

DOCUMENT DE TRAVAIL

II. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Varengeville-sur-Mer

Plan Local d'Urbanisme

PLU

Mars 2025
Document de travail
Varengeville-sur-Mer

géostudio
URBANISME & CARTOGRAPHIE

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE.....5
LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES 15
AXE 1 : VARENGEVILLE-SUR-MER : UN ECRIN A RESPECTER.....17
AXE 2 : POUR UNE URBANISATION ET DES AMENAGEMENTS QUI SOUTIENNENT LA VITALITE DE LA COMMUNE 19
AXE 3 : ÊTRE UNE COMMUNE EN PHASE AVEC SON EPOQUE ET QUI REPOND AUX DYNAMIQUES D'UN TERRITOIRE PLUS VASTE.....23
AXE 4 : FAIRE PREUVE DE RESILIENCE ET D'ADAPTATION SUR UN TERRITOIRE VULNERABLE FACE AU DEREGLEMENT CLIMATIQUE 25
CARTE DE SYNTHESE.....27

PREAMBULE

Contexte législatif

La loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » a créé, avec le Plan Local d'Urbanisme, un document fédérateur de l'ensemble des règles d'urbanisme communales.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est un document obligatoire dans l'élaboration ou la révision générale d'un Plan Local d'urbanisme.

D'après l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD définit :

« *1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L.141-3 et L.141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. »

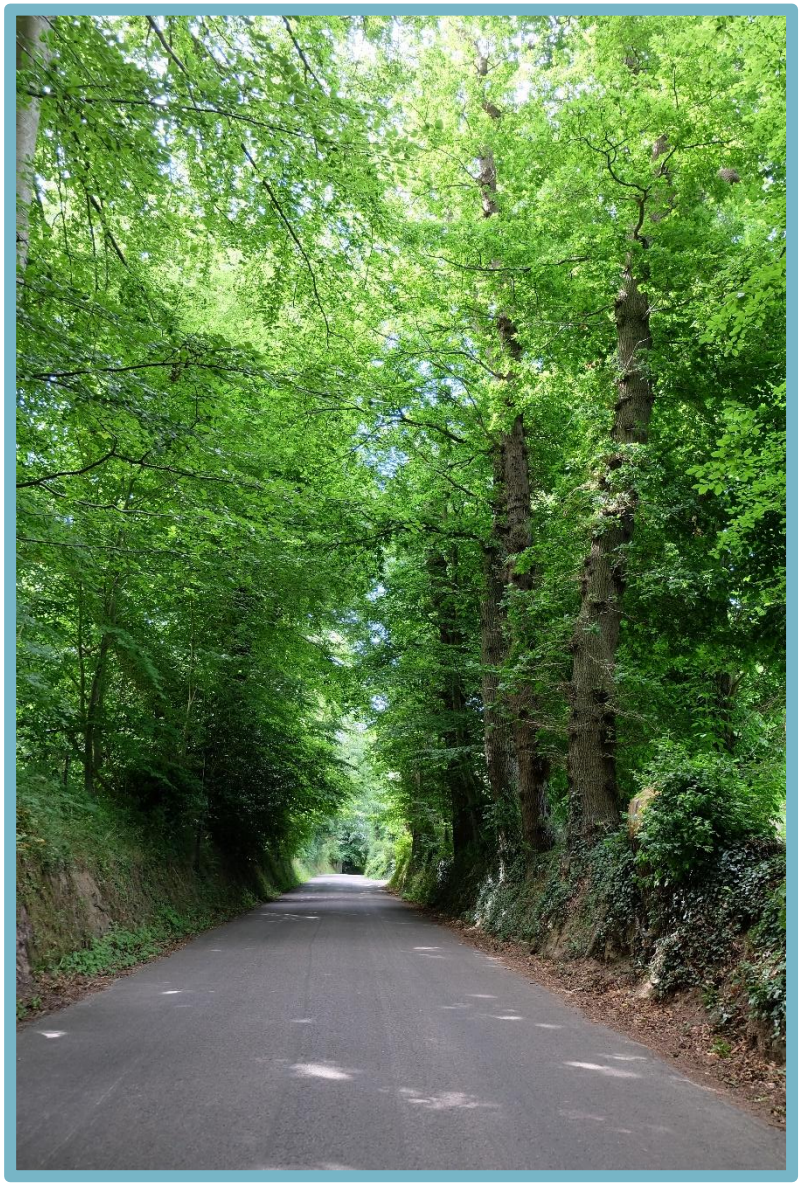
Le PADD constitue également un cadre de référence dans le temps. Ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que soit préalablement menée une nouvelle réflexion, en concertation avec les acteurs du territoire, pour définir de nouvelles orientations, impliquant alors une révision du Plan Local d'Urbanisme.

