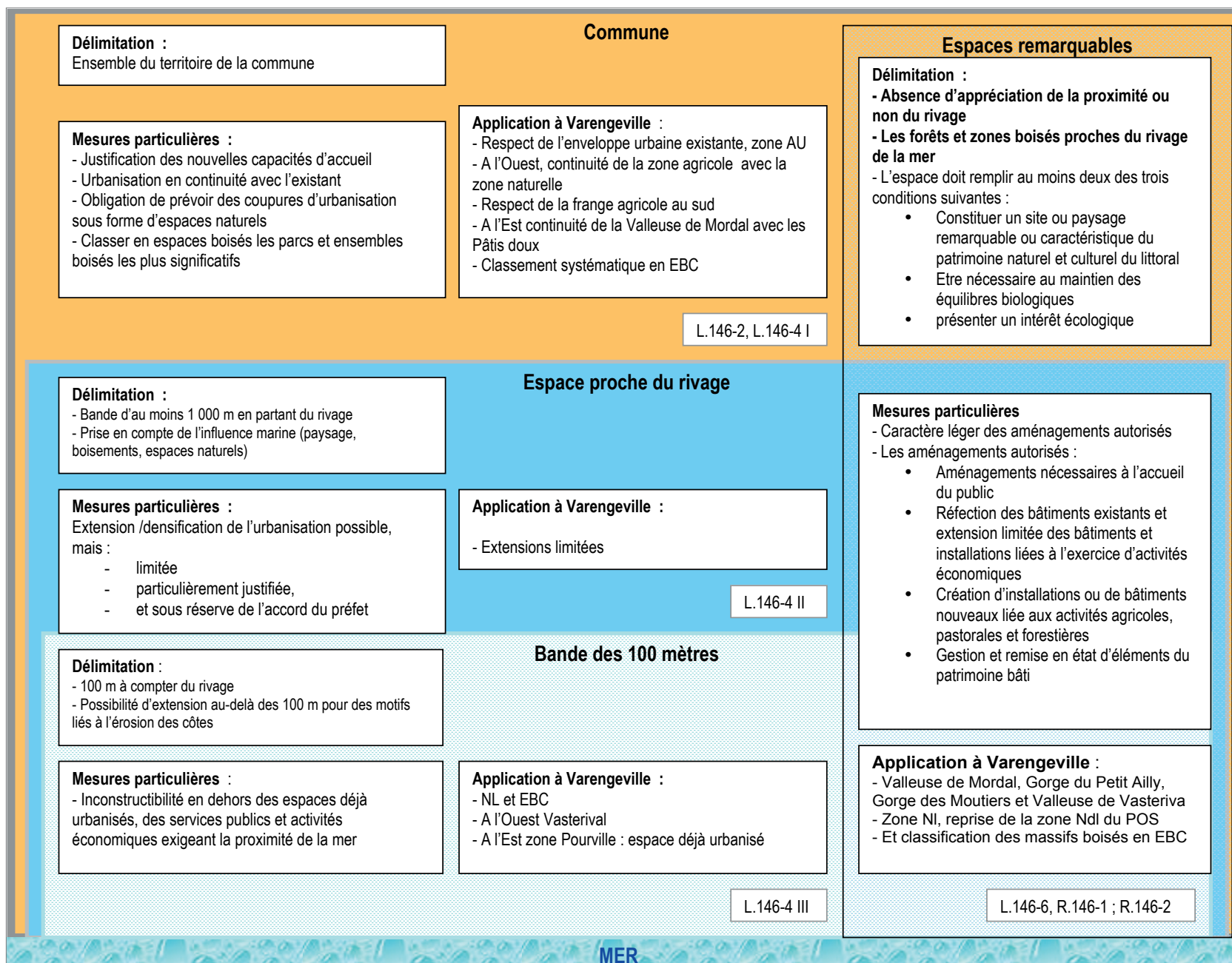
- de la préservation des espaces et milieux remarquables ou caractéristiques du patrimoine littoral,
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles pastorales, forestières et maritimes,
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés,
- en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

### 1.2 LA PRISE EN COMPTE DE LA LOI LITTORALE DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME

La loi littorale édicte un régime juridique gradué en distinguant cinq périmètres selon les termes de l'article L.146-4 du Code de l'Urbanisme

- l'ensemble du territoire de Varengueville-sur-Mer,
- les coupures d'urbanisation,
- la bande de protection des 100 mètres,
- les espaces remarquables,
- les espaces proches du rivage.

## Synthèse de la prise en compte de la loi littorale sur la commune



### 1.2.1 APPLICATION DE LA LOI LITTORALE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DE VARENGUEVILLE-SUR-MER

#### Accès à la mer par la gorge d'Ailly



#### 1.2.1.1 LE PRINCIPE D'URBANISATION EN CONTINUITÉ

Les principes d'aménagement de la loi Littoral visent à organiser le développement de la commune et à encadrer l'extension de son urbanisation.

En application de l'article L146-4 du Code de l'urbanisme, les extensions de l'urbanisation rendues possibles par le PLU sur la commune de Varengueville-sur-Mer se situent en continuité avec l'existant.

Définies dans un souci de gestion économe de l'espace et de lutte contre le mitage, les zones d'urbanisation future (1AU et 2AU) s'insèrent dans l'enveloppe urbaine existante. En effet, les zones AU sont inscrites soit dans le tissu urbain, soit à l'arrière de la zone urbaine en direction de la plaine agricole, préservant ainsi le rapport visuel et le lien paysager existant entre la mer et les zones côtières.

Ces zones d'urbanisation futures assurent une urbanisation cohérente

avec la trame urbaine actuelle et s'inscrivent donc dans une logique de continuum bâti : la forme urbaine originelle de la commune est respectée et les espaces encore naturels sont préservés. Ainsi, aucun hameau nouveau n'a été défini sur le territoire communal.

#### 1.2.1.2 LES NOUVELLES CAPACITÉS D'ACCUEIL

Conformément aux dispositions de l'article L 146-2 du code de l'urbanisme, le Plan local d'urbanisme a cherché à déterminer les capacités d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser de la commune:

- Les zones urbaines correspondent aux terrains déjà classés comme tel au POS. S'y ajoutent certains terrains classés en NB, NC et ND au POS. En effet, depuis la loi SRU, il n'est pas possible de classer en zone naturelle les sites urbanisés sauf s'il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, il a ainsi été nécessaire de classer ces terrains en zone urbaine. En outre, la définition par la loi SRU des nouvelles catégories juridiques des différentes zones a conduit à la disparition des zones NB des POS. La situation des anciennes zones NB et les réalités du terrain ont conduit à les transformer en zones urbaines.

#### *Les capacités d'accueil résiduelles des zones urbaines*

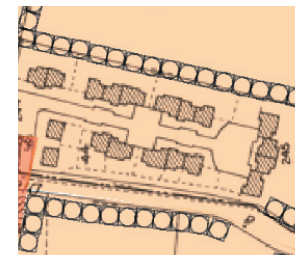
Les données existantes pour la commune de Varengueville-sur-Mer ne semblent pas permettre de déterminer les capacités d'accueil résiduelles en zone urbaine. Le fonds cadastral de la commune n'étant pas à jour, un recensement du foncier disponible en zone urbaine n'est pas envisageable.

Il est possible de calculer le ratio entre le nombre de logements sur la commune (700 logements) et les superficies représentées par les zones urbaines et les secteurs Nh (210ha) :  $700/210 = 3,3$  logements/hectare. Ce chiffre ne semble toutefois pas significatif, puisque des écarts importants dans la densité d'occupation du sol peuvent être constatés

2 logements/ha



9 logements/ha



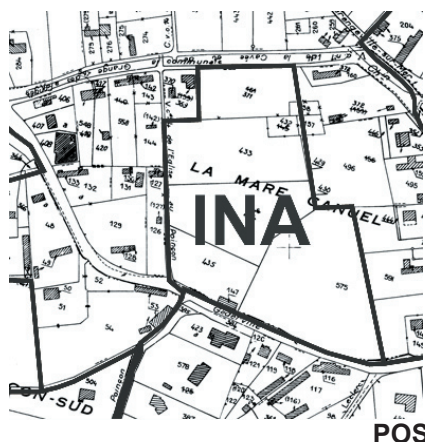
25 logements/ha



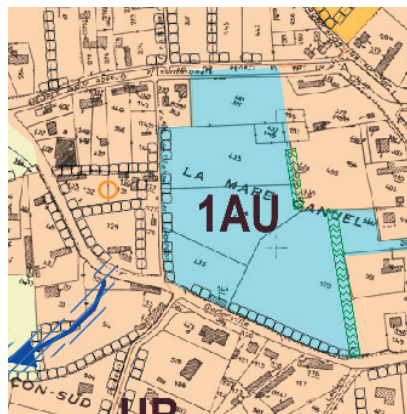
Outre les difficultés à déterminer la capacité d'accueil résiduelle en zone urbaine, le caractère atypique de la commune et l'important phénomène de rétention foncière qui la caractérise rendrait ce chiffre difficilement exploitable.

L'évolution démographique de la commune connaît un rythme stable. La régulation s'opère par le marché et par la volonté manifeste des propriétaires de conserver des superficies de terrains conséquentes. Très peu d'opérations foncières ont été observées à Varengueville-sur-Mer. De même, l'expérience du POS a montré que le seul classement en zone AU ne suffit pas à déclencher des opérations de construction :

*Exemple de la zone située au lieu-dit «La Mare Canuel», classée en zone à urbaniser au POS, qui n'a pas donné lieu à une urbanisation :*



POS



PLU

- Les objectifs démographiques fixés au PADD, à savoir accueillir 120 habitants de plus d'ici 2015 pour arriver à une population de 1 300 habitants sur la commune nécessitent la réalisation de 95 nouvelles résidences principales dans les 10 années à venir. Ces besoins ont alors donné lieu à l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones.

Les phénomènes de rétention foncière imposent l'ouverture de terrains supplémentaires par rapport à ce qu'imposerait la simple application du ratio, 17,51 ha sont classés en zone d'urbanisation future permettant la construction d'environ 130 logements.

En imposant une croissance raisonnée de l'urbanisation et en ne créant pas de développement urbain en direction du littoral et dans des

espaces à influence maritime, le Plan local d'urbanisme a privilégié un développement respectueux de la protection et la préservation du littoral, de ces espaces et milieux remarquables.

De plus, il a pris soin d'assurer la protection des espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières. Ainsi, la quasi-totalité des terres agricoles a fait l'objet d'une protection en vue de préserver l'activité agricole. Près de 540 ha, soit la moitié de la superficie de la commune, sont classés en zone agricole. Seules quelques parcelles ont été soustraites à cette protection pour préserver les possibilités d'extension urbaine. En outre, le choix d'un développement urbain en limite immédiate des zones déjà bâties limite l'impact des urbanisations futures sur les surfaces agricoles existantes. des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Les activités pastorales sont protégées, c'est le cas notamment du lieu-dit Les Patis Doux, classé en zone N au PLU.

L'article L.146-2 du code de l'urbanisme précise que le PLU doit tenir compte de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités maritimes, toutefois, aucune activité maritime n'a été recensée sur le territoire de la commune.

### 1.2.1.3 LES COUPURES D'URBANISATION

En application de l'article L 146-2 du code de l'urbanisme, **le plan local d'urbanisme prévoit des espaces naturels présentant le caractère de coupures d'urbanisation et préserve les coupures d'urbanisation naturelles existantes.**

Poursuivant l'objectif de maintenir des espaces «ouverts» au sein de la commune et le rapport avec la mer et le paysage, ces coupures d'urbanisation permettent d'éviter la constitution d'un front bâti continu et de créer une structuration et une aération du tissu urbain.

- A l'ouest du territoire communal, une coupure naturelle reliant la plaine agricole et le littoral a été maintenue. Son classement en zones N et A permet de créer une respiration entre la commune et les hameaux de Vastérial et du Blanc Mesnil. Ce Classement assure la préservation de cette coupure de toute urbanisation et permet de créer une respiration paysagère et naturelle sur la commune en direction du littoral et du plateau de Caux.

- A l'est, la continuité de la valleuse de Mordal avec les pâtis doux crée une coupure d'urbanisation naturelle. Le Plan Local d'Urbanisme classe cette coupure en zone naturelle (NL et N). Ce classement protège la commune de Varengeville-sur-Mer de tout nouveau développement urbain en direction Est.

Au sud, la plaine agricole composée de champs ouverts constitue une coupure d'urbanisation naturelle en direction du plateau de Caux. Le Plan Local d'Urbanisme maintient cette coupure à vocation agricole pour un classement en zone A.

**Il classe en espaces boisés les ensembles boisés les plus significatifs.** A travers son PLU, la commune classe systématiquement en Espaces Boisés Classés les bois, les ensembles boisés les plus significatifs présents sur son territoire.

Au nord de la zone urbanisée, la totalité des espaces boisés repérés sur photo aérienne bénéficie d'un classement en EBC assurant ainsi leur protection et leur préservation. Cette inscription en EBC permet également de contenir l'urbanisation dans son enveloppe actuelle et d'éviter tout développement urbain en direction du nord.

De plus, à l'intérieur du tissu urbain constitué, le Plan Local d'Urbanisme a classé en Espaces Boisés Classés les talus plantés mais également les boisements qui ceinturent le domaine d'Ango, le château et les constructions à usage d'habitation...

**Le PLU assure un accès libre au rivage.** Les valleuses qui assurent un accès libre au rivage de la Manche ne font pas l'objet d'urbanisation. Les utilisateurs et visiteurs peuvent donc accéder en toute liberté au rivage par des accès naturels existants via les valleuses et les sentes à paniers.

### 1.2.2 LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

En vertu de l'article L.146-4 II du Code de l'Urbanisme, «l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage doit être justifiée et motivée dans le Plan Local d'Urbanisme selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau». Ces dispositions visent à protéger les espaces demeurés naturels ou agricoles à proximité de la mer.

#### 1.2.2.1 LA DÉLIMITATION DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

La circulaire du 14 mars 2006 fixe les critères permettant au Plan local d'urbanisme de délimiter les espaces proches du rivage. Ainsi, doit être pris en compte *«l'ensemble des circonstances qui permettent de caractériser les espaces concernés telles que:*

- *la distance par rapport au rivage de la mer,*
- *l'existence d'une covisibilité entre les secteurs concernés et la mer,*
- *l'existence d'une coupure physique (voie de chemin de fer, route, autoroute)...»*

Dans le cadre de la délimitation par le Plan local d'urbanisme de Varengueville-sur-Mer des espaces proches du rivage, d'autres critères sont venus s'ajouter à ceux définis par la circulaire de mars 2006. Ils sont basés sur une approche géographique concrète et multicritères. Les espaces sous influences marines ont été définis en outre par :

- la distance au littoral,
- les talwegs et le bassin versant littoral,
- les valleuses,
- la végétation,
- ...

L'ensemble des critères est présenté dans un tableau de synthèse. Une carte des Espaces Proches du Rivage réalisée sur photo aérienne présente les éléments et critères qui ont permis de déterminer les espaces proches du rivage.

#### Espace proche du rivage



## Tableau des critères et des justifications

Critères	Justifications
<b>Critères ayant permis de définir les sites à intégrer les espaces proches du rivage</b>	
<i>La distance au littoral</i>	La distance n'est pas le critère déterminant pour l'intégration des espaces proches du rivage. Cependant elle a été prise en compte et associée à d'autres critères notamment la géographie physique, la végétation, l'histoire et les pratiques.
<i>Géographique : les talwegs et le bassin versant littoral</i>	La prise en compte de la ligne de partage des eaux entre le bassin versant littoral et le bassin versant agricole constitue un des critères ayant permis de délimiter les Espaces Proches du Rivage. Les talwegs orientés en direction de la façade littorale constituent un critère de définition de géographie physique déterminant. Elles délimitent naturellement la partie du territoire communal en étroite relation avec littorale marqué par le ruissellement des eaux de pluies en direction de la mer (bassin versant littoral).
<i>Géographie : les valleuses</i>	<p>Sur la commune, les valleuses forment des accès privilégiés à la mer. En effet la déclivité du relief offre un accès à la façade littoral (port) et annoncent fortement la proximité et l'arrivée sur la Manche :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Valleuse de Vastérial</li> <li>- Valleuse de Mordal</li> <li>- Gorge d'Ailly</li> </ul> <p>Les différentes valleuses ou gorges composent des entrées privilégiées de la remontée de l'influence marine sur la commune de Varengueville-Sur-Mer.</p>
<i>Géographie : végétation</i>	<p>La végétation sous influence marine se caractérise sur la commune par la présence :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de pelouses littorales (lieux dits "pâtis doux", "le Mordal", "le Haut de Mordal")</li> <li>- d'espaces boisés importants qui constituent une barrière végétale naturelle soumise aux influences marines (embruns, vents...)</li> </ul>
<i>Histoire et toponymie</i>	<p>La toponymie des lieux dits reflète l'histoire des sites et l'espace vécu liés à un environnement marin. De nombreux lieux dits traduisent cette relation forte (port = accès) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le port des Moutiers</li> <li>- Le port de l'Ailly</li> <li>- Le port de Mordal</li> <li>- La gorge du petit Ailly</li> <li>- La gorge des Moutiers</li> </ul> <p>Ces lieux dits rappellent la proximité mais également l'accessibilité à la mer.</p>
<i>Histoire et paysage anthropique</i>	<p>L'église et le cimetière marin sont fortement liés au littoral puisque ces deux sites offrent un panorama d'exception et réputé sur la mer et sur les falaises de craies blanches. Ces deux sites sont par conséquent inclus dans les espaces proches du rivage.</p> <p>Le Parc des Moutiers situé sur la route de l'église de part sa proximité avec la mer compose également une entité paysagère en étroite relation avec l'influence du littoral.</p>
<i>Constructions isolées et ambiance marine</i>	De nombreuses constructions ou petits groupes de constructions isolées ponctuent la façade littorale. Ces quelques constructions éparses sont inscrites dans de plus vastes espaces qui créent une ambiance et un environnement marqués par la présence de la mer. Par conséquent ces constructions éparses ont été intégrées dans le périmètre des espaces proches du rivage.
<i>Co-visibilité</i>	La notion de co-visibilité avec la mer n'est pas un critère marquant à l'échelle de la commune. En effet, de nombreuses constructions sont séparées du littoral par des vastes ensembles boisés qui masquent les vues. C'est pourquoi ce critère, bien qu'important, n'est pas un élément de décision majeur pour certaines zones à inclure ou non dans les espaces proches du rivage.

Critères	Justifications
<b>Critères ayant permis d'exclure les sites des Espaces Proches du Rivage</b>	
<i>Coupure physique</i>	Au lieu les grandes Masures, à l'Ouest du territoire communal, la Route Départementale 75 constitue une coupure physique forte qui marque une atténuation de l'influence marine. La RD marque sur ce secteur la limite des espaces proches du rivage
<i>Bassin versant agricole</i>	Les terres situées dans le bassin versant agricole ont été exclues des Espaces Proches du Rivage.
<i>Espaces déjà urbanisés</i>	Dans les espaces urbanisés dès lors qu'il n'y a pas de co-visibilité avec la Manche, ces espaces ont été, de fait, exclus des Espaces Proches du Rivage. Cependant les espaces urbanisés en contact visuel avec la mer ont été eux inclus dans les Espaces proches du Rivage. Cette distinction a été faite en particulier sur le hameau des Pâtis Doux.

### 1.2.2.2 LE PRINCIPE D'EXTENSION LIMITÉE DE L'URBANISATION

La loi littoral a fixé un principe d'extension limitée de l'urbanisation dans ces espaces afin d'empêcher un développement important de l'urbanisation dans ces secteurs sensibles.

Une partie importante de ces espaces proches du rivage a été classée en zone naturelle au Plan local d'urbanisme. Le règlement permet la réalisation d'aménagements légers ou liés à la gestion et à l'entretien forestier. Dans le seul secteur Nh détournant les constructions existantes isolées, les extensions limitées de ces constructions sont autorisées afin de permettre leur évolution.

Certains de ces espaces proches du rivage ont été classés en zone urbaine. Il s'agit :

- de secteurs déjà classés en zone urbaine au POS,
- de secteurs déjà bâtis classés pour certains en zone NB au POS.

Les espaces remarquables situés en zone urbanisée sont classés en UB ou en UBa au PLU. La zone UB est caractérisée par de petites parcelles aux capacités d'évolution limitée. Le règlement du secteur UBa, qui concerne des parcelles de taille plus importante, vise à éviter toute extension de l'urbanisation de ces espaces très sensibles du point de vue paysager et environnemental par l'édiction de règles de minima parcellaires, d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation contraignantes. Il s'agit alors de permettre l'édification de constructions à l'intérieur des parties déjà urbanisées et non d'autoriser des opérations de constructions qui auraient pour effet de modifier les caractéristiques de ce secteur et qui constitueraient des extensions de l'urbanisation.

En outre, une partie importante des espaces proches du rivage font l'objet d'une protection au titre des espaces boisés classés. La présence d'EBC génère un périmètre de retrait des constructions de 10 m qui limite la capacité constructible des parcelles.

