

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

2

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

LES OBJECTIFS ET LES ORIENTATIONS DU PADD	3
PRÉSERVER L'AUTHENTICITÉ DU CADRE DE VIE	4
MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT	5
CARTE DE SYNTHÈSE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE	6
ANNEXE	7

LES OBJECTIFS ET LES ORIENTATIONS DU PADD

LES OBJECTIFS	LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES	UNE VOLONTÉ DE...
PRÉSERVER L'AUTHENTICITÉ DU CADRE DE VIE	<ul style="list-style-type: none"> • Conforter le caractère de village-vert • Renforcer la protection du patrimoine • Préserver la ceinture agricole • Protéger les espaces naturels littoraux • Maintenir la qualité du lien social et de l'animation locale 	<ul style="list-style-type: none"> → - Protéger les éléments culturels du paysage (talus plantés, espaces verts) - Maintenir le principe des trouées vertes au sein du tissu urbanisé - Poursuivre le tissage des liens entre le végétal et l'urbain, renforcer la symbiose entre le naturel et le bâti en veillant aux choix des essences végétales dans les espaces publics et privés - Préserver les liaisons douces existantes (sentes à panier, les chemins piétons) → - Préserver les monuments historiques et leur environnement immédiat - Veiller à la qualité architecturale et à l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement paysager et bâti → - Pérenniser l'activité agricole sur le territoire communal → - Protéger les milieux naturels sensibles des poussées de l'urbanisation et des activités anthropiques - Préserver les périmètres reconnus des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique → - Exclure le pôle à vocation sportive et éducative de toute densification urbaine - Conforter la qualité et l'offre des activités culturelles et associatives
MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT	<ul style="list-style-type: none"> • Une ville pour tous : une offre en logements adaptée et une croissance démographique modérée • Conforter la centralité communale • Organiser le développement urbain à l'intérieur des limites urbaines • Favoriser le développement urbain au sud de la RD 75 • Aménager une liaison piétonne 	<ul style="list-style-type: none"> → - Atteindre un seuil de 1 300 habitants en 10 ans - Attirer une population jeune pour rééquilibrer la structure démographique - Adapter une offre en logements diversifiée pour accueillir une population nouvelle - Poursuivre la création d'une offre locative pour une mixité sociale - Favoriser les petites opérations de constructions pour une meilleure intégration - Veiller au maintien des aînés sur la commune en adaptant les services et les équipements → - Renforcer l'attractivité du pôle sportif-éducatif, de la mairie - Aménager, à échelle contenue, des terrains d'accueil à vocation artisanale et éducative → - Contenir les constructions futures dans la ceinture paysagère afin de maintenir l'enveloppe urbaine - Ouvrir des zones d'urbanisation future dans une logique de continuum bâti et paysager → - Equilibrer le développement urbain - Maintenir une forme urbaine longiligne → - Assurer une desserte sécurisée des équipements, des services et des commerces - Intégrer le développement sud du RD 75 au tissu urbain existant

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.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT

Conforter le caractère de village-vert

Varengueville-sur-Mer 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 feront l'objet d'une attention particulière (entretien, végétalisation).

Maintien de respiration vertes au sein du tissu bâti

A long terme, la fermeture des paysages due à l'abandon de certaines parcelles agricoles, notamment les pâturages, pourrait avoir un impact important. La disparition des pâturages contribuerait 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 pourrait conduire à une apparition de friches et, à long terme, à une volonté d'urbaniser ces espaces délaissés.

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 existantes. Le Plan Local d'Urbanisme recommande la plantation de hêtres et de chênes sur les talus, de tilleuls et de châtaigniers en dehors des talus, de magnolias, d'hortensias, de camélias.

Maintenir l'identité des hameaux

Situés dans un environnement naturel sensible et fragile, les groupements d'habitations isolées (Pâti doux, Le Mesnil...) ne constitueront pas des zones d'appui privilégiées au développement de la commune. Des constructions nouvelles seront toutefois possibles dans le respect de l'environnement bâti et naturel.

Renforcer la protection du patrimoine

Les éléments bâtis contribuent à la richesse culturelle et patrimoniale de Varengueville. La protection du patrimoine local est liée à la qualité de son environnement bâti et naturel immédiat. L'objectif du Plan Local d'Urbanisme est de veiller à la qualité des constructions dans le périmètre de protection des monuments historiques mais également de préserver le style architectural par des nouvelles constructions respectueuses de l'architecture locale.

La cohérence entre le bâti ancien et les nouvelles constructions assurera le maintien de l'identité patrimoniale de Varengueville-sur-Mer.