La volonté de la commune n'est donc pas d'étendre l'urbanisation dans ces espaces mais d'autoriser l'évolution de l'existant et une densification modérée et encadrée des parties actuellement urbanisées.

#### Rappel Article L146-4

I - L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale des sites, perspectives et paysages. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Les dispositions du premier alinéa ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

II - L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord du représentant de l'Etat dans le département. Cet accord est donné après que la commune a motivé sa demande et après avis de la commission départementale des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Les communes intéressées peuvent également faire connaître leur avis dans un délai de deux mois suivant le dépôt de la demande d'accord. Le plan local d'urbanisme doit respecter les dispositions de cet accord.

III - En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

Le plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale visée au premier alinéa du présent paragraphe à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient.











IV - Les dispositions des paragraphes II et III ci-dessus s'appliquent aux rives des estuaires les plus importants, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat.

V - Les dispositions des II et III ne s'appliquent pas aux rives des étiers et des rus, en amont d'une limite située à l'embouchure et fixée par l'autorité administrative dans des conditions définies par un décret en Conseil d'Etat.



Plan Local d'Urbanisme  
Commune de Varengueville-sur-Mer

**Définition des Espaces Proches du Rivage**

-  Limites communales
-  Limite de partage des eaux entre le BV littoral et le BV agricole
-  Sens d'écoulement des eaux et des ruissellements
-  Entrée des influences marines dans les terres
-  Végétation boisée sous influence marine
-  Panorama et vue sur la mer
-  Constructions isolées
-  Accès à la mer par les vailleuses
-  Sites en relation avec la mer
-  Limite des Espaces Proches du Rivage

Cabinet Laurence HUBERT, Juriste Urbaniste, 73 Bd Richard Lenoir 75011 PARIS

### 1.2.3. LA BANDE DE PROTECTION DES 100 MÈTRES

En vertu de l'article L 146-4 III du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations sont interdites en dehors des espaces urbanisés, sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage. Cette bande doit être calculée à partir du rivage de la mer, à une distance de 100 mètres comptée horizontalement sans tenir compte des obstacles ou accidents de relief.

Les caractéristiques de la côte de Varengueville-sur-Mer et les risques auxquels elle est soumise, notamment une forte érosion ont conduit, en application des dispositions de l'article L 146-4 du code de l'urbanisme, à une extension de la largeur de cette bande par le PLU.

Un zonage spécifique NL100+ correspond à cette bande littorale au Plan local d'urbanisme et interdit, dans cette bande de plus de 100 mètres, en dehors des espaces urbanisés, toute construction ou installation nouvelle

En application de l'article L146-4 III, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations nécessaires à des services publics,
- ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

En outre, la protection de la bande littorale et notamment de son intérêt paysager et écologique est renforcée par le classement en espaces boisés classés d'une partie significative de ses terrains.

Seuls les secteurs déjà urbanisés repérés au plan de zonage en Nh (Vastérival) bénéficient de droits à construire très limités. Dans les secteurs Nh qui repèrent les constructions ou groupe de constructions isolées, le règlement a été rédigé comme suit :

- les constructions à usage d'habitation régulièrement construites ne peuvent faire l'objet d'une extension que dans les cas suivants :
  - réalisation d'aménagements confortatifs
  - travaux visant à l'amélioration du confort de l'habitation
- la reconstruction d'un bâtiment à usage d'habitation détruit à la suite d'un sinistre sauf si celui-ci est consécutif à un glissement, un mouvement ou un effondrement du terrain.
- les constructions et installations rendus nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- la construction d'une piscine.

A l'est, le secteur en limite de Pourville, déjà urbanisé, est compris dans la

bande des 100 mètres. Le zonage du Plan Local d'Urbanisme circonscrit les parcelles bâties pour éviter tout développement urbain et protéger la bande des 100 mètres. Ainsi, le PLU veille à ne pas étendre l'urbanisation de ce secteur situé en bordure du littoral.

### 1.2.4 LES ESPACES REMARQUABLES

En vertu de l'article L146-6 du code de l'urbanisme, le PLU préserve «*les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques*».

Ainsi, les espaces remarquables doivent bénéficier d'une protection particulière en tant qu'espaces les plus caractéristiques, riches ou sensibles du point de vue écologique.

#### **Article L146-6**

Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et, dans les départements d'outre-mer, les récifs coralliens, les lagons et les mangroves.

Toutefois, des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements.

En outre, la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique suivant les modalités de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 précitée.

Le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 130-1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale des sites.

**Article R 146-1**

En application du premier alinéa de l'article L. 146-6, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique :

- a) Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;
- b) Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;
- c) Les îlots inhabités ;
- d) Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;
- e) Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;
- f) Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourrisseries et les gisements naturels de coquillages vivants ; les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article 4 de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages ;
- g) Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée et des parcs nationaux créés en application de la loi n° 60-708 du 22 juillet 1960, ainsi que les réserves naturelles instituées en application de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 ;
- h) Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables ;
- i) Les récifs coralliens, les lagons et les mangroves dans les départements d'outre-mer.

Lorsqu'ils identifient des espaces ou milieux relevant du présent article, les documents d'urbanisme précisent, le cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur notamment économique.

### 1.2.4.1 LA DÉLIMITATION DES ESPACES REMARQUABLES

Les espaces remarquables ont été définis, dans le cadre fixé par le décret d'application de la loi Littoral du 29 mars 2004. Outre la bande littorale, il s'agit, en raison de leur intérêt écologique et paysager, de la valleuse de Mordal, la gorge du Petit Ailly, la gorges des Moutiers et la valleuse de Vastérial. Les parcelles bâties en ont été exclues.

- *Valleuse de Mordal* : Outre l'intérêt du paysage, cette valleuse abrite un petit ensemble forestier de ravin (frênaie-éablière) et quelques fragments de pelouses calcicoles. Le retournement des prairies à proximité immédiate pourrait modifier l'équilibre hydrique, il y a donc lieu de protéger ce secteur dans le cadre d'une politique de lutte contre l'érosion.

- *Gorge du Petit Ailly* : En aval d'un système prairial, cette gorge est boisée par une frênaie-éablière de ravin. L'ensemble est remarquable tant du point de vue écologique qu'esthétique. Cette zone boisée cotière offre depuis la mer jusqu'au plateau une succession de groupements végétaux caractéristiques du patrimoine naturel du littoral.

- *Gorge des Moutiers* : Cette gorge, avec ses environs, est remarquable par la diversité des groupements végétaux (formations tourbeuses, landes, bois frais, prairies humides). La chênaie à néflier et la hêtraie-chênaie qui occupent les pentes ont souvent disparu du littoral. La chênaie-frênaie de ravin offre de beaux groupements à ail des ours et des plantes rares dans la région comme le grand carex.

La présence de plantes rares et protégées confirme le grand intérêt écologique de tout ce secteur pour la protection des équilibres biologiques.

*Valleuse de Vastérial* : Bien qu'en partie urbanisée, cette valleuse présente des surfaces indemnes de constructions qui s'apparentent au secteur voisin des Moutiers.

Avec un intérêt moindre mais cependant réel, cette zone boisée cotière marque la diversité et la richesse littorales, ainsi que son attrait particulier des plantes à floraison massive comme les jonquilles.

Les espèces faunistiques et floristiques suivantes ont été identifiées dans ces secteurs :

- flore (ail des ours, ajonc de le Gall, buryère à quatre angles, chou marin, gentiane d'Allemagne, grand carex, néflier, seneçon blanc).

- faune (choucas, grand cormoran, courlis corlieu, macreuse noire, pic vert, goëland argenté, pouillot véloce, pygargue, sitelle, spatule),

Grand Cormoran



Courlis Corlieu



Macreuse Noire



Pygargue



Pic Vert



Grand Cormoran



### 1.2.4.2 LA PROTECTION DES ESPACES REMARQUABLES

Conformément aux dispositions de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme, le Plan local d'urbanisme organise la préservation et la protection de ces espaces remarquables et de leur équilibre écologique. Ainsi, un secteur NL (naturel littoral), spécifique aux espaces remarquables, a été inscrit au Plan Local d'Urbanisme.

Ce secteur NL comprend les espaces à préserver de toute urbanisation. Le règlement prévoit, en application des dispositions de l'article L146-6 alinéa 2, que seuls peuvent être implantés, dans la zone NL, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne

compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- les cheminements piétonniers, cyclables, les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, et les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité (sanitaires, postes de secours, ...) :
  - lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux
  - et lorsque leur localisation en zone NI est rendu indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
  - Ils doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
  
- les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile, et à la prévention de la dégradation de ces espaces à condition :
  - qu'elles n'entraînent pas un accroissement des capacités de stationnement
  - qu'elles ne soient ni cimentées, ni bitumées,
  - et qu'aucune autre implantation ne soit possible.
  - elles doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et être conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
  
- la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.
  
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes, et de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
  
- les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état

d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

En application de l'article 146-6 dernier alinéa du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme classe en espaces boisés classés, les parcs, ensembles boisés et alignements d'arbres les plus significatifs de la commune. Les autres alignements de moindre importance, bénéficient de dispositions réglementaires visant à en limiter au maximum leur suppression au cours des opérations d'aménagement et de construction.



Plan Local d'Urbanisme  
Commune de Varengeville-sur-Mer

**Application de la Loi Littorale**



-  Limites communales
-  Espaces boisés significatifs
-  Espaces remarquables
-  Limite des Espaces Proches du Rivage
-  Coupure d'urbanisation
-  Habitations isolées dans les espaces proches du rivage

### 3. PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les Servitudes d'Utilités Publiques (SUP) constituent des limitations administratives au droit des propriétés, instituées dans un but d'utilité publique au bénéfice de personnes publiques (Etat, collectivités locales...), de concessionnaires de services publics (EDF, GDF...) et de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général (concessionnaires de canalisations...)

12 Servitudes d'Utilité Publique affectent l'utilisation du sol de Varengueville-sur-Mer :

#### • Servitude AC 1 :

Servitude de protection des monuments historiques. Sont concernés par cette servitude :

- l'église et son cimetière (classés le 6 mars 1924),
- les façades et toitures de la chapelle Saint Dominique y compris le porche et la sacristie (inscrites le 22 juillet 1996),
- la maison Le Bois des Moutiers (inscrite le 15 janvier 1975),
- le Manoir d'Ango (classé sur la liste de 1862),
- le parc botanique dit parc des Moutiers (inscrit le 29 décembre 1978).

#### • Servitude AC 2 :

Servitude des monuments naturels et sites protégés. Sont concernés :

- les abords de l'église (classés pour partie le 14 novembre 1942 et inscrits pour partie le 14 novembre 1942),
- le Domaine des Moutiers (classé le 26 février 1973),
- ensemble formé par la chapelle Saint-Dominique (parcelle AH 144 - inscrit le 15 novembre 1994).

#### • Servitude I3 :

Servitude relative à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz. Une canalisation suit le tracé de la route départementale 925

#### • Servitude I4 :

Servitude relative aux lignes électriques

#### • Servitude PT1 :

Servitude relative à la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques (décret du 26 janvier 1984)

#### • Servitude PT2 :

Servitude relative aux centres radioélectriques / émission réceptions contre les obstacles. (décret 26 janvier 1984)

# Plan Local d'Urbanisme

## Rapport de Présentation 1-2 Le paysage

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :

Le Maire, Christian Blanckaert

P.L.U. prescrit par délibération du Conseil Municipal du :	30 janvier 2004
P.L.U. arrêté par délibération du Conseil Municipal du :	19 janvier 2007
P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal du :	05 octobre 2007

# Sommaire

## Plan de l'étude

### 1./ Introduction.....p.3

### 2./ Le Grand Paysage : Varengueville-sur-mer et son contexte géographique.....p.4

#### Le milieu naturel, la topographie :

- \* Varengueville, partie intégrante d'une unité géographique : La Seine Maritime et le plateau du pays de Caux
- \* La Côte d'Albâtre, les falaises, la mer, les plages.
- \* Les valleuses et le rapport à la mer

#### Données techniques du milieu naturel : .....p.9

- \* Géologie
- \* Climatologie
- \* Hydrologie
- \* Les risques de mouvement de terrain
- \* Aptitude des sols à l'assainissement autonome

### 3./ La commune: une ville jardin diversifiée au sein d'espaces naturels.....p.13

Occupation du sol et paysages.

#### Le plateau céréalier.....p.14

#### Particularités intrinsèques à la commune : La ville jardin .....p.15

- \* Urbanisme végétal
- \* Structures végétales : les talus, Les haies - Les doubles haies
- \* Autres éléments constitutifs de la ville jardin : Les routes, les chemins pédestres, les entrées en chicanes, Le ciel et les toits, la palette végétale privée et publique

#### La bande littorale .....p.18

Les bois, Les landes et pelouses littorales  
Les champs, les pâtures  
Les ZNIEFF

### 4./ Synthèse.....p.20

# 1 . Introduction

Varengueville sur Mer est un village riche de ses espaces naturels et d'une végétation luxuriante, véritable patrimoine végétal s'insérant dans la richesse géographique du territoire de Caux.

C'est une ville pittoresque, ressemblant à **un jardin**, dont les charmes tranquilles ont attiré des artistes de toutes époques, cultivant leur art dans le raffinement sobre des parcs à l'anglaise.

Enveloppée par le bocage Normand aux petites routes encaissées bordées de talus, la commune dégage une élégance certaine, noble et discrète, dénotant des stations balnéaires traditionnelles. Elle ne dégage pas le caractère familial et touristique propre aux cités balnéaires des alentours.

Son littoral n'a pourtant rien à envier à celui, plus connu, d'Étretat. A proximité de Dieppe, sur le littoral crayeux de la côte d'Albâtre, ses falaises offrent de beaux dégagements vers le Tréport. Quelques cavées sauvages permettent d'accéder à la mer. La côte d'Albâtre, le plateau et ses vallées, constituent des éléments fondamentaux du paysage haut-normand, mondialement connu.

Varengueville s'est développée en respectant son patrimoine paysager. Le milieu naturel y est riche et diversifié, mais fragile, particulièrement en ce qui concerne le littoral, les pelouses calcicoles, les bois. La pression anthropique qui s'exerce sur les milieux littoraux est forte, en relation tant avec l'agriculture, l'urbanisation ou les transports. Très attractif sur le plan touristique, le littoral fait l'objet d'un enjeu certain en matière de devenir des paysages et d'évolution des pratiques culturelles.

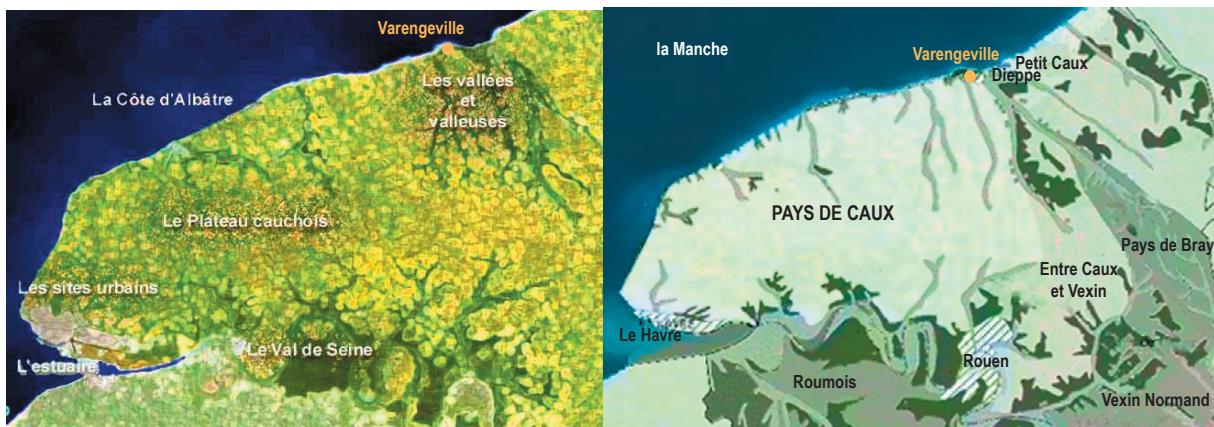
Les enjeux du volet paysager du PLU tiennent dans la préservation de ce cadre de vie en synergie avec son paysage, du respect de la discrétion posée et élégante de la commune, alternative aux effets parfois négatifs de la concentration touristique sur certaines communes alentours.

Le patrimoine naturel de Varengueville lui permet de s'inscrire dans une dynamique de **développement durable**. La planification de l'expansion de la commune doit maintenir l'équilibre des objectifs de développement avec la protection des milieux naturels. La valorisation de la qualité environnementale améliorera l'attractivité de l'ensemble du territoire communal et sera garante de la pérennité de ses richesses paysagères.

# 2. Le Grand Paysage :

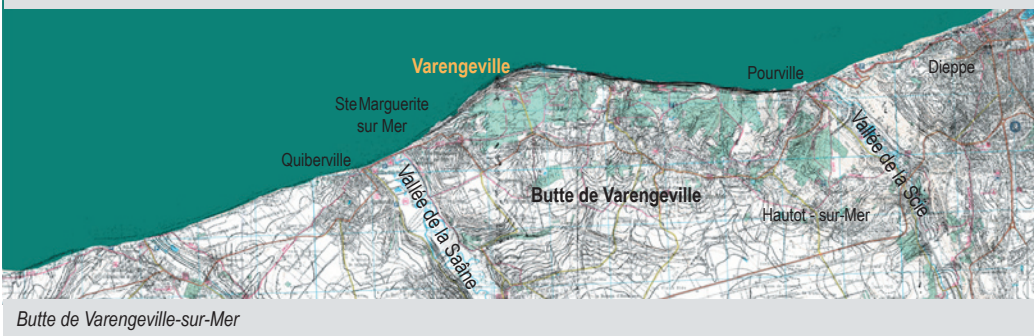
Varengueville-sur-mer et son contexte géographique

## A. Le milieu naturel, la topographie : Varengueville, partie intégrante d'une unité géographique



Grands paysages remarquables de Haute Normandie

Cartographie des Pays



Butte de Varengueville-sur-Mer

### La topographie :

- le pays de Caux, Le plateau Cauchois:

La commune s'inscrit dans une géographie riche de grands paysages fabriqués par le vent, la mer, et l'homme : au sein de la Seine Maritime se dessine le pays de Caux. Aux frontières du Vexin Normand et des imposants méandres de l'estuaire de la Seine, c'est un vaste plateau crayeux, aux ondulations amples, qui s'est installé, bordant la Manche, face à la Grande Bretagne. Ce plateau est en majeure partie agricole et céréalière (blé, lin, betterave sucrière) et surplombe la mer de 100 à 180m environ.

- La butte de Varengueville

Le plateau Cauchois est entaillé par de nombreuses rivières délimitant des entités paysagères bien particulières, se succédant de Dieppe au Havre.

Ainsi les vallées de la Saâne et de la Scie délimitent au sein de ce plateau recouvert de limons ce que les géologues appellent «la butte de Varengueville»: à 7 km de Dieppe, un plateau de craie secondaire, dont l'altitude varie entre 76 et 93.96m, terminé par de hautes falaises tombant à pic dans la mer

« Le territoire de la commune s'étend plus particulièrement sur 4km en limite maritime et sur 4km environ de profondeur à l'intérieur des terres.

Il est traversé d'ouest en est par une ligne de crête s'étagant entre les cotes 85 et 100 NGF et partageant la commune en 2 bassins principaux. :

-l'un orienté au nord vers la mer est cisailé par 4 valleuses se terminant au droit des falaises sur un abrupt prononcé,

- L'autre orienté au sud constitue la partie haute d'une vallée sèche, à faibles pentes et s'ouvrant sur la vallée de la Saâne au niveau de Longueuil.» (extrait du P.O.S.)

L'ensemble de la partie agglomérée s'étire linéairement et de part et d'autre de cette ligne de crête.



*Vue aérienne de la commune : les bois et pâtures bordent le front de mer*



*Falaises escarpées et sauvages : la côte de Varengeville présente un paysage exceptionnel et préservé de toute urbanisation*

*- La Côte d'Albâtre, les falaises, les plages, le rapport au littoral.*

A l'inverse des communes alentours, le littoral reste peu ou pas urbanisé, laissant place à des boisements et landes en limite de falaises.