Préserver la ceinture agricole

La qualité des paysages de Varengueville-sur-Mer est également liée à la présence d'une vaste ceinture agricole au sud du village. 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, garantit la pérennité de l'activité agricole.

Protéger les espaces naturels littoraux

Les entités naturelles situées entre le village et le littoral présentent une richesse écologique faunistique et floristique de grande qualité. La préservation de ce patrimoine naturel implique une protection forte. Ces espaces seront préservés des poussées de l'urbanisation afin de conserver et gérer le capital paysager et écologique. Le Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans une logique de pérennisation des mesures réglementaires du POS et affirme la gestion écologique de ces espaces menée par la commune.

Maintenir 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 intergénérationnelle, développer l'animation culturelle et les loisirs sont des enjeux auxquels la commune souhaite répondre.

MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT

Varengueville-sur-Mer souhaite une croissance démographique modérée. 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.

Varengueville-sur-Mer fixe son seuil de population à environ 1 300 habitants en 2015 soit un apport maximum de population d'environ **120 personnes en dix ans**.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT

Une ville pour tous : une offre de logements adaptée

Il s'agit donc pour Varengueville de diversifier raisonnablement le marché du logement par la réalisation de logements locatifs, de logements en accession de gamme intermédiaire, de logements spécialisés. Cet enjeu poursuit l'action menée par la commune. Les nouveaux logements locatifs et privés s'intégreront à la structure urbaine existante par la dissémination d'opérations à petite échelle dans le tissu bâti.

Offrir un parc de logements diversifié :

La volonté communale est de faire bénéficier des aménités varenguevillaises à une population variée en poursuivant une politique de mixité sociale. La diversification de l'offre des logements permettra de renforcer cette mixité et la cohésion sociale.

Renouveler la capacité d'accueil des jeunes ménages :

L'offre variée en logements, notamment en direction des jeunes ménages, assurera un rééquilibrage de la structure démographique. Le programme de logements devra permettre un accès résidentiel aux jeunes décohabitants, aux personnes à revenus modestes et moyens. Cette volonté de mixité s'accompagnera bien entendu d'une attention particulière aux besoins des personnes âgées.

Proposer une gamme de logements aux seniors :

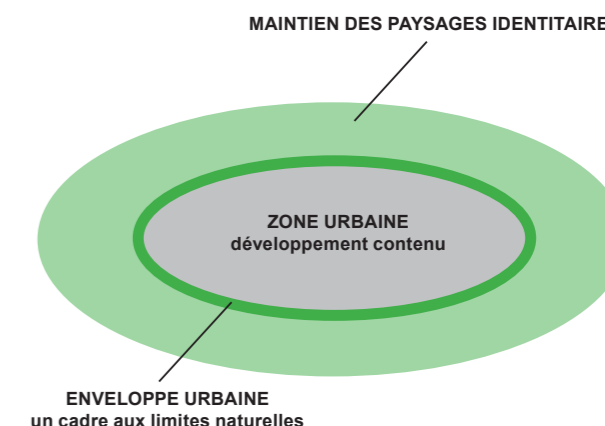
En répondant aux attentes de chacun et notamment à celles des aînés, la commune tisse et renforce les liens intergénérationnels. Les seniors ont des attentes particulières en terme de logements (superficie, proximité des équipements et des services, accessibilité...), l'offre en logements devra être en cohérence avec ces besoins spécifiques.

Préserver les limites urbaines existantes

Le développement urbain de Varengueville-sur-Mer doit respecter l'enveloppe urbaine actuelle. Il s'agit de contenir et de guider les extensions à l'intérieur des limites naturelles qui ceinturent la commune.

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

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 sont inscrites.



Organiser le développement urbain à l'intérieur des limites urbaines existantes

L'objectif est de respecter la forme urbaine existante par un développement urbain intégré et modéré. Les zones d'urbanisation future modifieront quelque peu le front bâti mais, l'enveloppe urbaine conservera sa forme longiligne. Il s'agit d'éviter de créer de nouvelles extensions sous forme de langues bâties en direction des espaces naturels.

Favoriser le développement urbain au Sud de la route départementale 75

Le développement urbain au sud de la RD 75 répond à une logique d'équilibre du tissu bâti. En effet, le secteur résidentiel situé au nord de la route départementale est relativement développé. L'objectif est de conduire un développement harmonieux en favorisant l'ouverture de secteurs d'urbanisation future au sud de la route départementale. Cette stratégie de développement urbain repose sur des disponibilités foncières importantes, une accessibilité privilégiée en direction des équipements et des services.