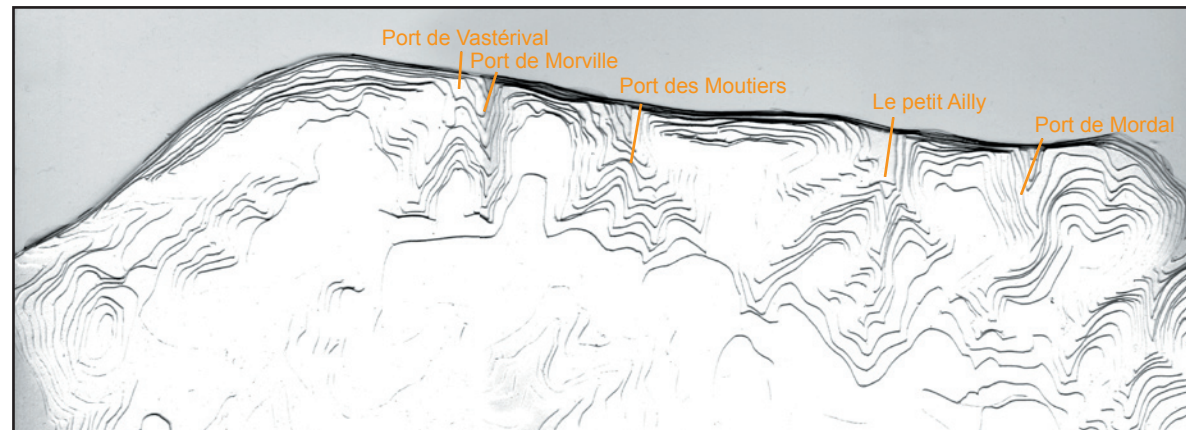
Ces hautes falaises crayeuses, altières, forment un paysage noble et pittoresque ayant charmé peintres et écrivains célèbres (Maupassant, Monet, Braque...).

Le littoral de Varengeville n'a rien à envier à celui d'Etretat ; sa découverte, au détour de chemins sinueux s'enfonçant dans les valleuses, tient du spectaculaire : le paysage ne se découvre pas d'un seul tenant, mais petit à petit, et sa force n'en est qu'accrue. Le linéaire crayeux est continu et tombe sur de vastes plages de galets et de sables, rares dans le pays de Caux. La mer offre un tableau changeant, jamais égal.

Le front de mer de Varengeville diffère des autres communes Cauchoises. Si les communes voisines ont axé leur urbanisme, leur façade sur la mer, en architecturant la côte pour l'accueil du public, Varengeville a su préserver son patrimoine paysager: aucun restaurant, aucune friterie, pas de camping condamnant l'accès à la mer, mais au contraire des routes escarpées, à l'aspect sauvage, traversant des forêts de noisetiers, conduisent à la mer, sans jamais laisser voir quelque habitation.



Exemple : 'La valleuse de Vastérial, limite communale entre Varengville-sur-Mer et Sainte-Marguerite-sur-Mer, présente un profil très particulier : une forme d'amphithéâtre, évasée vers le haut, se raccordant sans brutalité avec le plateau, et à l'aval, se terminant par un ravin étroit, long et aigu. Ce profil est justifié par la nature du substrat. En effet, entre Sotteville-sur-Mer et Pourville, la présence du synclinal de Varengville-sur-Mer, a permis la conservation de formations tertiaires, d'une épaisseur de 40 m. Ces formations surélèvent brusquement la côte qui culmine à 82 m au niveau du Phare du Cap d'Ailly. Ces dépôts, essentiellement composés d'argiles et de sables, n'excèdent pas 3 km de large et s'étendent sur 10 km de côte approximativement. Ils concernent le groupe dit des cinq «ports» du secteur de Varengville (Gorge du Petit-Ailly, Ports des Moutiers, de Mordal, de Vastérial et de Morville)'.



Les 5 ports de Varengville sur Mer et les valleuses

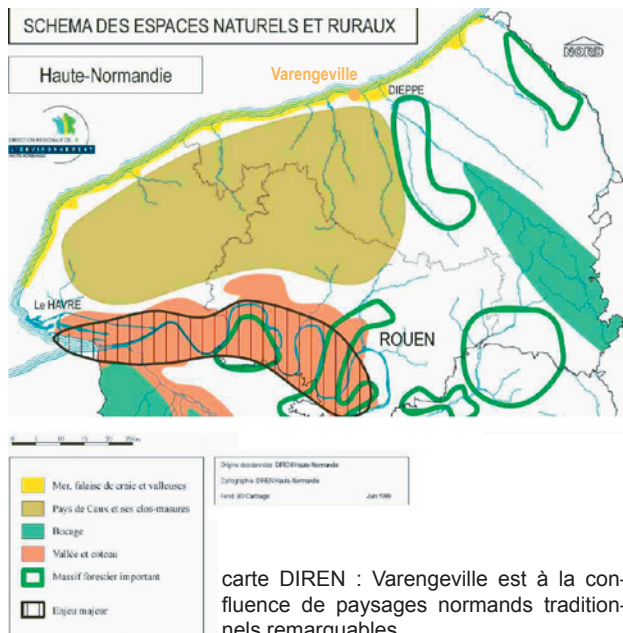
#### - Les valleuses :

L'accès aux plages de Varengville s'effectue par des valleuses, ces cavées entaillant le plateau, dues au soulèvement du sol de la Haute Normandie, il y a de cela 2 millions d'années. Ces valleuses sont à distinguer des vallées. La vallée a été façonnée par un cours d'eau, tandis que la valleuse est une petite vallée sèche suspendue au dessus de la mer, en raison du recul rapide de la falaise qu'elle entaille.

Deux vallées humides encadrent l'unité géographique de Ste Marguerite - Varengville et Pourville : Les vallées de la Scie et de la Saône, mais ne sont pas à proprement parler sur le territoire communal. Encaissées, à fond plat, drainées par de petites rivières, elles marquent une limite avant Dieppe ou Quiberville. Les versants sont urbanisés ou boisés, et le développement touristique littoral a émis une pression urbaine lotissant leur embouchure. Quand elles n'ont pas été urbanisées, elles sont occupées par des prairies, des vergers ou des cultures maraîchères.

Les valleuses, elles, relient la commune à son littoral. Sur le territoire de Varengville, elles mènent à des anses dites 'ports' (port des Moustiers, ou de Mordal) : au 19e siècle, elles étaient surtout utilisées par les pêcheurs à pieds, qui avaient un accès direct au bord de mer. Aujourd'hui, leur vocation est avant tout touristique, mais aucun aménagement ostentatoire ne vient entraver leur nature encaissée et sauvage, ce qui leur confère un caractère paysager remarquable. Leur configuration étroite et boisée n'en est pas moins confortable et agréable à la vue, et leur forte pente n'en facilite pas moins l'accès.

Le caractère paysager de ces valleuses est exceptionnel; ces grandes coulées vertes reliant le centre ville à la mer sont impérativement à maintenir sur le territoire. Leur caractère piétonnier en fin de parcours est des plus agréable, et la sobriété des aménagements, gris, blancs, doit être tenue pour ne pas concurrencer ou amenuiser le grand paysage (pas de lampadaires de couleur, ni de signalétique ostensible...)



### - unité des paysages :

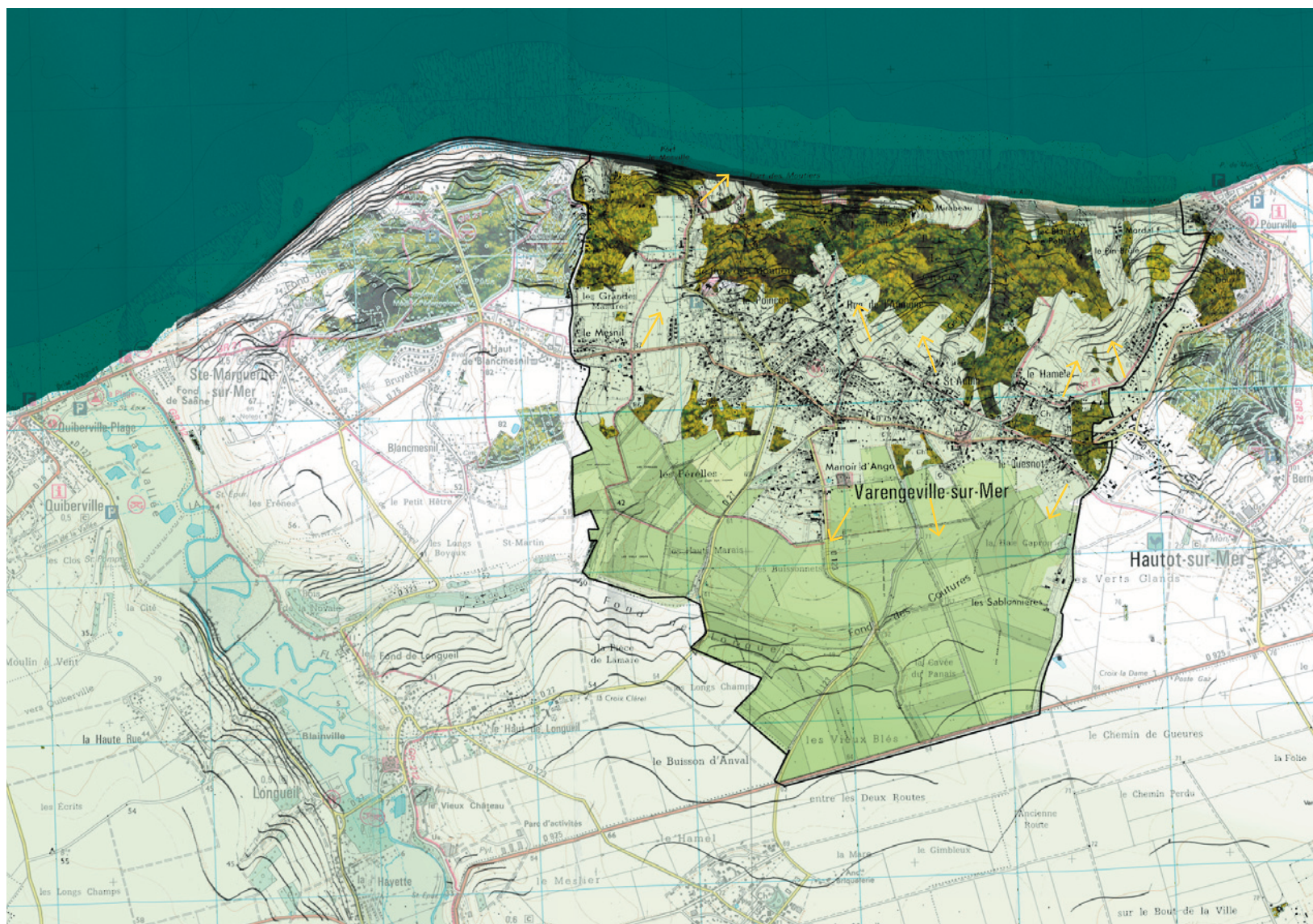
L'unité paysagère du plateau Caudois est remarquable de par la succession de paysages normands traditionnels (bocages, clos-masures) et de par ces vastes étendues agricoles ouvertes. L'arbre y est omniprésent sous formes variées : bosquets, futaies, talus, parcs de châteaux et vergers...

Varengueville-sur-mer s'inscrit idéalement dans cette unité paysagère, en mettant en exergue un paysage traditionnel davantage boisé, plus jardiné que sur le restant du littoral : si les cultures viennent habituellement ourler le trait de côte, les parcelles agricoles de la commune sont retranchées vers l'intérieur des terres, laissant place à un littoral de pelouses rases et de boisements. Ceci est dû aux dépôts tertiaires argilo-sableux qui s'empilent sur les falai-

ses, comportant des bancs de cailloutis peu favorables à l'agriculture, ayant permis le développement sans doute récent d'une importante couverture boisée, exceptionnelle à une telle proximité de la mer.

Le paysage de Varengueville est dans le prolongement des communes de Ste Marguerite sur Mer et de Pourville, et offre une 'porte verte', boisement continu sur le pays de Caux depuis Dieppe.

La route départementale, la RD 75, permet de saisir non seulement cette continuité topographique intercommunale, mais également le contraste saisissant entre les 2 grands paysages forts de la commune: au sud, un vaste paysage de champs ouverts; au nord, l'intériorité de la commune abritée sous un couvert boisé et jardiné.



**Carte des paysages :**

-  Boisements, landes
-  espace ouvert (champs et pâtures)
-  espace agricole
-  Bâti
-  Points de vue

ère tertiaire

ère secondaire

Crétacé supérieur

Crétacé inférieur

Jurassique

ère primaire



cailloutis recouverts de lande

sables et argiles

falaise de craie

## B. Données techniques du milieu naturel

### Géologie

«La butte de Varengueville est le témoin des dépôts qui ont recouvert le plateau crayeux à l'époque tertiaire ; sa subsistance est sans doute due à la tectonique régionale qui a formé une sorte de piège abritant ces dépôts de l'érosion.

La coupe géologique que l'on peut observer sur la falaise est la suivante :

- Une falaise inférieure de craie d'une quarantaine de mètres quasi verticale.
- Une falaise supérieure d'une quarantaine de mètres de hauteur comprenant une alternance de niveaux sableux et argileux, l'ensemble étant recouvert dans la partie la plus élevée par des cailloutis quaternaires.

Ces formations ont un pendage général de l'ordre de 1% du Sud Est vers le Nord Ouest. Les niveaux sableux constituent autant de niveaux aquifères. Les plus importants sont :

- la nappe de cailloutis alimentée directement par les précipitations.
- la nappe des sables fauves alimentée par les précipitations au niveau de leur affleurement, en particulier en bordure sud de la butte sur une bande de 150 à 200 mètres de large et une longueur développée de 12km environ.» (extrait du P.O.S)

### climatologie

L'exubérance de la végétation de la commune est témoin de la douceur du climat et de la nature du sol fertile. La commune s'est installée dans les terres, se protégeant des vents dominants par

des talus plantés. «Varengueville présente les principales caractéristiques du climat Haut Normand mais avec une pluviométrie relativement faible par rapport au reste du département (entre 700 et 750 mm par an). « (extrait du P.O.S)

### Hydrologie

La commune est encadré par la Scie et la Saône, qui, si elles marquent une entité topographique, ne traversent pas le territoire. Aucun cours d'eau ne sillonne la commune, ce qui explique qu'il n'y ait pas de vallées sur le territoire. Seules quelques mares, au lieu dit le Quesnot, ou près du bois de l'Aunay, à proximité du manoir d'Ango, jouent le rôle de bassin tampon pour les eaux pluviales en surcharge.

« Par ailleurs on remarque de nombreux écoulements superficiels des eaux de précipitation. Ces écoulements se font en suivant un parcours gravitaire orienté vers la mer. L'attention des constructeurs est attirée sur la nécessité de les conserver afin de ne pas provoquer de désordres dans le fonctionnement hydraulique de la commune.

Mais ce sont principalement les ruissellements souterrains des eaux qui caractérisent la commune. De plus leurs effets peuvent être dommageables en raison des glissements de terrains qu'ils sont susceptibles d'entraîner.» (extrait du P.O.S)

Enfin, la mer, le vent, érodent les falaises, provoquant un recul et un effondrement du plateau crayeux.



Le relief, la nature du sol font que la commune est classée zone à risques

### Les risques de mouvement de terrain

« La lithologie des formations et ces nappes sont les responsables des désordres importants subis par les falaises qu'ils affectent sur une largeur de 100m à 250m

On distingue plusieurs types de glissements :

- les glissements en masse des formations tertiaires qui provoquent la formation de marches d'escaliers de plusieurs mètres de hauteur ;
- les loupes de glissement superficielles (solifluxion) affectant essentiellement les pentes ou les axes des thalwegs.
- les effondrements de la falaise de craie.» (extrait du P.O.S)

La valleuse illustre bien cette évolution fluctuante de la topographie : l'érosion intense par solifluxion de ces terrains très instables compose un paysage fragile. Les eaux de pluie s'infiltrant dans la craie, disloquent des pans entiers de falaise qui régresse inexorablement, tandis que la valleuse continue à raviner. Ce ruissellement permanent façonne l'aspect dit en «Y» de la valleuse. Ses versants présentent une nette opposition : l'un est concave en raison de son orientation face aux vents d'ouest alors que l'autre, à l'abri des vents, est quasiment rectiligne. Ce phénomène n'est pas particulier au

secteur de Varengueville.

« Alimentées par les nappes, les formations tertiaires tendent à trouver une pente naturelle d'équilibre avoisinant 10°. La falaise crayeuse reculant en moyenne de 30mètres par siècle pour ce secteur, la progression des glissements apparaît inéluctable. Cette régression pourrait être ralentie moyennant des travaux très importants tels que protection de la basse falaise ou drainages maîtrisés des nappes» (extrait du P.O.S).

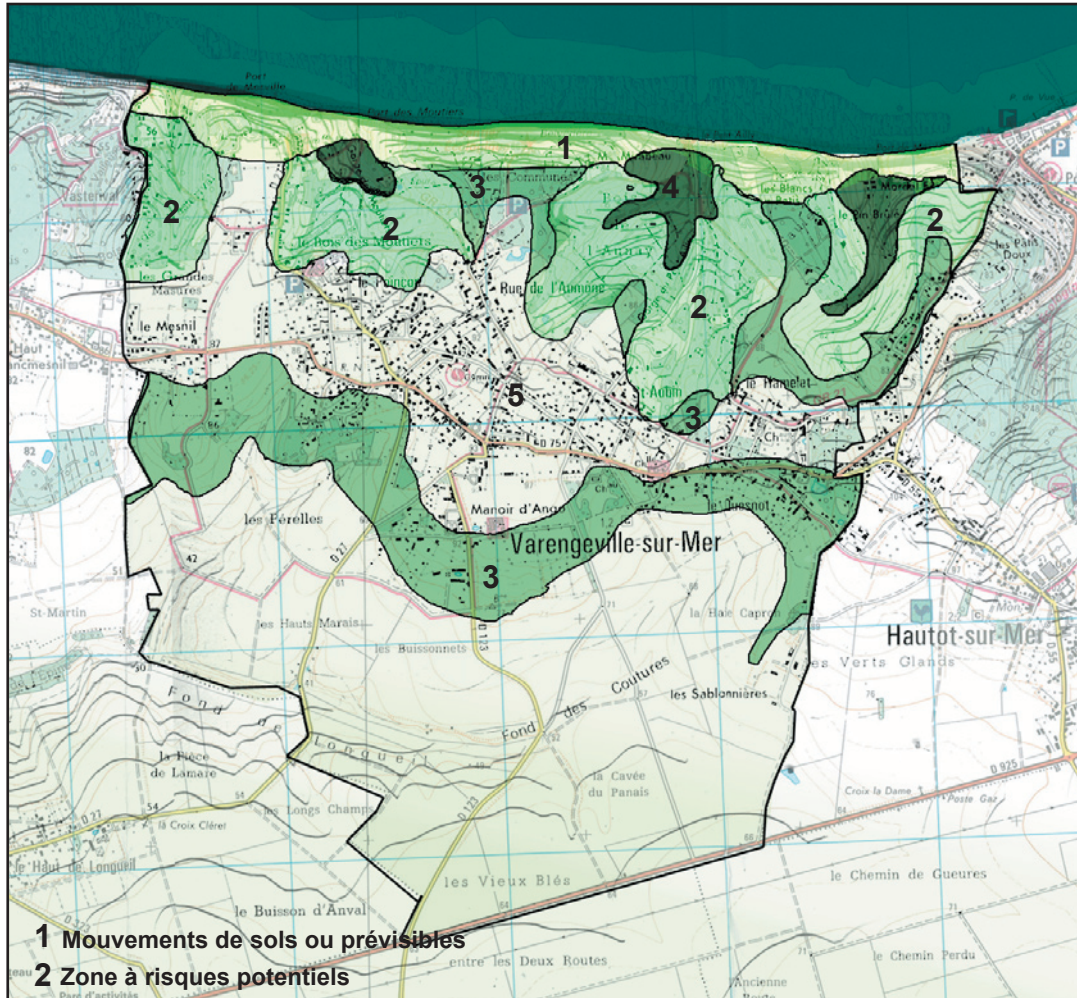
Cartographie des risques :

« Cette cartographie comprend 4 types de zones :

**Zone 1** : située au dessus de la falaise crayeuse, avec un profil en marche d'escalier, cette zone correspond aux glissements actifs et à leur extension prévisible tels que déterminés dans l'étude géologique du BRGM en 1966.

Cette extension a été déterminée en fonction d'un recul supposé de la falaise crayeuse sur une période bicentennale (60m) et d'une pente d'équilibre des formations tertiaires de l'ordre de 15%.

Dans cette zone ainsi définie, l'implantation de constructions nouvelles doit être interdite.



CARTE DES RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAIN

**Zone 2 :** cette zone correspond aux pentes des vallons et vallées sèches. L'équilibre des terrains peut y être remis en cause par des travaux inconsidérés : réalisation de terrassements, (déblais, remblais) ; désorganisation du système aquifère et de l'hydrologie superficielle, déboisement... En cas d'aménagements, on devra donc procéder à des drainages et captage des ruissellements superficiels. Les eaux ainsi maîtrisées devraient être contrôlées jusqu'à leur rejet dans la mer.

**Zone 3 et 5 :**

Ces zones correspondent à des sites en plateau : formations tertiaires affleurantes, ou masquées par des limons. Elles sont stables en elles mêmes. Cependant, les travaux d'aménagement qui y seraient entrepris devront également maîtriser les écoulements qui en résulteraient afin de ne pas remettre en cause la stabilité des terrains situés en contrebas.

**Zone 4 :**

Correspondant à des fonds de thalweg, formés de craie du Sénonien inférieur, elles sont stables, hormis la possibilité de glissement de formations supérieures par solifluxion. « (extrait du P.O.S)

**Aptitude des sols à l'assainissement autonome**

« Etant donné la structure géomorphologique du sous-sol, la capacité du sol à l'assainissement individuel est assez médiocre. Tout apport supplémentaire d'eau dans le sol, autre que celui des prescriptions, peut aboutir à une déstabilisation de sa structure. En conséquence, toute forme d'assainissement individuel est à proscrire sur l'ensemble du territoire communal, sauf impossibilité de raccordement au réseau existant. Toutefois dans les zones de mouvement de terrain, il devra être complètement interdit pour ne pas accélérer le processus de glissement.» (extrait du P.O.S)

## **SYNTHESE**

### **LES FONDAMENTAUX**

- Un paysage remarquable, partie intégrante du pays de Caux - entité géographique mondialement connue de par ses falaises crayeuses.
- Une diversité des paysages considérables : falaises, vaste plateau céréalier, boisements, valleuses...
- Un front de mer naturel, préservé de toute urbanisation, différant des communes alentours.
- Des valleuses, éléments uniques et particuliers à Varengeville : un patrimoine paysager exceptionnel
- Une dualité entre 2 paysages forts : le sud (espaces agricoles ouverts) et le nord de la RD75 (boisements, urbanisation)
- Un sol fertile, un climat propice au développement de l'agriculture, de strates végétales riches et diversifiées.

### **LES MENACES**

- Une pression anthropique due à la proximité de Dieppe, de l'Angleterre, et due à des paysages littoraux très attractifs
- Des conditions géomorphologiques qui tendent à fragiliser les limites communales et à produire des mouvements de terrain.

### **LES ENJEUX**

- Maintenir la biodiversité et l'unité paysagère de la commune, rattachée au pays de par ses paysages.
- Préserver le littoral de toute urbanisation, en sauvegardant les espaces naturels sensibles.
- Conserver l'aspect sauvage exceptionnel et unique des valleuses.
- Assurer la protection des sols et la ressource en eau (maîtrise des ruissellements, amélioration des pratiques culturales)

# 3. Varengueville : une ville jardin diversifiée au sein d'espaces naturels.

## Occupation des sols et paysages



La spécificité varenguevilloise est marquée par une relation particulière entre le cadre naturel et le maillage urbain : le paysage demeure le principal organisateur de la composition urbaine, avec une dimension végétale à l'échelle de la ville. L'urbain n'a pas repoussé la nature en périphérie de commune ou ne l'a pas cantonné dans des parcs : il a composé avec le végétal, mais aussi avec le climat, les vents dominants ou la nature du sol, offrant une identité bien particulière à la station.

Varengueville donne une image aux multiples attraits : grands espaces naturels littoraux, plages de sables, falaises altières et crayeuses, architecture riche et diversifiée, grandes demeures bourgeoises intégrées au paysage...

Trois paysages majeurs, de composition linéaire, retiennent davantage l'attention :

- Les vastes espaces céréaliers ouverts au sud de la commune
- L'intériorité de la ville jardin, s'égrai-

nant le long de la RD 75

- Les landes et boisements littoraux et les valleuses...

« L'occupation du sol peut se résumer de la manière suivante :

superficie totale : 1075 hectares

Surface boisée : 185 hectares

surface cultivée : 257 hectares

surface toujours enherbée : 479 hectares

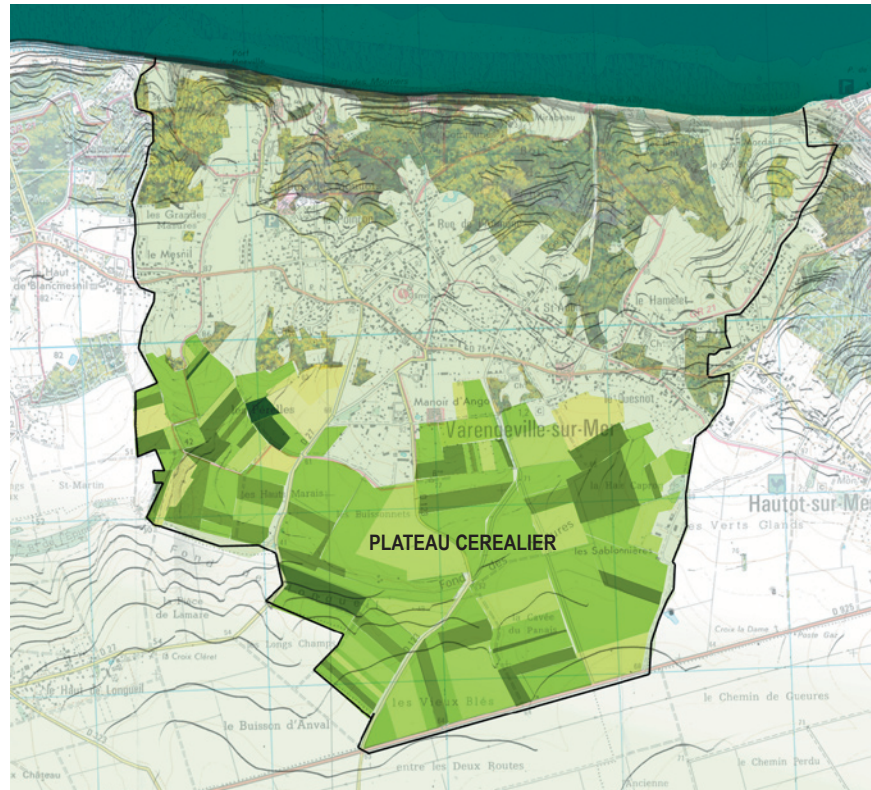
surface urbaine : 123 hectares » (extrait du P.O.S.)



Champs de lin



Dégagement sur le plateau céréaliier depuis la D75



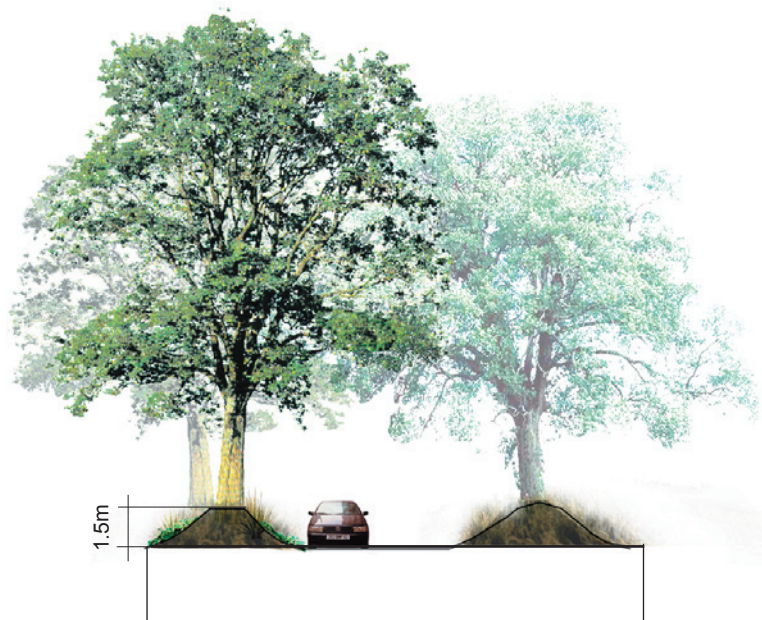
## 1. Le plateau céréaliier

Le territoire de la commune présente une répartition claire des espaces à vocation agricole, au sud de la RD 75: un vaste plateau céréaliier qui s'étend jusqu'à la RD 925. La plaine céréalière a perdu sa structure bocagère. Il n'y a pas de culture en bord de falaises.

Cette ample étendue qui tend des perspectives, des dégagements sur les terres de Haute Normandie, offre un contraste saisissant avec le maillage dense, cerné de talus, du centre de la commune.

Cet espace réservé à l'agriculture constitue un plateau d'une valeur agricole considérable.

Le maintien d'une agriculture diversifiée participe à l'entretien et à la valorisation des espaces naturels, c'est l'enjeu essentiel concernant les agriculteurs, dont le nombre d'exploitation tend à baisser. Le maintien des champs ouverts est l'un des objectifs prioritaires, afin de conserver le caractère rural de Varengeville et de ne pas tendre vers une image de banlieue dor-toir de Dieppe.



A Varengeville, le talus est en moyenne à 1m50, au niveau du regard. Il a généralement été édifié par un empilage de touffes d'herbes recouvertes de terre tassée. En haut du « fossé » ont été plantés une ou plusieurs rangées d'arbres, généralement des hêtres, des chênes ou des ormes de port libre, qui brisent les ardeurs du vent et fixent de par leur système racinaire le talus.



Système racinaire du hêtre qui fixe le talus



## 2. Particularités intrinsèques à la commune : La ville jardin

### Urbanisme végétal

De par la proximité de Dieppe, un attrait touristique et résidentiel est apparu dès le milieu du 19ème siècle, mais la commune a su se développer harmonieusement, en préservant la qualité de ses paysages. L'image de Varengeville oscille en permanence entre grands paysages ouverts et l'intériorité de son maillage urbain : les routes escarpées sont encadrées par des talus plantés, des haies, des massifs d'hortensias, qui organisent le village et qui confèrent au site le charme particulier typique du pays de Caux.

Le caractère intimiste de la commune tient de ses structures végétales, qui ont conservé et suivi le parcellaire ancien et imposé une lecture continue de la ville. Le paysage demeure le principal organisateur de la composition urbaine. C'est une organisation complexe et difficilement appréhendable, du fait du manque de repères inhérents aux villas camouflées derrière des haies. L'orientation est difficile, et il est impossible de saisir d'un seul coup l'étendue du village. C'est au détour d'un virage que l'on découvre un autre quartier.

### Structures végétales :

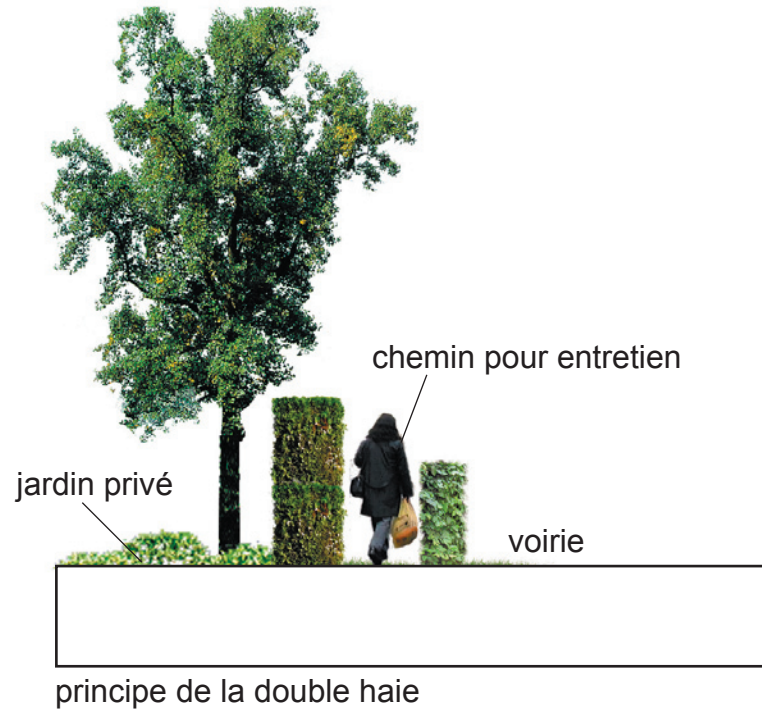
#### 1. Les talus, les clos-masures

La structure bocagère traditionnelle servant à s'abriter des vents a remarquablement été

conservée. Le clos mesure (Initialement, une exploitation agricole entourée d'un talus plantés d'arbres, dont les racines stabilisaient le terrassement et dont le houppier servait de brise-vent pour la protection des cultures) est une structure typique et propre au Pays de Caux, mais à Varengeville, on parle davantage de talus plantés.

A Varengeville, ces structures sont omniprésentes, et ont généré l'urbanisme : les routes encaissées ont été conservées, les talus plantés d'alignement de hêtres ont organisé la distribution du parcellaire. Leur caractère initial a cependant été modifié suite à la pression urbaine, (division des exploitations), à l'entretien et aux souhaits des habitants d'avoir davantage de lumière dans leur habitation. Il s'ensuit un abattage des arbres, ou la plantations d'essences type thuyas ou autres permettant la taille. Les hêtres ont la particularité d'avoir un système racinaire permettant le maintien du talutage. La plantation d'essences moins vigoureuse met en péril la composition et le maintien des talus.

Rénovées en résidences secondaires, entourées de résineux, les clos mesures ont perdu leur caractère et leur utilité. Aujourd'hui ce patrimoine a davantage une fonction esthétique, pratique (se camoufler, être tranquille à l'abri des regards) utiles écologiquement, que fonctionnelle.



Le talus est identitaire de Varengueville : il a organisé le développement du village, et structure toujours son réseau viaire. Il paraît essentiel de préserver les conditions pour le maintien des talus et maintenir les cohérences nécessaires entre les différentes formes d'action privé-public

## 2. Les haies - Les doubles haies

Outre les talus, les parcelles sont souvent séparées de haies, voir de double haies, particulières à Varengueville. Cette structure épaisse contribue fortement à l'effet 'camouflage' des villas et à l'image verte de la ville.

Ce sont des haies de persistants (thuyas, laurier, chèvrefeuille, ou épine, noisetiers...) qui protègent les habitants du passage de la rue.



Chemins semi-piétons



entrée en chicane



muret de pierres encadrant le portail

## Autres éléments constitutifs de l'identité de ville-jardin

### Les routes

Les routes au sein de la commune sont étroites, encaissées parfois, et leur dénomination est plus souvent celle de 'chemin' ou de 'route' que de 'rue'. Le maillage de voie de circulation est très dense, et a permis de développer les constructions le long de ces voies d'une manière linéaire en créant des espaces résiduels formés de prairies.

La RD 75, menant à Dieppe, est la route principale autour de laquelle se sont développés les commerces.

### Les chemins piétonniers

Outre le G.R. 21 qui va du Havre au Tréport, et qui est l'occasion pour le randonneur de parcourir les plus beaux sites et le littoral de Varengueville, les cheminements piétons sont malaisés : l'absence de trottoirs, si ce n'est dans le centre du village, rend les circulations piétonnes dangereuses, mais ces chemins pédestres sont remarquables d'un point de vue paysager...

### Les entrées en chicanes

Une particularité propre à Varengueville tient dans un grand nombre d'accès aux parcelles dit en chicane : l'accès à la voie n'est pas frontal et permet une intégration dans les haies. Les portails sont souvent encadrés de murets de pierres.

### Le ciel et les toits.

De par les haies et talus ceinturant les parcelles, le visage architectural de Varengueville n'est pas perceptible. On ne perçoit que les toits. L'effet d'encadrement des voies par les haies renvoie sur le ciel. Il sera par conséquent important de consacrer une attention particulière aux toits.

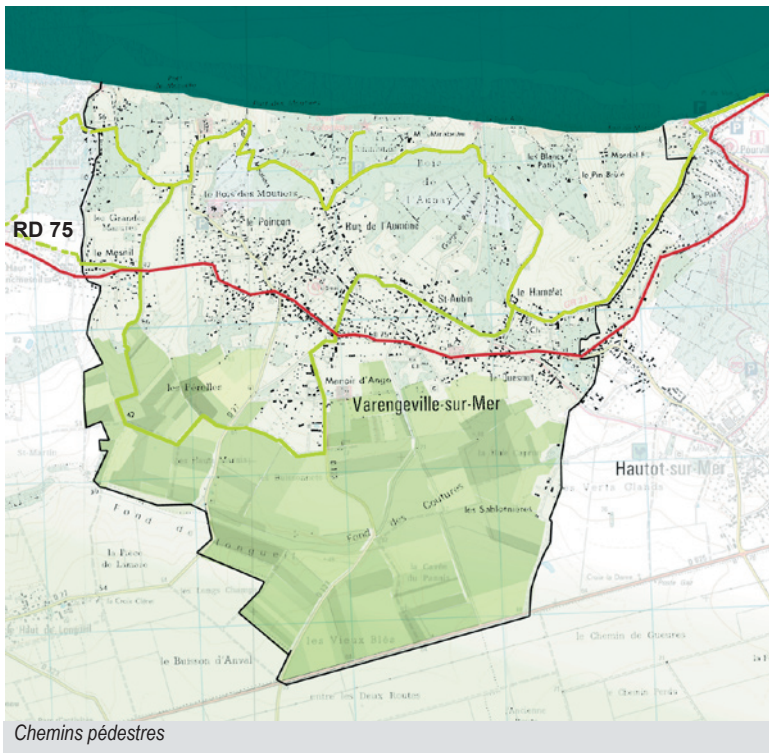
### La signalétique :

La signalétique de Varengueville tout comme son mobilier urbain est discrète et élégante. Rien ne vient concurrencer le paysage.

### La palette végétale privée et publique

La conjugaison d'un climat doux et abrité des vents et de la nature fertile du sol a permis l'implantation d'une végétation riche et luxuriante, dont les plus beaux exemples sont non seulement visibles au sein de jardins anglais mais également dans les plantations publiques. Rhododendrons, camélias, hortensias et magnolias sont les représentants majeurs des spécimens plantés dans les jardins.

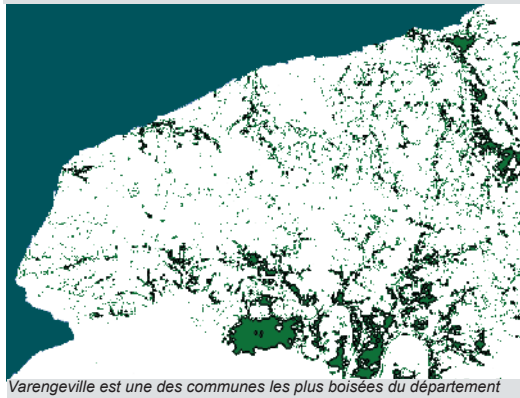
La palette publique est plus traditionnelle mais met en avant une qualité liée à l'histoire (replantation de tilleuls, hêtres, érables sycomores, châtaigniers, frênes, chênes, structurant les talus...)



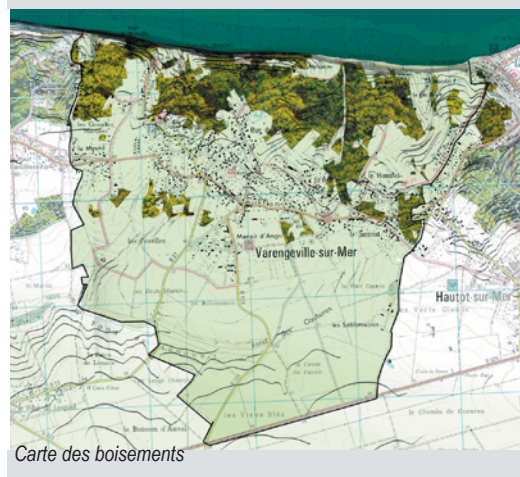
Chemins pédestres



Un littoral très boisé



Varengville est une des communes les plus boisées du département



Carte des boisements

### 3. La bande littorale :

Le littoral de Varengville est préservé de toute urbanisation anarchique : la commune s'est retirée dans les terres pour se protéger des vents, et a laissé place à de considérables massifs boisés entrecoupés de prairies pâturées, laissant percevoir des vues imprenables sur la côte d'Albâtre.

#### Les bois

La conjugaison du climat et de la nature géologique du sol ont permis le développement d'une importante couverture boisée, exceptionnelle à une telle proximité de la mer. Ces massifs boisés sont rares sur la côte du pays de Caux, et qui plus est à proximité de Dieppe.

Le paysage littoral est donc considéré comme « fermé », rares sont les étendues offrant des vues sur la Manche. La découverte du littoral ne s'effectue qu'à pied, par le biais des vallonnes ou du chemin de Grande Randonnée, ce qui contribue à son aspect sauvage et luxuriant.