Conforter la centralité communale autour du pôle sportif-éducatif et de la mairie

Le pôle sportif-éducatif et le secteur de la mairie constituent le cœur de l'animation communale (équipements, services et commerces). En confortant la polarité existante, la commune cherche à conforter le centre de vie du village. Ce pôle doit affirmer son caractère d'espace fédérateur dans l'organisation urbaine de Varengueville-sur-Mer.

Aménager une liaison piétonne

Les futurs secteurs de développement au sud de la route départementale doivent être insérés dans le fonctionnement de Varengueville-sur-Mer. Les zones d'urbanisation future ne doivent pas être des secteurs isolés mais doivent faire partie intégrante de la commune. L'aménagement d'une liaison douce desservant les principaux équipements et services, les commerces, permettra d'intégrer les zones d'extensions. Bien insérés dans le tissu bâti, ces nouveaux secteurs d'habitation participeront à l'animation de la vie locale.

ANNEXE

Les objectifs du PLU de Varengueville**1/ Un équilibre subtil**

Varengueville est un village de grande qualité. Il doit le demeurer. La qualité s'exprime de plusieurs façons, la qualité de la vie, la qualité de l'environnement, la qualité des conditions d'apprentissage des connaissances, la tranquillité. Ce ne sont là que des exemples, mais nous rechercherons un équilibre subtil entre le développement nécessaire du village et le respect d'une harmonie particulière, d'une authenticité spécifique.

Il faut en effet développer Varengueville, et faire grandir ce village. C'est une condition de survie économique et sociale. La stagnation, le statut quo, le maintien en l'état ne sont pas des objectifs retenus et tout le défi consiste à maîtriser notre croissance.

2/ Une croissance maîtrisée

La croissance est une nécessité pour éviter la commune-dortoir, ou le village week-end, et nous voulons une vie économique active avec des commerçants et des artisans qui ont des clients, toute la semaine, tous les week-ends, et qui peuvent investir et réussir à Varengueville. Le village doit être un lieu de vie active, un lieu d'accueil pour toutes les formes d'artisanat, les professions libérales, architectes, médecins, artistes, écrivains, chercheurs, ingénieurs, bureaux d'études, avocats, designers, éditeurs, concepteurs...

Pour attirer ce type d'entrepreneurs, il convient de prévoir toutes les infrastructures nécessaires, sportives, commerçantes, et une excellente école maternelle et primaire. On pourrait même imaginer d'accueillir un institut de formation, un atelier de pratique artistique, une école de musique ou de peinture, à Varengueville.

La croissance prévue et souhaitée exclue par contre toute forme de zone industrielle, incompatible avec notre stratégie de développement.

Des terrains à vocation « artisanale et éducative » devront être réservés pour faire face à ce développement.

Le centre du village a vocation sportive et éducative devra également être préservé et aucune construction, dans le périmètre du stade et de l'école ne pourra être autorisée en dehors d'une « maison à caractère sportif » qui pourra comprendre deux ou trois logements locatifs pour que vive mieux le lieu.

3/ Des « réserves » bien choisies

A l'intérieur du village, nous devons prévoir des « réserves » de terrains avec de larges possibilités de préemptions, par exemple sur la maison « Braque », pour en faire un jour un lieu d'expression artistique destiné aux enfants, un lieu d'enseignement de la musique ou de la peinture.

Au-delà de cette maison « historique », nous souhaitons conserver le droit de préempter tous les terrains autour de la chapelle, de l'église et de la mairie, que ces terrains soient constructibles ou inconstructibles.

4/ Des constructions raisonnables

La croissance que nous souhaitons suppose un renforcement de nos capacités d'hébergement. Des terrains devront être réservés pour la construction de maisons et l'accès à la propriété afin de permettre aux jeunes d'acheter des parcelles de taille moyenne et de faire construire de petites maisons dans le style du village. L'analyse des terrains disponibles sera faite et les réserves aussi de telle sorte que l'avenir soit assuré, que des possibilités soient offertes à ceux qui, à l'âge où l'on démarre dans la vie, désirent s'installer à Varengueville.

Varengueville ne pourra continuer à demeurer un village vivant qu'à la condition qu'il ne soit pas « fermé », d'accès impossible, aux revenus modestes et moyens. Nous veillerons à ce que le PLU ouvre de réelles possibilités dans ce sens.

Cette ouverture ne signifie ni que tous les terrains seront constructibles, ni que nous allons multiplier les résidences locatives. Bien au contraire, il s'agit de prévoir l'oxygène nécessaire mais sans exagérer et sans multiplier les constructions.

Dans ce même esprit, le PLU devra permettre les extensions raisonnables et nécessaires.

5/ La croissance doit être accompagnée de la vigilance.