#### Les pâtures, landes et pelouses littorales

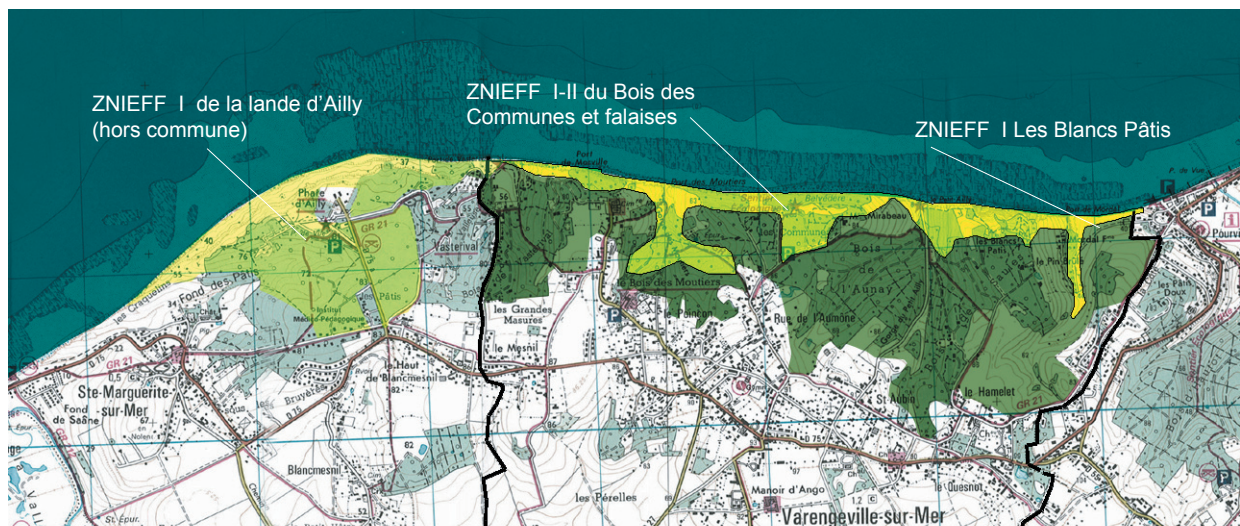
Les interstices permettant des dégagements sur la Manche sont le fait des pâtures, ouvrant le boisement et participant à la diversité des paysages. Les plus importantes se situent dans la zone dite des Pâtis doux, ou près du cimetière marin.

On trouve également des landes tourbeuses, enrichies par le pâturage saisonnier. On y trouve de nombreuses espèces rares et protégées (bruyère tétragone, bruyère cendrée et callune, ajonc de Le Gall...) Cette flore particulière attire des insectes particuliers, notamment des espèces rares de papillons.

La protection de ces milieux naturels est importante en ce qui concerne les menaces liées à la lente diminution de leur surface. Il est important de reconnaître leur facteur d'attractivité.

Le Bois des Communes illustre bien la fluctuation de ces espaces sensibles : il était initialement une lande maigre où se mêlaient buissons et zones tourbeuses inondées et où paissait le bétail des habitants qui entretenait et conservait ainsi l'ouverture de ces pâtis. Avec la diminution puis l'arrêt de ces pratiques agricoles, le bois s'est installé. Au cours de l'hiver 94, une restauration par déboisement sur 3ha a été réalisée pour que la flore de la lande tourbeuse recolonise le milieu.

Aujourd'hui c'est un espace protégé, qui abrite des essences rares sur 6 hectares de boisements de pins, de feuillus...



- Limites communales
- ZNIEFF de type II
- ZNIEFF de type I



### Les ZNIEFF

Face à cette évolution instable, à la diminution des pratiques agricoles et à la pression urbaine, des mesures de protection d'ordre régional ont été prises, classant certains sites en Z.N.I.E.F.F. (zone naturelle d'intérêts écologique, faunistique et floristique).

« Devant la qualité du site et la richesse en éléments naturels, la DIREN a recensé des secteurs intéressants (...) classés en ZNIEFF. Les ZNIEFF de type I caractérisent un site fragile ponctuel remarquable ou exceptionnel concernant un nombre élevé d'espèces rares ou menacées. Les ZNIEFF de type II représentent de vastes ensembles écologiques diversifiés et sensibles correspondant à une unité géomorphologique ou à une formation végétale de grande taille.

Il existe sur la commune plusieurs ZNIEFF :

- une ZNIEFF de type II correspondant à la frange littorale et composée de milieux très diversifiés (bois, gorges, prairies et bocages..)
- une ZNIEFF de type I - II (bois des communes, falaises de Varengeville). Cette zone est remarquable par la diversité des groupements végétaux rencontrés. Formations tourbeuses sur plateaux de cailloutis pliocène, îlots tourbeux à sphaignes, bois acidophiles en retrait du bord de falaises ou plus frais en bas des pentes prairie méso-hygrophile sur humus doux, groupements pionniers sur argile en front de littoral (accès difficile) enfin présence au droit de la falaise d'un affleurement du tertiaire sur une épaisseur de plus de 40m.
- 2 ZNIEFF de type I :
- La gorge des Moutiers
- L'autre sur le lieudit les 'blancs pâtis et la ferme de Mordal' qui présente des ensembles forestiers de ravins remarquables. Fragments de pelouse calcicoles en bordure des ravins, et de prairies mésophiles sur les pentes menant aux bois acidophiles des plateaux. Cette zone est épargnée par les habitations (sauf au Blanc Pâtis) et conserve un aspect sauvage. » (extrait du P.O.S)

Varengueville-sur-Mer a su se développer en préservant sa richesse paysagère : entre macro ( le littoral, le plateau agricole, les pâtures...) et micros paysages (la ville-jardin et la diversité de ses structures végétales), elle compte aujourd'hui parmi les plus beaux villages de France.

Les enjeux majeurs consistent aujourd'hui à assurer la pérennité des qualités intrinsèques du lieu et à bannir la standardisation tout en soutenant le développement de la commune.

## **SYNTHESE**

### **LES FONDAMENTAUX**

- Des espaces naturels sensibles protégés, classés en ZNIEFF.
- Une alternance et un juste équilibre entre espaces ouverts et fermés.
- Des coulées vertes naturelles jusqu'à l'intérieur de la frange bâtie.
- Des structures végétales originelles, conservées et diversifiées.
- Une palette végétale variée et riche.
- Un effet de ville jardin du à des structures végétales denses et variées
- Des espaces agricoles important pour l'image de Varengueville.

### **LES MENACES**

- Un risque de diminution des talus de par l'action privée non contrôlée
- Risque d'enfrichement des espaces ouverts lors de la disparition des exploitations agricoles.

### **LES ENJEUX**

- Maintenir l'unité paysagère de la commune, liée à cet effet d'intériorité conféré par les haies, les talus
- Préserver l'équilibre entre zone urbanisée et espaces naturels et agricoles.
- Conserver la diversité végétale.
- Préserver les coulées vertes et zones de pâtures s'insérant dans la zone bâtie.
- Le maintien du bocage est le véritable enjeu écologique pour préserver la biodiversité.
- Conserver et transmettre aux générations futures des éléments remarquables du patrimoine biologique, paysager ou culturel.



## ***Bibliographie***

*Textes et photos tirés de :*

*- Plan d'Occupation des Sols de Varengeville sur Mer*

*Sites internet :*

*- [www.haute-normandie.environnement.gouv.fr](http://www.haute-normandie.environnement.gouv.fr)*

*- [www.arehn.asso.fr](http://www.arehn.asso.fr)*

*- [www.paris-normandie.com](http://www.paris-normandie.com) (photographies aériennes)*

*- [www.univ-lehavre.fr](http://www.univ-lehavre.fr)*

COMMUNE DE VARENGEVILLE-SUR-MER

EVALUATION DES INCIDENCES  
DU PROJET DE **PLAN LOCAL D'URBANISME**  
SUR LE SITE NATURA 2000  
N° FR2300139 « Littoral cauchois »



**NOTICE ANNEXEE AU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU**

Novembre 2006

Béatrice BESNARD Ingénieur Ecologue Consultante  
133 rue principale 76440 SOMMERY  
Tél. / Fax : 02.32.89.05.33 [besnard.beatrice2@wanadoo.fr](mailto:besnard.beatrice2@wanadoo.fr)

# SOMMAIRE

INTRODUCTION	p 2
I - PRESENTATION GENERALE DU PROJET DE PLU	p 3
II - PRESENTATION GENERALE DU SITE NATURA 2000	p 5
III - SYNTHESE DES INTERETS ECOLOGIQUES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL	p 8
IV - EVALUATION DES INCIDENCES	p 10
V - RECOMMANDATIONS	p 16
CONCLUSION	p 18
BIBLIOGRAPHIE - CONTACTS	p 19

## ANNEXES

- Plan de zonage - Cabinet Hubert
- Documents DIREN (Natura 2000, ZNIEFF)
- Document ENS - Conservatoire des sites naturels de Haute-Normandie
- Document sur les plantes invasives

## INTRODUCTION

La commune de Varengeville-sur-mer élabore son Plan Local d'Urbanisme. Conformément à la réglementation française ayant intégré le droit européen<sup>1</sup>, **une évaluation des incidences possibles du projet de PLU sur le site Natura 2000** du littoral cauchois, partiellement délimité sur le territoire communal, **est obligatoire**.

Etant donné la présence d'un patrimoine naturel local tout à fait remarquable et l'absence, dans le rapport de présentation initial du PLU, d'une part de la mention du Site d'Intérêt Communautaire, et d'autre part, d'une évaluation des incidences possibles sur ce même SIC, la DIREN de Haute-Normandie a demandé une expertise indépendante, dont les résultats sont présentés ci-après.

L'évaluation environnementale prend ici la forme d'une **notice assez succincte, démontrant l'absence prévisible d'incidences sur la préservation du site Natura 2000**. Cette note est annexée au rapport de présentation du PLU.

D'un point de vue méthodologique, cette expertise ne comporte pas d'investigations naturalistes. Nous nous sommes appuyés sur les documents existants et assez succincts de présentation du site Natura 2000, fournis par la DIREN. Après lecture du projet de PLU, une brève reconnaissance de terrain a permis de vérifier l'absence d'incidences notables.

---

<sup>1</sup> Directive européenne du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; Code de l'Urbanisme notamment : L121-10 (nécessité de l'évaluation environnementale pour les PLU), L123-13-1 (réactualisation dans les dix ans), R123-2-1 (contenu du rapport de présentation du PLU).

## I - PRESENTATION GENERALE DU PROJET DE PLU

*Cette synthèse s'appuie sur les informations fournies dans le rapport de présentation réalisé par le Cabinet Hubert et consulté en mairie le 9 octobre 2006.*

Les atouts environnementaux de la commune (nature préservée et très présente dans le village, calme résultant de la circulation réduite sur la voirie étroite, proximité de la mer, attrait particulier des valleuses, micro-climat...) l'ont rendue attractive pour une population soucieuse d'un cadre de vie verdoyant et tranquille, et ceci depuis fort longtemps. En 1999, près d'un tiers des logements étaient des résidences secondaires. Rappelons que la commune est située à dix kilomètres à l'ouest de Dieppe.

Afin d'organiser et de maîtriser son développement urbain, la commune s'est lancée dans l'élaboration de son PLU qui consiste, d'une certaine manière, en la révision de l'ancien POS (initié en 1976).

Les orientations sont clairement exposées : consciente de sa richesse environnementale et paysagère, la commune souhaite « **préserv**er l'**authenticité du cadre de vie** » et « **maîtriser le développement** » (*objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable p 54*).

Pour atteindre l'objectif premier, des prescriptions réglementaires sont prises, notamment celles concernant la protection concrète d'éléments naturels, tels les grands talus plantés typiques du plateau cauchois et les bois (classés en Espace Boisé Classé).

Le second objectif passe par la **création de dix zones d'urbanisation future (AU)** ciblées au sein de la zone « urbaine » actuelle ou en bordure sud, au contact de la zone agricole (actuellement des prairies ou des espaces verts).

Globalement, le zonage du PLU suit la structure géographique et historique du territoire communal, à savoir, trois grandes parties : **la frange nord littorale** à dominance naturelle à préserver de l'urbanisation, **un secteur central « urbain »** où se concentrent dans un tissu assez lâche, les habitations, le patrimoine historique architectural, quelques commerces et les équipements publics, et **une vaste partie sud à dominance agricole** (voir document photographique ci-joint).

Les zones de constructions futures s'insèrent dans ces limites nord et sud.

Carte des limites naturelles de l'urbanisation de Varengeville-sur-Mer



■ ■ ■ ■ Limite naturelle Nord de l'urbanisation

■ ■ ■ ■ Limite naturelle Sud de l'urbanisation

Extrait du rapport de présentation  
Cabinet Hubert

Béatrice BESNARD Ingénieur Ecologue Consultante

133 rue principale 76440 SOMMEVY

Tél / Fax : 02 32 89 05 33

besnard.beatrice@wanadoo.fr

En vue de l'évaluation des incidences, nous nous intéressons à la partie nord (voir extrait du plan de zonage), où demeurent les milieux naturels, anthropisés ou strictement naturels, les plus vastes et les plus remarquables.

De manière plus fine, sont distinguées parmi les surfaces délimitées « N » naturelles :

- **Les zones NL** (Naturel Littoral), correspondant aux secteurs littoraux, les plus sensibles, à préserver de toute urbanisation : falaises, pré-falaises et valleuses :

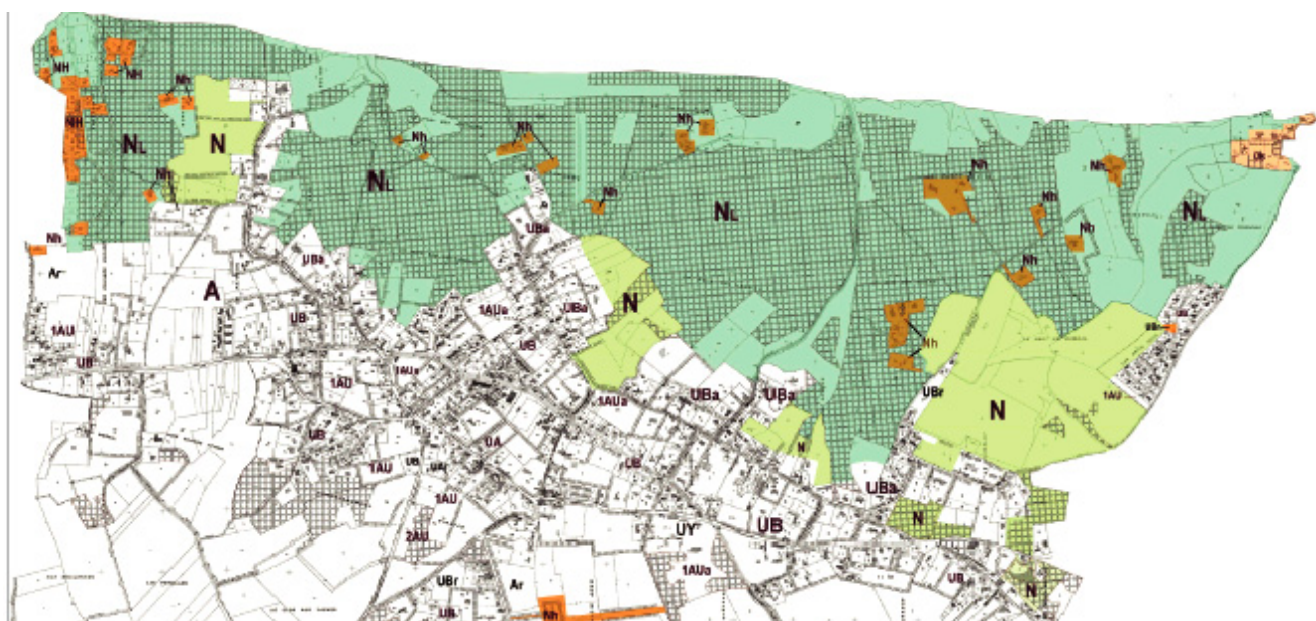
- Vasterival, pour sa partie boisée et la petite Gorge de Morville ;
- La Gorge des Moutiers, caractérisée par des bois (notamment la frênaie-érablière de ravin, habitat naturel d'intérêt communautaire), des landes, des prairies plus ou moins humides, des pelouses calcicoles ;
- La Gorge du Petit-Ailly, prairiale et boisée (dont la frênaie-érablière de ravin)
- La valleuse de Mordal, dont la surface agricole est dominante (cultures et prairies) et caractérisée par une très belle frênaie-érablière typique occupant entièrement le ravin central.

**La majeure partie de ces espaces est boisée. Tous ces bois sont classés en Espace Boisé Classé.**

- **Des sous-unités Nh** ponctuelles, couvrant une dizaine d'hectares et correspondant à des **habitations plus ou moins anciennes** situées en bordure ou au sein des bois, des pâtures ou des landes. Ces petites zones d'habitat privilégié (isolé, grande parcelle, contact direct avec les milieux naturels remarquables) ne peuvent s'étendre. Toute nouvelle construction y est interdite. Les extensions des habitations actuelles sont strictement limitées (voir le règlement).

- **Les zones N**, généralement situées à l'interface des zones NL et UBa ; elles correspondent le plus souvent à des prairies qu'il convient de préserver, zone « tampon » entre les milieux littoraux fragiles, à dominance boisée et la zone bâtie.

Puis au contact de la zone plus fortement bâtie, sont localisées **les zones UBa**, vouées à **l'habitat résidentiel lâche**. Au sein des ces zones plus ou moins déjà bâties, des espaces sont constructibles avec un minimum parcellaire réglementaire de **3500m<sup>2</sup>** « afin d'éviter toute densification urbaine d'un secteur très sensible tant en terme paysager qu'environnemental ».



Extrait du plan de zonage – Cabinet Hubert

## II - PRESENTATION GENERALE DU SITE NATURA 2000

La frange naturelle du littoral cauchois, si particulière et si remarquable en Europe, a été inscrite dans le réseau Natura 2000. C'est **un réseau écologique européen de sites naturels pour la préservation de la biodiversité** en application de la directive « Habitats »<sup>2</sup>. Son principal objectif est la protection des types d'habitats naturels et des espèces végétales et animales d'intérêt communautaire dans l'Union européenne.

Ce vaste Site d'Intérêt Communautaire n°FR2300139 couvre 3531 ha et s'étend du Havre au Tréport. Il présente des intérêts écologiques exceptionnels : milieux marins, plages de galets, falaises crayeuses, pelouses aérohalines, marais saumâtres, landes tourbeuses, bois humides, flore et faune particulières associées à ces différents habitats naturels très variés et remarquablement riches, comprenant de nombreuses espèces légalement protégées (voir le document de la DIREN annexé).

**La partie du SIC qui concerne le territoire communal de Varengeville** (voir la carte ci-jointe), couvre les milieux littoraux au sens strict mais aussi des formations situées au sommet des falaises, sur la butte tertiaire et dans les valleuses.

Ainsi, le site Natura 2000 du littoral cauchois est ici élargi et couvre trois grandes unités écologiques :

- **Le milieu marin** constitué de l'estran et des plages ;
- **Les falaises et arrières-falaises** « les frettes », au profil géologique local particulier et exceptionnel en Normandie : la formation tertiaire dite de Varengeville-sur-Mer est constituée d'une alternance d'argiles et de sables (puis des calcaires bruns, sables et grès à la base) reposant en léger synclinal (cuvette) sur la craie du Cénonien, d'où une formation meuble (niveaux perméables) et plastique (niveaux imperméables).

Le front et le sommet de ces arrières-falaises sont colonisés par **des landes acides plus ou moins tourbeuses, des bois clairs tourbeux** et/ou acides développés sur des cailloutis fluviatiles perméables du Plio-Quaternaire. Le premier niveau imperméable est celui des argiles vertes de l'Eocène situé à environ 2 – 3 m de profondeur. D'où cette végétation particulière, développée sur des sols humides voire gorgés d'eau et acides.



Clichés BB

<sup>2</sup> Directive 92/43 du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages

• **Les valleuses**, aux pentes plus ou moins prononcées et ravinées, sont occupées par des formations diverses :

- Boisées : chênaie-bêtuilaie, chênaie-pineraie, chênaie-frênaie, frênaie-érablière, aulnaie-frênaie, châtaigneraie, taillis de noisetiers ;
- Des pelouses aérohalines et calcicoles au plus près des falaises, à l'aval des gorges sur les éboulis crayeux ;
- Quelques prairies mésophiles pâturées, sur les pentes plus douces, résultant des « pâtis » plus répandus autrefois ;
- Des petites landes en bordure ou au sein des bois.

Toutes ces formations ne sont pas incluses dans le périmètre du SIC. Il s'agit surtout des zones boisées, des falaises et du milieu marin adjacent.

Ainsi, le SIC est composé de **quatre unités géographiques** (selon le document de la DIREN, annexé) :

1. La partie littorale au sens strict comprenant les falaises et le milieu marin (platier) ;

2. La partie orientale et boisée de la valleuse de Vasterival (sans l'aval des gorges) ;

3. La valleuse de la Gorge des Moutiers (hors site classé du domaine des Moutiers), les bois jusqu'au Poinçon et une partie des frettes bien végétalisées à l'aval de ce secteur boisé →

4. La valleuse de la Gorge du Petit Ailly et les bois environnants, bois des Saules, bois de l'Aunay et les Communes.



Cette Zone Spéciale de Conservation a été délibérément élargie sur le territoire communal pour prendre en compte **un habitat forestier remarquable et prioritaire** : la forêt de ravins (9180) du *Tilio-Acerion* (référence phytosociologique). Ce type d'habitat d'importance communautaire inclut plusieurs sous-types dont le **frênaie-érablière à Scolopendre**.

C'est une formation boisée développée sur les fortes pentes, notamment les ravins très encaissés, caractérisée par les essences suivantes : Erable sycomore *Acer pseudoplatanus*, Frêne commun *Fraxinus excelsior*, Noisetier *Corylus avellana*, Merisier *Prunus avium*, Orme champêtre *Ulmus minor*.

Le cortège de plantes herbacées est composé d'espèces affectionnant les biotopes sombres et humides dont les plus spectaculaires sont les **fougères** : Scolopendre *Asplenium scolopendrium* (entouré sur la photographie), *Polypodium vulgare*, *Polystichum aculeatum*, *Polystichum setiferum*, *Dryopteris* sp., *Athyrium filix-femina*, *Blechnum spicant*...





Un bel exemple de frênaie-érablière à Scolopendre est facilement visible et accessible dans la vauzeuse de Mordal ; elle occupe les pentes accentuées du ravin.



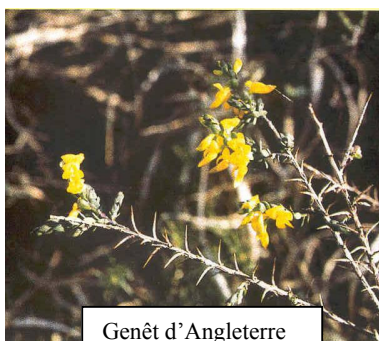
Le Polystic à aiguillons *Polysticum aculeatum* est assez rare en Haute-Normandie.

Afin de pas fragiliser ces formations, les limites du SIC ont englobé d'autres formations boisées environnantes, qui peuvent être aussi d'intérêt écologique mais non d'importance européenne.

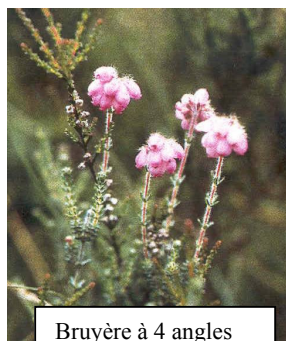
Un second habitat éligible est présent : **la lande humide tourbeuse acidiphile** (4010, *Calluna vulgaris-Ericetum tetralicis*). Elle est présente en divers endroits du territoire communal (frettes) et très bien représentée dans le bois des Communes (parcelle 38). Le sentier pédagogique mis en place par le Conservatoire des sites naturels de Haute-Normandie en 1993 permet de la découvrir facilement. Cet organisme en assure la gestion, en collaboration avec l'Office National des Forêts et la commune (propriétaire), avec le soutien financier du Conseil Général de Seine-Maritime dans le cadre de sa politique des Espaces Naturels Sensibles (voir document du CSNHN annexé).

Outre son intérêt écologique communautaire, elle présente un intérêt patrimonial très fort pour la région. Ces stations (avec celles de Sainte-Marguerite-sur-Mer) sont **uniques dans la région**. De plus, il s'agit de la limite biogéographique septentrionale de deux espèces végétales.

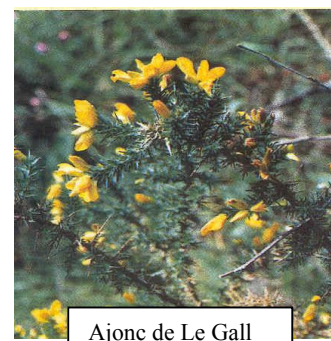
Cet habitat présente un cortège floristique très spécialisé composé notamment de bruyères, **la Bruyère à quatre angles** *Erica tetralix* très rare caractéristique de l'habitat communautaire, la Bruyère cendrée *Erica cinerea* peu commune (unique station au nord de la Seine), la Callune *Calluna vulgaris*, d'ajoncs tel l'exceptionnel **Ajonc de Le Gall** *Ulex galii*, protégé (station la plus nord-orientale), l'Ajonc d'Europe *Ulex europaeus*, du **Genêt d'Angleterre** *Genista anglica* exceptionnel et également protégé, de Sphaignes *Sphagnum sp.* et de l'exceptionnelle Rossolis à feuilles rondes *Drosera rotundifolia*, plante carnivore protégée sur tout le territoire national. A cette richesse floristique tout à fait remarquable s'ajoute un intérêt faunistique, de par la présence d'espèces d'insectes inféodées à cette formation humide (orthoptères / « criquet » rares de milieu humide, odonates / « libellules » également rares ou très rares) et d'amphibiens (tritons, grenouilles).



Genêt d'Angleterre



Bruyère à 4 angles



Ajonc de Le Gall

### III - SYNTHÈSE DES INTERETS ECOLOGIQUES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Les formations géologiques et la géomorphologie particulières de la butte de Varengueville sont à l'origine de milieux naturels anthropisés ou sauvages tout à fait exceptionnels. Leur prise en compte est déjà ancienne et a permis de conserver de vastes espaces naturels originaux ainsi qu'un cadre de vie très agréable.

L'intérêt premier est bien évidemment celui des vailleuses et de leurs divers groupements, essentiellement boisés. Parmi ces derniers, les frênaies-éablières de ravins et les landes tourbeuses constituent des habitats riches, originaux, rares et d'importance européenne.

Les habitats des falaises, des arrières-falaises et de l'estran sont tout autant remarquables. Outre leur intérêt floristique, ils jouent un rôle faunistique important pour l'accueil et la reproduction de nombreuses espèces animales.

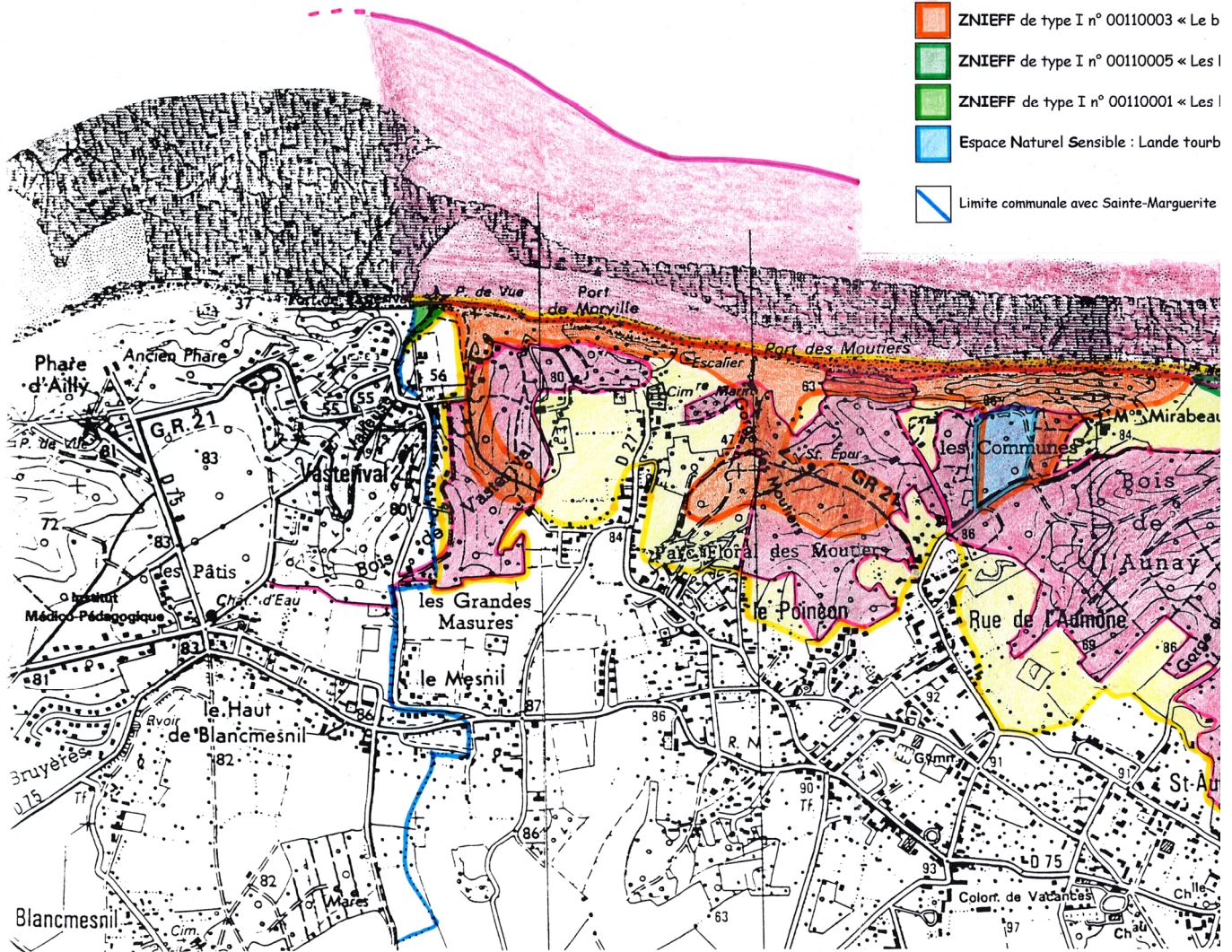
La richesse écologique sur le territoire communal ne se limite pas à ces milieux d'exception. Le village, aux multiples haies parfois monumentales et aux nombreux jardins, a aussi une fonction écologique, notamment sur le plan ornithologique.

Les ZNIEFF ont déjà été présentées dans le rapport du PLU. Toutefois nous les rappelons à nouveau ci-après. Nous les avons représentées sur une carte de synthèse afin de bien visualiser **l'ensemble du territoire communal d'intérêt écologique** (voir carte) qui couvre près d'**un tiers** de la surface totale.

Rappel des zones :

- Le site Natura 2000, site d'intérêt communautaire et Zone Spéciale de Conservation n° FR2300139 Littoral cauchois ;
- Les Falaises et la frange littorale de Sainte-Marguerite sur Mer à Pourville ZNIEFF de type II n° 0011 ;
- Les landes d'Ailly (pour la toute petite extrémité orientale) ZNIEFF de type I n° 00110001 (l'arrêté préfectoral de protection de biotope est uniquement sur Sainte-Marguerite sur Mer) ;
- Le Bois des communes, les falaises de Varengueville ZNIEFF de type I n° 00110003, 53 ha (littoral, bois, landes, tourbières, bas-marais, falaise, éboulis, pelouse calcicole) ;
- Les Blancs Patis ZNIEFF de type I n° 00110005, 22 ha (bois, pelouse calcicole) ;
- Le site E.N.S. : dans le Bois des Communes, lande tourbeuse acide, gestion CSNHN et ONF.

- SITE NATURA 2000 N° FR2300139
- Habitat d'intérêt communautaire (hor (9180) Valleuse de Mordal
- ZNIEFF de type II n° 0011 « Falaises
- ZNIEFF de type I n° 00110003 « Le b
- ZNIEFF de type I n° 00110005 « Les l
- ZNIEFF de type I n° 00110001 « Les l
- Espace Naturel Sensible : Lande tourb
- Limite communale avec Sainte-Marguerite



## IV - EVALUATION DES INCIDENCES

Afin de confronter les zonages, nous avons essayé de reporter les limites du SIC sur le plan de zonage (opération malaisée étant donné que les limites du site Natura 2000 sont peu précises, établies sur la carte IGN au 1/25000).

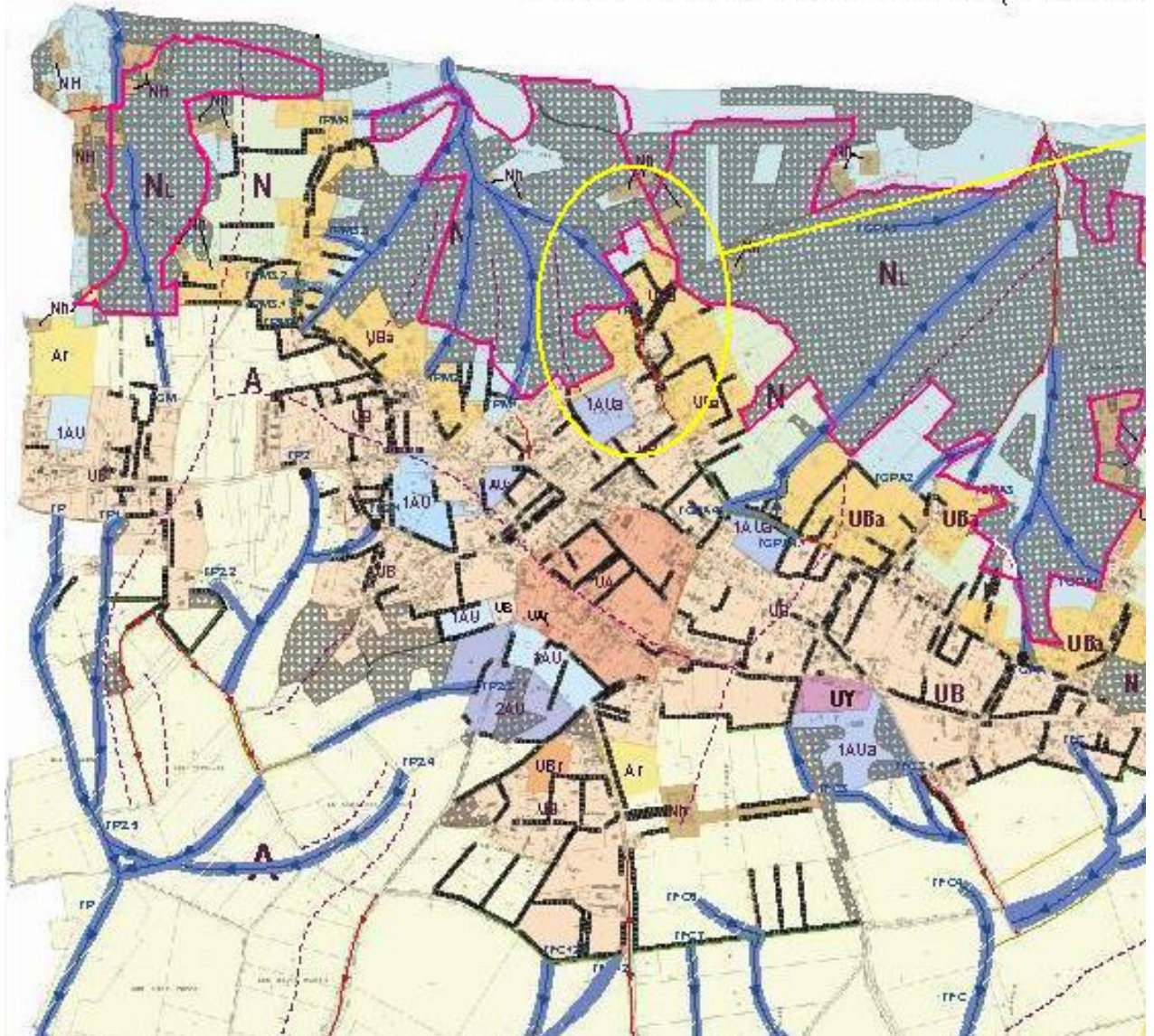
Ainsi nous avons pu repérer **quelles sont les zones du PLU au sein du SIC** (voir extrait du plan modifié avec les contours du SIC en rose). Il s'agit de **zones NL, Nh et d'Espaces Boisés Classés, à l'exception d'une toute petite zone classée UBa au lieu-dit Les Communes** : parcelles n° 304, 305, 258 et 22 (voir zoom sur le cadastre ci-après).

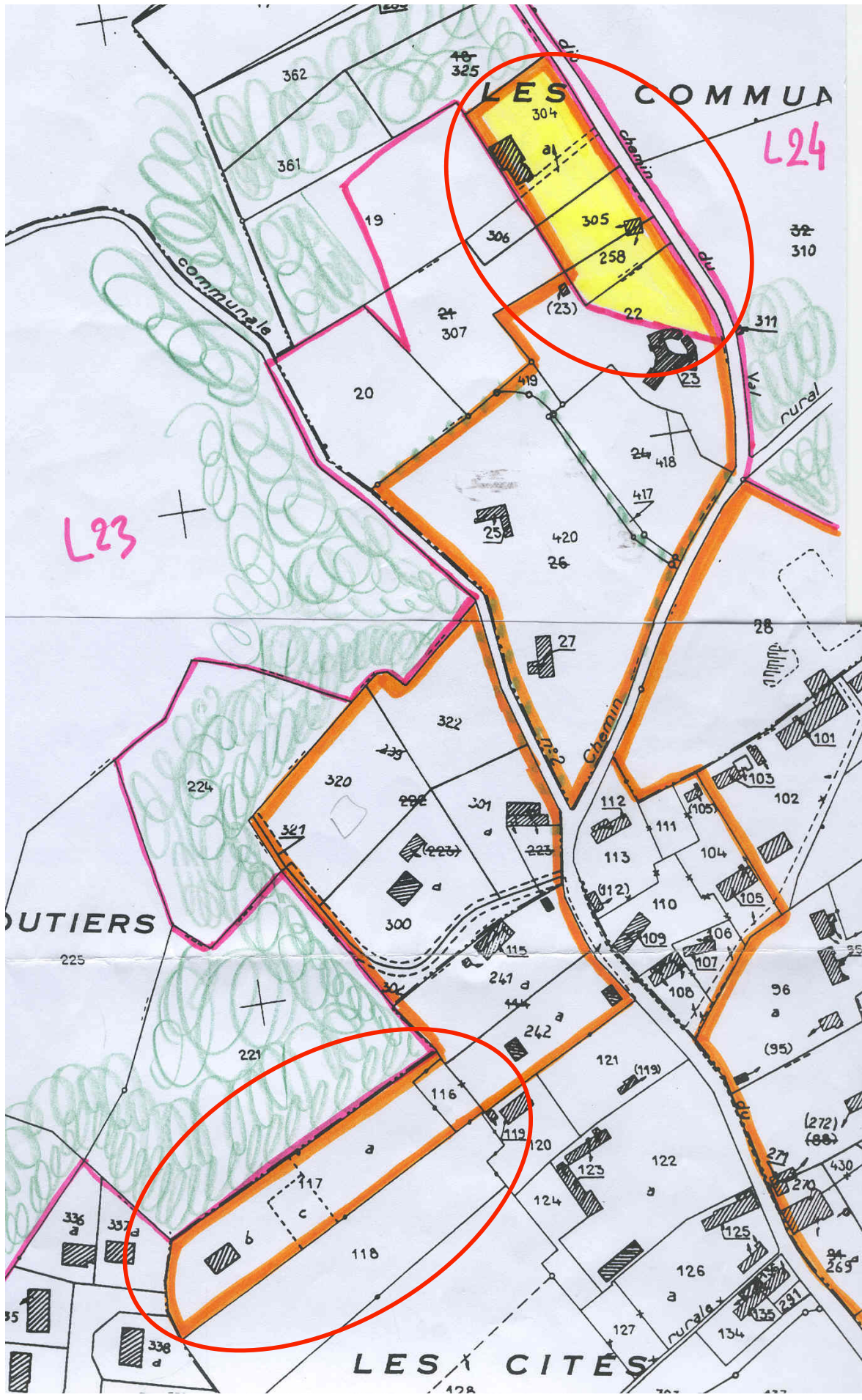
Ce secteur est bâti depuis longtemps (au moins 25 ans). Il y a donc un léger problème d'ajustement des limites du SIC, compréhensible au vu de l'échelle et du support utilisés lors de sa constitution (secteur encore boisé sur la carte IGN).

Vis-à-vis des habitats de valeur européenne potentiellement présents à proximité, nous relevons qu'il s'agit de deux grandes propriétés dotées de jardins assez respectueux des milieux boisés et ayant conservé beaucoup d'arbres (voir photographies).



**Il n'y a donc pas d'incidences sur le site Natura 2000.**





La DIREN a demandé des dires d'experts sur une autre petite zone UBa au lieu-dit **Les Cités** parcelle 117.

L'habitation date au moins d'une vingtaine d'années ; elle est située sur la partie sud de la parcelle, une grande partie étant libre. **Cette zone n'empiète pas sur le site Natura 2000**, délimité par le bois adjacent classé EBC juste au nord-ouest (sur les photographies, la limite du SIC est celle du bois situé juste à gauche de la haie basse taillée, puis dans la partie cadastrale « a », c'est la lisière au contact de la prairie/pelouse).



← Vue sur la prairie adjacente  
(parcelle 118) zone future 1 AUa

La limite du SIC est respectée, **il n'y a pas d'incidences sur le site Natura 2000.**

En fait, **une seule petite partie du site Natura 2000 est rendue constructible** : une partie de la propriété Mathieu, cas particulier.

Avec le recul de l'arrière-falaise particulièrement meuble sur ce secteur (voir photographie), la maison est directement menacée. Il subsiste moins dix mètres entre l'habitation et le front de la microfalaise. A tout moment, un glissement peut l'emporter.

Souhaitant devancer le sinistre, le propriétaire a demandé depuis une dizaine d'années, une autorisation de construire une nouvelle habitation en fond de parcelle (à environ 220m de la falaise), dans un secteur plus stable (voir extrait cadastre ci-après).

Le terrain plat concerné n'abrite pas d'habitat d'importance communautaire (ni la forêt de ravin, ni la lande tourbeuse). Il s'agit d'une chênaie acidiphile qui présente cependant un intérêt écologique (mais pas d'importance européenne). La zone défrichée est très limitée à la future construction qui sera entouré d'arbres. Nous avons constaté que l'ensemble de la parcelle reste très boisé même dans les parties jardinées.