Le PLU doit refléter notre volonté de préserver l'environnement et nous demandons le classement des arbres et des talus, la préservation des trouées vertes, le maintien des zones boisées, l'obligation de replanter chaque fois qu'un arbre est abattu. Le PLU encouragera la plantation de hêtres, de chênes sur les talus, et de tilleuls, de châtaigniers, hors des talus. Partout, le PLU recommandera les magnolias, les hortensias, les camélias.

Nous exigerons le respect des jardins et des espaces verts, le respect strict des chemins piétonniers, des sentes à panier, et excluons tout élargissement des routes et des chemins, toute construction de trottoirs, qui devront être figés tels qu'ils sont.

Le PLU pourra prévoir une limitation stricte de la vitesse, pour s'opposer à toute augmentation de la circulation automobile. Sur ce point, nous nous opposons à l'élargissement de la route de l'église et à tout raccord avec une quelconque sortie possible sur une route départementale, communale ou nationale. Le parking de l'église demeurera en l'état.

6/ La protection du patrimoine sera renforcée

Dans ce cadre-là, la protection sera renforcée autour des bâtiments classés, Manoir d'Ango, Bois des Moutiers, Chapelle Saint Dominique, Eglise, en liaison avec le service des monuments historiques, pour imposer des styles de construction compatibles avec le style du village et pour interdire toute construction trop haute, trop volumineuse, avec des matériaux d'un genre contradictoire avec les matériaux habituellement utilisés dans notre région, ou des architectures en « terrasses » qui heurtent le paysage.

Dans ce contexte de protection générale du village, le PLU interdira toute implantation de camping et de caravaning, tout stationnement de caravanes, sans autorisation de la mairie, sur les terrains privés comme publics. Bien entendu, les éoliennes – comme les grandes

antennes téléphoniques - seront totalement exclues du territoire de la commune, à quelque endroit que ce soit. Le confort visuel, comme le confort sonore, doivent être préservés.

Conclusion

Nous avons ainsi clairement exprimé notre volonté d'avoir un PLU qui intègre toutes les possibilités d'un développement économique contrôlé et adapté à nos spécificités, qui permette des constructions nouvelles mais respectueuses de l'environnement, qui favorise l'activité sportive et toutes les formes d'éducation, de partage de l'information et d'accès aux connaissances modernes et à la technologie. Varengueville s'inscrit dans un projet de développement durable qui intègre les normes de qualité environnementales.

Le PLU devra refléter notre souci de conserver le caractère unique de ce village-vert, respectueux de la nature, du calme, de la propreté, du patrimoine, cette symbiose exceptionnelle et réussie entre le « végétal et l'urbain ». Dans le même temps, le PLU devra permettre d'accueillir les jeunes, les artisans de toutes formes, pour, finalement, donner à ce village toutes les chances d'être un lieu d'une extrême qualité, recherché, préservé, sans fuir la modernité.

Il ne s'agit pas d'aller au-delà de 1300 à 1400 habitants dans les dix ans qui viennent, mais il ne faut surtout pas manquer d'ambition dans ce domaine, car un recul de nombre des habitants serait une catastrophe. Il conviendra donc de prévoir, dans le cadre du PLU, la possibilité d'accueillir une population qui s'insérera dans le tissu local, au travers de petits espaces de sept ou huit logements, mais aussi grâce à des constructions bien intégrées, et à quelques implantations inédites, comme de petites maisons de retraite médicalisées, ou de convalescence. Tous nos équipements, toutes nos structures, qu'il s'agisse de l'école, des équipements scolaires, des moyens informatiques, sont en phase avec cette volonté d'expansion et nous ne saurions nous contenter d'une régression du nombre d'habitants, qui serait le signe d'un déclin.

Clairement, le PLU doit permettre à Varengueville de grandir sans aller trop vite mais sans aucune crainte.

Varengueville-sur-Mer

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Préserver l'authenticité du cadre de vie

-  Conforter le caractère de village-vert dans le tissu bâti existant
-  Maintenir l'identité des hameaux
-  Préserver la ceinture agricole
-  Protéger les espaces naturels littoraux
-  Conserver les percées vertes
-  Renforcer la protection des monuments historiques et leur environnement bâti

Maîtriser le développement

-  Préserver les limites urbaines existantes
-  Organiser le développement urbain à l'intérieur des limites urbaines existantes
-  Favoriser le développement urbain au sud de la route départementale 75 pour un équilibre de la forme urbaine
-  Conforter la centralité de la commune autour du pôle sportif-éducatif et de la mairie
-  Aménager une liaison piétonne entre le pôle sportif-éducatif, la mairie, les commerces et services