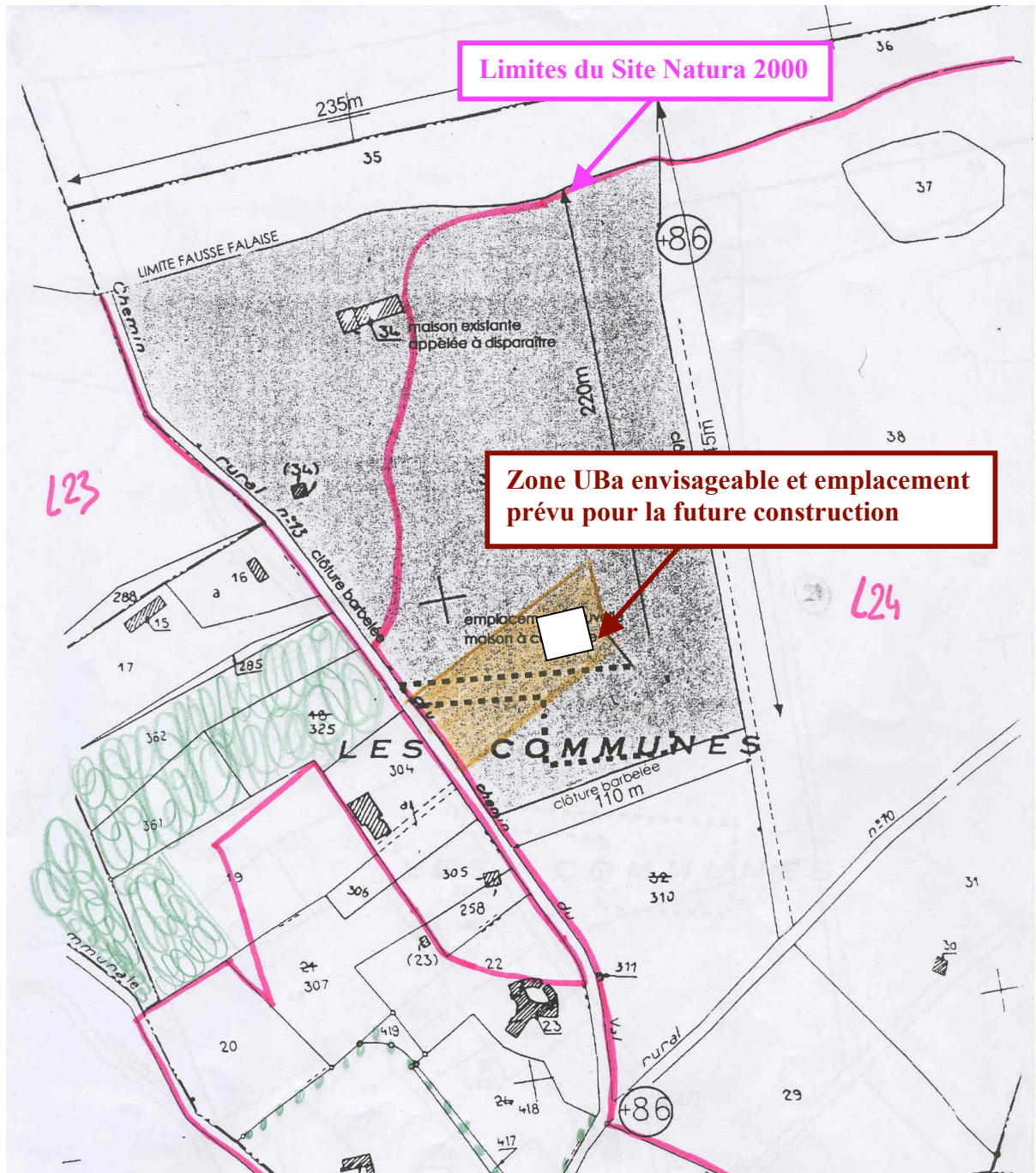
**Il n'y a donc pas de menaces directes ou indirectes sur la conservation du site Natura 2000** et un passage en zone UBa (sur 3500m<sup>2</sup>) est envisageable.



Zone envisagée pour la nouvelle construction.

Habitat naturel conservé sur la parcelle, de type chênaie acidiphile, non d'intérêt communautaire.

La proximité d'un habitat remarquable et de valeur communautaire (lande tourbeuse acide) à l'est, nous amène à quelques recommandations qu'il sera souhaitable d'inscrire sur le permis de construire (voir recommandations ci-après).



## V - Recommandations

### 1. Règlement du PLU :

Quelques précisions sont à apporter concernant le secteur Nh (*ces remarques ont été étudiées avec le Cabinet Hubert le 16 novembre 2006*) :

- La notion « aménagements confortatifs » sera précisée ;
- **L'extension est limitée à 40m<sup>2</sup> et doit être attenante** au bâtiment principal ; ceci afin de limiter les multiples petites emprises (qui ne représentent pas individuellement de grande surface) mais peuvent générer au final (notamment avec les travaux) des perturbations sur une surface notable ;
- Les piscines ne doivent pas dépasser 10m<sup>2</sup> (une seule autorisée par propriété) ;
- En cas de reconstruction (suite à un sinistre sauf si celui-ci est consécutif à un glissement, un mouvement ou un effondrement de terrain), l'emprise au sol doit être de surface identique ou inférieure au précédent bâtiment ;

### 2. Informations des propriétaires :

Il serait souhaitable **d'informer les propriétaires des terrains localisés en Nh de l'existence même de ce site européen**, que leurs parcelles soient incluses dans le périmètre du site Natura 2000 ou qu'elles soient situées en bordure.

Cette information peut être divulguée par courrier et éventuellement lors d'une réunion publique organisée durant l'enquête publique du PLU par exemple.

Le Conservatoire des sites naturels de Haute-Normandie pourrait être le prestataire de cette réunion selon des modalités à définir (contact Stéphane Lemonnier).

Il conviendra de présenter le site Natura 2000, tout d'abord dans son ensemble, puis localement sur le territoire communal, sous la forme d'un exposé, illustré de diapositives montrant les espèces végétales et animales remarquables.

Les recommandations pouvant être communiquées par courrier voire publiquement sont les suivantes :

- **Respecter le mieux possible les formations boisées** classées en EBC en ne déboisant que le strict minimum ; les arbres absorbent une grande quantité d'eau, ce qui est important pour ces types de sol pouvant être engorgés durant une partie de l'année ;
- Faire attention à **ne pas introduire ou ne pas favoriser des plantes invasives**, espèces horticoles exotiques, vendues chez les pépiniéristes et dans les jardinerie, dont l'aire naturelle est généralement asiatique ou américaine et **qui se propagent très rapidement**. Elles étouffent les autres plantes, prennent rapidement de l'ampleur, se propagent un peu partout y compris dans les sites naturels très rapidement, menacent des espaces naturels remarquables, réduisent la biodiversité locale. Une fois bien installées, leur destruction est difficile voire impossible étant donné leur très grande capacité à se développer et à se reproduire (des exemples sont fournis en annexe) ;

- Pour le jardin, **ne pas utiliser de traitements chimiques** (herbicides, fongicides, insecticides) car il existe une faune et une flore spontanée remarquables et sensibles à ces produits au sein même des jardins ou juste à proximité ; préférer les produits dits naturels (bouillie bordelaise...), le binage et la lutte biologique (prédation des pucerons par les coccinelles par exemple).
- **Pour les déchets verts**, le compostage individuel est souvent possible sinon il faut les éliminer par la collecte sélective ou les emmener dans une déchetterie ; **ne jeter aucune plante du jardin à l'extérieur du jardin, dans les bois, sur la falaise...**

## CONCLUSION

Le projet de PLU de la commune de Varengewille-sur-Mer tient compte de l'environnement remarquable et sensible local. Les zones d'urbanisation future sont inscrites dans la zone bâtie actuelle ou au contact de la zone agricole (partie sud). Le patrimoine naturel localisé dans la partie nord est respecté. Il n'y a pas d'incidences prévisibles sur les secteurs du site Natura2000 dont la surface majeure est classée en Espace Boisé Classé.

Une seule construction nouvelle est envisagée dans ce périmètre (propriété Mathieu) afin d'anticiper sur un sinistre ; elle n'empiètera pas sur un habitat d'intérêt communautaire.

La commune de Varengewille-sur-Mer devra informer les propriétaires des terrains Nh de l'existence du site Natura 2000 et des contraintes réglementaires du PLU sur ce secteur de grand intérêt écologique.

## BIBLIOGRAPHIE

**Cabinet Hubert** (2006) - Projet de PLU de Varengeville-sur-Mer - Rapport de présentation et plan de zonage

**CSNHN** (2006) – Rapport d’activités 2005 – éd. CSNHN – 123 p.

**Documents DIREN** (2006) – Site Natura 2000 FR2300139 Littoral cauchois, fiches ZNIEFF

**IGN** – cartes au 1/25000 n° 2008 ouest et 1908 sud

**Lévêque P.** (2000 ?) – Extrait concernant Varengeville-sur-Mer de l’Inventaire complémentaire de l’habitat 9180 « Forêts de ravins du *Tilio-Acerion* » en Haute-Normandie – document photocopié 7 pages

**M.N.H.N. et al** (2001) – Cahiers d’habitats Natura 2000 – Tome 1 : Habitats forestiers Volume 1 – éd. La documentation française – 339 p.

**Ragot J.** (2002) – Guide des falaises du Havre à Dieppe - éd. Des falaises – 255 p.

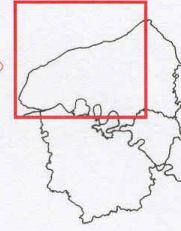
## CONTACTS

- Mairie de Varengeville-sur-Mer 09/10/06 et 11/11/06
- M. Mathieu 17/10/06
- DIREN Mme Perche 20/10/06
- Cabinet Hubert 18/10/06 et 16/11/06
- CSNHN M. Lemonnier 17/11/06 (contact téléphonique)

## ANNEXES

- Plan de zonage - Cabinet Hubert
- Documents DIREN (Natura 2000, ZNIEFF)
- Document ENS - Conservatoire des sites naturels de Haute-Normandie
- Document sur les plantes invasives

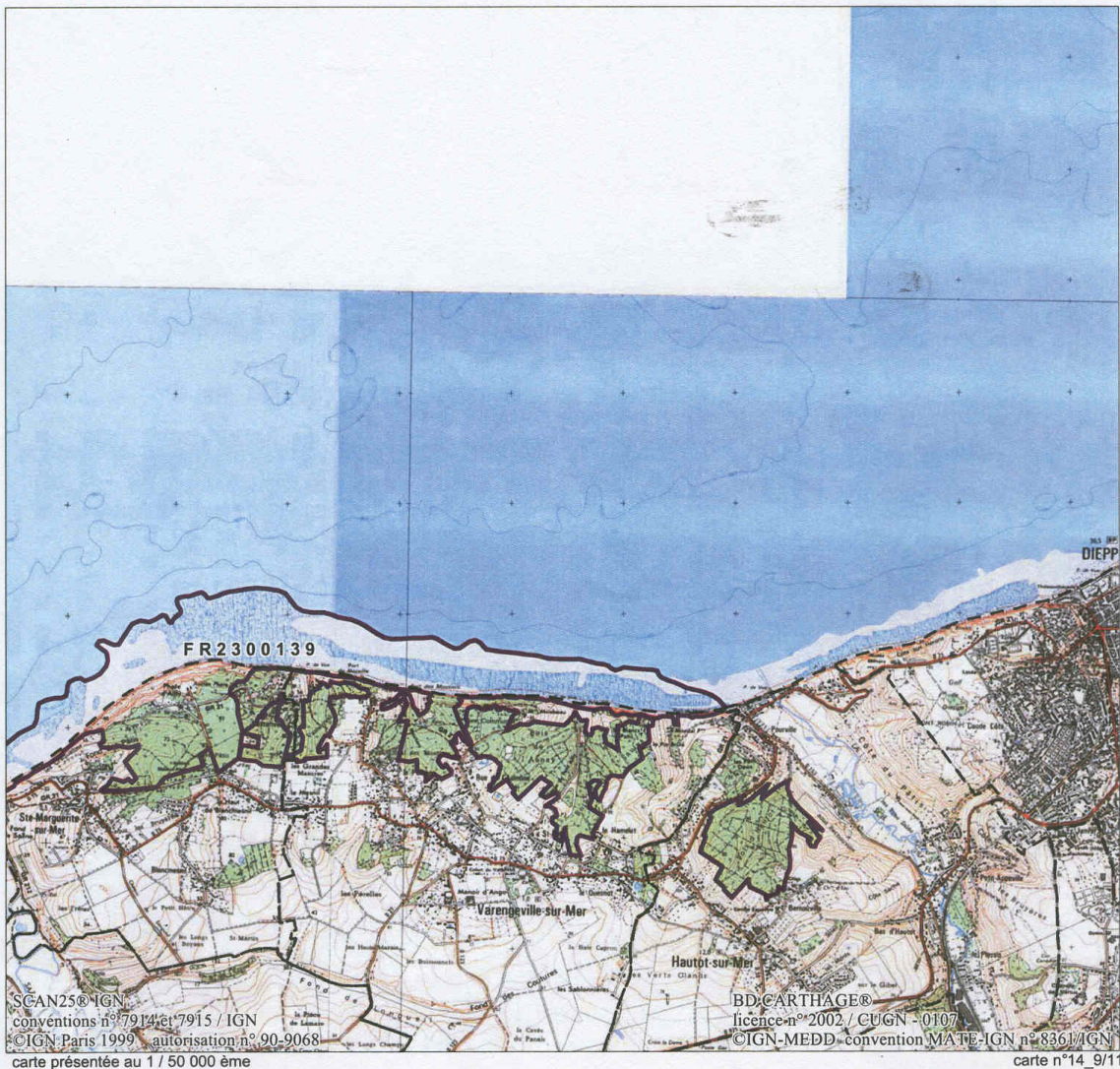




CARTE  
du site du réseau Natura 2000  
n° FR2300139

secteur 9/11

LE LITTORAL CAUCHOIS (ZSC)



## LE LITTORAL CAUCHOIS

**Site proposé au titre de la Directive Habitats pour les habitats suivants :**

Habitats :

- milieux marins et côtiers : récif, végétation vivace des rivages de galets, végétation des falaises atlantiques
- milieux tourbeux : **lande humide atlantique, tourbière haute active, tourbière haute dégradée**
- autres milieux : **sources pétrifiantes, forêt de ravin**

**Superficie (ha) :** 3510

**Liste des communes concernées :** BELLEVILLE-SUR-MER, BENOUVILLE, BERNEVAL-LE-GRAND, BIVILLE-SUR-MER, BRACQUEMONT, CAUVILLE-SUR-MER, CRIEL-SUR-MER, CRIQUEBEUF-EN-CAUX, DIEPPE, ELETOT, ETRETAT, FECAMP, FLOCQUES, HAUTOT-SUR-MER, LE HAVRE, HEUQUEVILLE, INGOUVILLE, LES LOGES, MANNEVILLE-ES-PLAINS, OCTEVILLE-SUR-MER, PALUEL, PENLY, LA POTERIE-CAP-D'ANTIFER, QUIBERVILLE, SAINT-AUBIN-SUR-MER, SAINT-JOUIN-BRUNEVAL, SAINT-LEONARD, SAINTE-MARGUERITE-SUR-MER, SAINTE-MARIE-AU-BOSC, SAINT-MARTIN-AUX-BUNEAUX, SAINT-PIERRE-EN-PORT, SAINT-SYLVAIN, SAINT-VALÉRY-EN-CAUX, SASSETOT-LE-MAUCONDUIT, SENNEVILLE-SUR-FECAMP, SOTTEVILLE-SUR-MER, LE TILLEUL, TOCQUEVILLE-SUR-EU, LE TREPORT, VARENGEVILLE-SUR-MER, VATTETOT-SUR-MER, VEULES-LES-ROSES, VEULETTES-SUR-MER, YPORT

**Qualité et importance :** Par la hauteur de ses falaises, le littoral cauchois constitue un véritable monument naturel. Cet ensemble abrite un patrimoine biologique exceptionnel dont une espèce endémique, le Sénéçon blanc (*Senecio helenitis* ssp. *candidus*), protégée au niveau national.

Le site proposé comprend l'ensemble du littoral de la digue du port d'Antifer jusqu'au Tréport, à l'exception des vallées et des secteurs artificialisés, l'ensemble du littoral des communes du Havre à Heuqueville, la vailleuse de Bruneval, ainsi qu'un ensemble de formations boisées au sud du cap d'Ailly.

Plus de 80 % des surfaces proposées sont couvertes par des habitats éligibles. Ils se répartissent en trois séries :

- une série marine comprenant deux habitats éligibles :
  - les récifs, formations rocheuses de la zone de balancement des marées marquées par un étagement des populations végétales et animales en fonction de la profondeur.
  - la végétation vivace des rivages de galets : cette formation, très rare sur le site, est constituée d'espèces végétales tolérantes au sel parmi lesquelles le Chou marin, protégé au niveau national. Cet habitat peut être menacé par la surfréquentation.
- une série herbacée à sous-arbustive, comprenant quatre habitats éligibles dont deux prioritaires :
  - la végétation des falaises atlantiques : pelouses dites aérohalines (subissant l'influence des embruns salés) dont le cortège floristique particulier comprend notamment le Sénéçon blanc. Cet habitat est menacé par l'embroussaillage.

- la lande humide atlantique à bruyère, formation sous-arbustive dominée par des bruyères et des ajoncs (dont l'Ajonc de Le Gall, protégé au niveau national). Cet habitat est menacé par l'embroussaillage.

- la **tourbière haute active**, formation végétale de milieu humide ouvert (non boisé) sur sol uniquement constitué de matière organique mal décomposée, la tourbe, dont la formation se poursuit. Cet habitat est menacé par le drainage et l'embroussaillage.

- **source pétrifiante**, source à dépôt actif de calcaire et à végétation dominée par des mousses.

- une série boisée, comprenant deux habitats éligibles, dont un prioritaire :

- la tourbière haute dégradée : il s'agit de l'habitat ci-dessus dégradé par un boisement (naturel ou non).

- la **forêt de ravin**, forêt d'ambiance fraîche, sur éboulis plus ou moins grossiers de forte pente, dominée par le frêne et l'érable et présentant une strate herbacée dominée par les fougères.

**Vulnérabilité** : Sur l'ensemble du site, la pression anthropique est faible, excepté dans les secteurs très touristiques comme Etretat.

**Orientations de gestion** : Les grandes orientations pour la gestion du site sont :

- série marine : élimination des déchets et limitation de la fréquentation dans quelques secteurs très sensibles notamment sur les zones de végétation vivace des rivages de galets.

- série herbacée à sous-arbustive : conservation des zones humides concernées. Mise en place d'une gestion permettant d'éviter la fermeture de ces milieux (par pâturage ou débroussaillage mécanique). Maîtrise de la fréquentation du public hors des secteurs les plus sensibles.

- série boisée : pour l'habitat de tourbière haute dégradée, retour à une tourbière haute active par déboisement. Pour l'habitat de forêt de ravin, maintien des types de peuplements forestiers en place.

Dans l'ensemble, ces espaces évoluent naturellement et nécessitent très peu d'intervention.

**Etat** : SIC enregistré

**Date d'état** : 12/2004

CARTE

de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique  
de type II n° 0011



230000838

LES FALAISES ET FRANGE LITTORALE  
DE SAINTE-MARGUERITE A POURVILLE



SCAN25® IGN  
licence n° 2003/CUGN-0010  
©IGN Paris 1999 autorisation n° 90-9068  
carte présentée au 1 / 35 000 ème

BD CARTHAGE®  
licence n° 2002 / CUGN - 0107  
©IGN-MEDD convention MATE-IGN n° 8361/IGN  
carte n°10

## LES FALAISES ET LA FRANGE LITTORALE DE SAINTE-MARGUERITE A POURVILLE

**Liste des communes concernées :** HAUTOT SUR MER, SAINTE MARGUERITE SUR MER,  
VARENDEVILLE SUR MER

*Date de la description :* 1984

*Date(s) de mise à jour :* 1987

*Altitude minimum :* 6 m - *Altitude maximum :* 86 m

*Superficie :* 510,19 ha

**Typologie de la zone :** Littoral, Falaise, Eboulis, Groupement boisé hors bois calcicole,  
Lande humide, Tourbière, Bas marais, Cours d'eau

*Lithologie :* CRAIE, ARGILES, MARNES OU LIMONS

*Activités sur la zone :* CHASSE

*Mesures de gestion et de protection :* PLAN D'OCCUPATION DES SOLS, SITE INSCRIT, ZONE ND

*Principaux intérêts :* ECOLOGIQUE, BOTANIQUE, FAUNISTIQUE, PAYSAGER

**Intérêt de la zone :** Ce site est exceptionnel sur les plans botanique, ornithologique, paysager... Il renferme une diversité de milieux remarquables : bois, lande humide, tourbière, falaise, éboulis, cours d'eau... Cette ZNIEFF est caractérisée par un cortège floristique exceptionnel. On note, en effet la présence de nombreuses espèces rares et protégées : ajonc de Le Gall (*Ulex gallii*), genêt d'Angleterre (*Genista anglica*), épipactis des marais (*Epipactis palustris*), troscart des marais (*Triglochin palustris*), *Hookeria lucens* (Bryophyte), cinq espèces protégées au niveau régional, et le saule des dunes (*Salix repens* ssp *arenaria*), le rossolis à feuilles rondes (*Drosera rotundifolia*), deux espèces protégées à l'échelon national. A cet intérêt floristique remarquable, s'ajoute un intérêt faunistique notable. En effet, de nombreux animaux présents sont aussi protégés par la loi française. D'autre part, la qualité paysagère du site renforce l'intérêt biologique de la ZNIEFF. Celle-ci joue également un rôle fonctionnel important : c'est un élément de diversité et une zone refuge pour la flore et la faune.

**Evolution et proposition de gestion :** L'urbanisation, les décharges sauvages, et l'abandon de la lande sont les principales menaces qui pèsent sur le site. Il est donc nécessaire de prendre des mesures pour préserver les richesses de ce secteur. La mise en place, par exemple, d'un pâturage extensif dans les landes est indispensable pour éviter leur colonisation par le brachypode et les arbustes.

## CARTE

de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique  
de type I n° 0011.0001



230000870

### LES LANDES D'AILLY



SCAN25®-IGN  
licence n°2003/CUGN-0010  
©IGN Paris 1999 autorisation n° 90-9068  
carte présentée au 1 / 25 000 ème

BD CARTHAGE®  
licence n°2002 / CUGN - 0107  
©IGN-MEDD convention MATE-IGN n° 8361/AGN  
carte n°19

## LES LANDES D'AILLY

**Liste des communes concernées :** SAINTE MARGUERITE SUR MER, VARENDEVILLE SUR MER

**Date de la description :** 1984

**Date(s) de mise à jour :** 1988, 1993

**Altitude minimum :** 6 m - **Altitude maximum :** 88 m

**Superficie :** 94,25 ha

**Typologie de la zone :** Littoral, Lande humide, Groupement boisé hors bois calcicole, Cours d'eau

**Lithologie :** CRAIE, ARGILES, MARNES OU LIMONS

**Activités sur la zone :** INDETERMINE

**Mesures de gestion et de protection :** PLAN D'OCCUPATION DES SOLS, ZONE ND, SITE CLASSE

**Principaux intérêts :** ECOLOGIQUE, BOTANIQUE, FAUNISTIQUE, PRESENCE D'ESPECES EN LIMITE D'AIRE

**Intérêt de la zone :** Il s'agit de landes humides de caractère atlantique. Le site est exceptionnel pour la Haute-Normandie et mérite une protection forte. Il est notamment caractérisé par une flore remarquable où apparaissent de nombreuses espèces protégées. On note la présence de l'ajonc de Le Gall (*Ulex gallii*), le genêt d'Angleterre (*Genista anglica*), l'épipactis des marais (*Epipactis palustris*), le troscart des marais (*Triglochin palustris*), espèces protégées au niveau régional, et le saule des dunes (*Salix repens* ssp *arenaria*), protégé à l'échelon national. Il faut signaler que le rossolis à feuilles rondes, protégé à l'échelon national, a jadis été observé. Le milieu possède les potentialités pour l'abriter à nouveau, pour peu qu'une gestion adaptée soit menée. A cet intérêt floristique remarquable, s'ajoute un intérêt faunistique notable. En effet, de nombreux animaux présents sont aussi protégés par la loi française. Le Fond des Patis comprend un bois hyper-acidiphile plus ou moins tourbeux, abritant plusieurs bryophytes rares. On note la présence d'un ensemble bryophytique remarquable, le long d'un petit cours d'eau, développé sur argiles sparnaciennes. C'est l'une des rares stations en Haute-Normandie d'*Hookeria lucens*, bryophyte protégée à l'échelon régional. Les entités phytosociologiques rencontrées sont : Quercion robori-petrae (chênaie-boulaie) et Hookerietum lucentis.

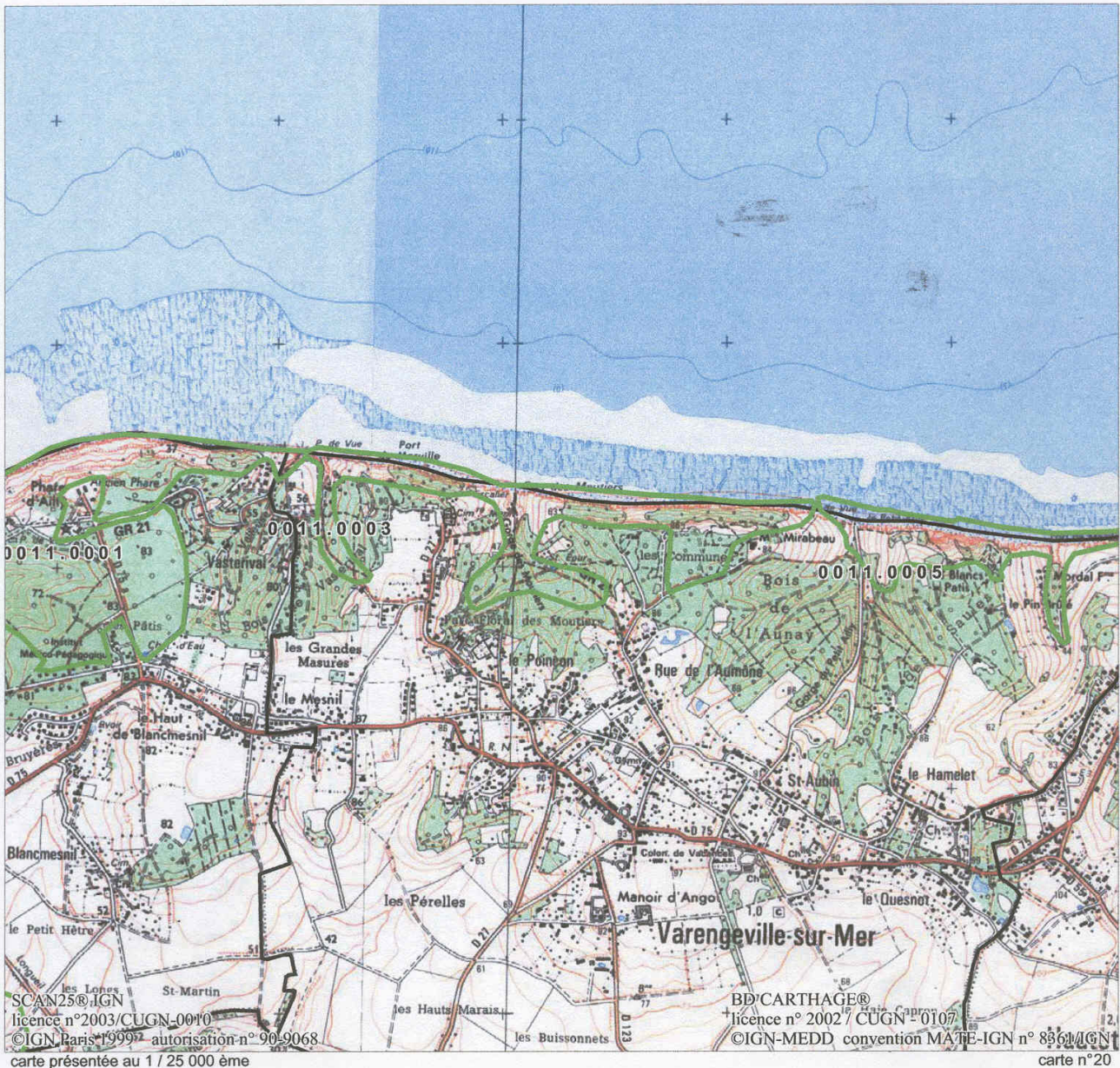
**Evolution et proposition de gestion :** La lande est colonisée par la strate arbustive et le brachypode. Il est nécessaire de mettre en place un pâturage extensif pour préserver la diversité floristique. D'autre part, le site est dégradé par la présence d'une décharge municipale. Il faut donc mener une gestion adaptée à ce type de milieu pour conserver les richesses du site. Notons que cette zone est protégée par un arrêté de biotope.



**CARTE**  
**de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique**  
**de type I n° 0011.0003**

230004513

**LE BOIS DES COMMUNES, LES FALAISES DE VARENGEVILLE**





**FICHE ZNIEFF**  
**type I**  
**0011.0003**

## **LE BOIS DES COMMUNES, LES FALAISES DE VARENDEVILLE**

**Liste des communes concernées :** VARENDEVILLE SUR MER

*Date de la description :* 1987

*Date(s) de mise à jour :* 1991, 1993

*Altitude minimum :* 0 m - *Altitude maximum :* 85 m

*Superficie :* 53,53 ha

**Typologie de la zone :** Littoral, Tourbière, Bas marais, Falaise, Eboulis, Groupement boisé hors bois calcicole, Pelouse calcicole, Bois calcicole

*Lithologie :* ARGILES, MARNES OU LIMONS

*Activités sur la zone :* INDETERMINE

*Mesures de gestion et de protection :* INDETERMINE

*Principaux intérêts :* ECOLOGIQUE, BOTANIQUE, PAYSAGER

**Intérêt de la zone :** Cette zone est remarquable par la diversité des groupements végétaux rencontrés. Une formation tourbeuse sur plateau de cailloutis pléocènes abrite une lande à bruyère tétraloge (*Erica tetralix*) et à ajonc de Le Gall (*Ulex gallii*), espèce protégée au niveau régional. La ZNIEFF comprend aussi des îlots tourbeux à sphaignes, une prairie méso-hygrophile sur humus doux, des bois acidiphiles, en retrait du bord des falaises (chênaie-boulaie, chênaie à néflier), au plus frais en bas des pentes (chênaie-frênaie). Des groupements pionniers sur argiles, en front du littoral (accès difficile) présente un intérêt notable. Les formations hygrophiles de l'éboulis de falaise éocène sont particulièrement originales pour la Haute-Normandie, et abritent des espèces rares et protégées comme le rossolis à feuilles rondes (*Drosera rotundifolia*), protégé au niveau national, et qui n'avait pas été observé au cap d'Ailly depuis 70 ans environ. Le site accueille aussi le saule des dunes (*Salix repens*), espèce protégée à l'échelon national et le sénéçon blanc (*Senecio helenitis* ssp *candidus*), micro-endémique du littoral cauchois protégée à l'échelon régional. La ZNIEFF comprend également une forêt de pente sur craie. Les entités phytosociologiques observées sont : *Callunea*, *Ulectea*, *Mesobromion*, *Sphagnetea*, ainsi que *Prunetalia*, et *Quercu-Fagetea*. Il est intéressant de noter la présence d'un affleurement du tertiaire sur une épaisseur de plus de 40 mètres. D'autre part, la qualité paysagère du site renforce l'intérêt biologique de la ZNIEFF.

**Evolution et proposition de gestion :** L'urbanisme sauvage de l'ensemble du secteur et les décharges sont des menaces qui pèsent sur le site. L'acquisition du secteur par le Conservatoire du littoral permettrait la sauvegarde de ce site, dont l'intérêt floristique est remarquable.



## CARTE

de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique  
de type I n° 0011.0005

230009217

### LES BLANCS PATIS



©DIREN Haute-Normandie 07-2003 administration des données / SIG 1 rue Dufay 76100 Rouen 02 32 81 35 67



**FICHE ZNIEFF**  
**type I**  
**0011.0005**

## LES BLANCS PATIS

**Liste des communes concernées :** VARENDEVILLE SUR MER

*Date de la description :* 1987

*Date(s) de mise à jour :* 1993

*Altitude minimum :* 0 m - *Altitude maximum :* 55 m

*Superficie :* 26,7 ha

**Typologie de la zone :** Littoral, Groupement boisé hors bois calcicole, Pelouse calcicole

*Lithologie :* ARGILES, MARNES OU LIMONS

*Activités sur la zone :* INDETERMINE

*Mesures de gestion et de protection :* INDETERMINE

*Principaux intérêts :* ECOLOGIQUE, BOTANIQUE

**Intérêt de la zone :** Il s'agit d'un ensemble de bois et de pelouses calcicoles. On note la présence d'ensembles forestiers de ravin remarquables, avec des faciès à ail des ours (*Allium ursinum*) ou à laiche à épis pendants (*Carex pendula*). En bordure des ravins, on observe des fragments de pelouses calcicoles à brachypode, et sur les pentes menant aux bois, on trouve une prairie mésophile à crételle des prés (*Cynosurus cristatus*). Les bois acidiphiles des plateaux comprennent : une chênaie, une chênaie-boulaie, et une chênaie-hêtraie à houx... Ces bois abritent une flore typique des milieux forestiers : pain de coucou (*Oxalis acetosella*), primevère acaule (*Primula vulgaris*), jonquille (*Narcissus pseudonarcissus*), conopode dénudé (*Conopodium majus*), assez rare, renoncule ficaria (*Ranunculus ficaria*)...

**Evolution et proposition de gestion :** Cette zone est épargnée par les habitations, excepté aux Blancs patis, et conserve un aspect sauvage. A moyen terme, le secteur des Blancs patis sera urbanisé.

## Varengueville-sur-Mer Le Bois des Communes

### Fiche d'identité

#### Grand type morphologique

Lande littorale

#### Surface

5 ha

#### Département

Seine-Maritime - 76

#### Commune

Varengueville-sur-Mer

#### Lieux-dits

Le Bois des Communes

#### Nature foncière

Propriété de la Commune de Varengueville-sur-Mer  
Convention de gestion avec le Département de Seine-Maritime depuis 1993 dans le cadre de sa politique des "Espaces Naturels Sensibles".

#### Inventaires et protection

- Espace Naturel Sensible de Seine-Maritime depuis 1993.  
- ZNIEFF de Type I n° 11.0003 "Bois des Communes, falaises de Varengueville" et de Type II n° 11 "Falaises et frange littorale de Sainte-Marguerite-sur-Mer à Pourville-sur-Mer".  
- Site Natura 2000 n° FR2300139 " Littoral cauchois ".

#### Responsable du site

Stéphane Lemonnier

#### Conservateur Bénévole

Danièle Carpentier

### Le site

#### Présentation

Le Bois des Communes est composé de plusieurs types de boisements à l'intérieur desquels se développe une lande de très fort intérêt patrimonial, notamment par la présence d'espèces végétales remarquables. Le site possède également quelques mares temporaires qui permettent la reproduction des batraciens (tritons, grenouilles et crapauds) et des odonates.

#### Menaces

La principale menace qui pèse sur le site concerne la lande. Son boisement spontané entraînerait une disparition des espèces animales et végétales liées aux landes.

#### Objectifs de gestion

Les objectifs de gestion sont d'entretenir la lande, de restaurer les parties de landes dégradées par l'invasion de la Molinie bleue et des ligneux, et de conserver le caractère ouvert des mares.

#### Actions menées en 2005

**Travaux :** Durant le mois de mai, l'équipe technique a procédé à un entretien général du site : débroussaillage du sentier, réparations de la clôture et lasurage des bornes et panneaux d'information. En complément du pâturage, l'équipe procède à une coupe des rejets de saules et de Bouleaux afin de lutter contre le boisement spontané, ainsi qu'à une coupe d'arbres dans un souci de restauration de la lande et de création de corridors pour relier les différentes clairières (juillet). Enfin, les techniciens ont réalisé une coupe d'arbres afin de faciliter l'accès à une station de Renouée du Japon, espèce invasive qui fait l'objet d'un arrachage manuel régulier par le Conservateur bénévole du site.

**Pâturage :** Dans l'objectif de maintenir le caractère ouvert

## Landes littorales

#### Partenaires financiers

Département de Seine-Maritime

#### Partenaires techniques

Office National des Forêts

Brigade Verte du Département de Seine-Maritime

Commune de Varengueville-sur-Mer

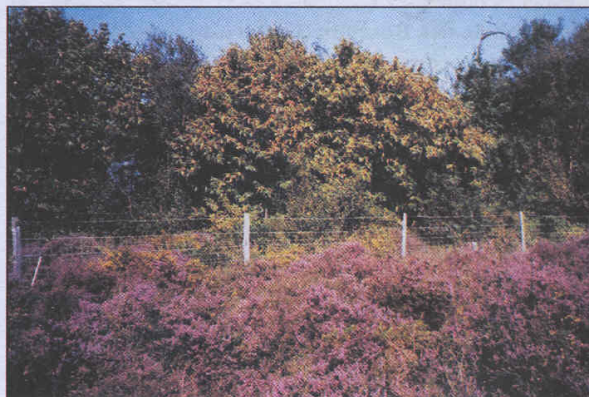
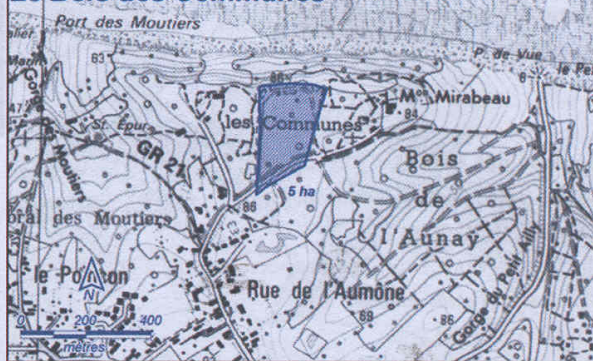
#### Décisions des Instances

Avis Foncier du C.A. : Favorable

Document de Gestion : Non

Validation du Document de Gestion par le CS : Non

### Le Bois des Communes



des landes, favoriser l'expression des espèces d'intérêt patrimonial (notamment *Erica tetralix* et *Ulex galii*), limiter l'envahissement de la zone par la Callune commune (*Calluna vulgaris*) et lutter contre la progression de la Molinie bleue, un pâturage en enclos fixe a été effectué par 3 vaches Bretonne Pie Noire (84 jours).

**Communication :** 4 animations ont été proposées au grand public (dont une dans le cadre de «Fréquence Grenouilles»), aux enfants d'un centre aéré et à une association.

#### Projets et perspectives 2006

**Travaux :** Poursuite de la restauration de la lande

**Pâturage :** Pâturage bovin

**Suivi scientifique :** Poursuite de l'inventaire des odonates, mise en place d'autres placettes de suivi et suivi de la flore.

**Communication :** Animations grand public.

## PLANTES INVASIVES

Une plante invasive est une plante exogène (ou exotique, importée) dont l'introduction, volontaire ou fortuite, provoque, ou est susceptible de provoquer, des nuisances à l'écosystème dans lequel elle a été introduite. La prolifération de ces espèces (une vingtaine actuellement répertoriée) créent de sérieux problèmes écologiques, économiques et parfois même sanitaires.

On peut citer comme espèces invasives *Impatiens glandulifera* (Balsamine géante), *Elodea canadensis* (Elodée du Canada), *Buddleia davidii* (Buddleia), *Fallopia japonica* (Renouée du Japon), *Ludwigia* sp (Jussie), *Phytolacca americana* (Raisin d'Amérique) ou encore *Gaultheria shallon* (Gaulthérie).

La lutte chimique paraît de plus en plus une méthode à proscrire du fait de son coût mais surtout des impacts désastreux qu'elle a sur les milieux sensibles.

La méthode de lutte apparemment la mieux adaptée est la voie mécanique : coupes et arrachages répétés (les végétaux devant être brûlés) et paillages biodégradables.



← Gaulthérie *Gaultheria shallon* Ericacées  
Arbrisseau persistant, drageonnant. Feuilles ovales vert foncé lustré. Grappes de fleurs blanc-rosé. Fruits pourpres.  
Elle n'a pas systématiquement un comportement invasif ; il faut donc surveiller sa croissance.  
**Elle est présente au bois des Communes.**

Le raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*) est une plante herbacée vivace originaire d'Amérique du Nord. Toute la plante est toxique (empoisonnement en cas d'ingestion - réactions allergiques signalées lors de fauchages), et plus particulièrement les parties souterraines. Ses graines sont extrêmement longives dans le sol. Le Raisin d'Amérique est plus fréquent sur le pourtour méditerranéen mais peut aussi être rencontré un peu partout en France. (il aurait été cultivé pour ses propriétés colorantes). Il est parfois confondu avec les renouées du Japon (port un peu similaire). →



La Renouée du Japon ou *Fallopia japonica* nous est arrivée d'Asie, plus particulièrement de Chine, de Taiwan, et du Japon où elle est la première à coloniser les sols pauvres et brûlés par les éruptions volcaniques. La renouée est une plante vivace, dont les tiges et les feuilles meurent chaque année dès les premières gelées. Les rhizomes et racines passent l'hiver, à l'abri, sous terre. Dès les premiers rayons du soleil, les rhizomes bourgeonnent, se développent et donnent naissance à de nouvelles tiges segmentées, qui peuvent atteindre trois mètres de hauteur dès le mois de juin et deux à quatre centimètres d'épaisseur.

**Elle est présente sur Varengville-sur-Mer. →**