La vision d'avenir pour Varengeville-sur-Mer

Assise sur l'extrémité nord-est du plateau de Caux maritime, la commune de Varengeville-sur-Mer surplombe la Manche du haut de ses falaises de craie abruptes et si caractéristiques de la côte d'Albâtre. Un contexte territorial qui fait la notoriété grandissante d'une commune de plus en plus prisée par les touristes et les passants. D'autant qu'à cela s'ajoute un cadre naturel et architectural de grande qualité intimement lié à l'organisation du village, entre des talus plantés qui incarnent l'identité cauchoise, des voies et des sentiers arborés ou encore des bâtiments dont l'architecture faite de briques, de silex ou encore de tuiles plates nous rappelle en permanence que nous sommes ici en Normandie.

Pour autant, tout n'est pas idyllique à Varengeville-sur-Mer qui fait face à des enjeux importants et divers, si bien que la commune se doit aujourd'hui de penser à ce qu'elle pourrait être demain. La révision du Plan Local d'Urbanisme donne ainsi l'occasion aux élus municipaux et aux acteurs du territoire de s'exprimer sur leur vision pour la commune à horizon 2035. Comment voit-on Varengeville-sur-Mer évoluer dans les 10 prochaines années ? Avec quels objectifs ? Pour répondre à quels besoins ? Le diagnostic de territoire élaboré en amont de ce Projet d'Aménagement et de Développement Durables a permis de mettre en lumière certains enjeux importants pour l'avenir de la commune.

Le cadre de vie de qualité qu'offre le territoire communal, pour de multiples raisons, a tendance aussi à produire des effets négatifs, à commencer par la hausse constante et



soutenue des prix du foncier et de l'immobilier. Varengeville-sur-Mer fait ainsi partie des communes les plus chères de Seine-Maritime et de Normandie en termes de terrains à bâtir et de biens immobiliers. Un contexte qui fait qu'il est de plus en plus difficile de s'installer et de vivre sur la commune pour les personnes dont les revenus ne seraient pourtant pas considérés comme faibles, sans parler des jeunes qui débutent dans la vie active. D'autant qu'une part non négligeable des logements sont des résidences secondaires détenues par des personnes n'habitant pas de façon permanente sur la commune.



Venir habiter à Varengeville coûte de plus en plus cher, ce qui complique notamment l'installation sur la commune pour les familles avec enfants. C'est pourquoi la commune voit depuis plusieurs années sa population décliner, avec un désormais moins de 1000 habitants sur son territoire. Une évolution qui menace peu à peu la pérennité de certains équipements pourtant importants pour le dynamisme d'une commune, à commencer par l'école.

Le caractère attractif de Varengeville-sur-Mer et la curiosité que la commune suscite soutient un tourisme croissant. Bien que celui-ci puisse être perçu de prime abord comme très intéressant pour la vie sur la commune, il peut être aussi sources de difficultés pour la population locale. Varengeville est un territoire rural sur lequel on vient avant tout en voiture. La période estivale, comme celle des vacances scolaires, peut ainsi coïncider avec des afflux de véhicules importants sur des voies qui ne s'y prêtent pas. Le stationnement des voitures de touristes peut alors représenter de réelles difficultés de circulation pour les locaux et un danger, notamment pour les piétons.

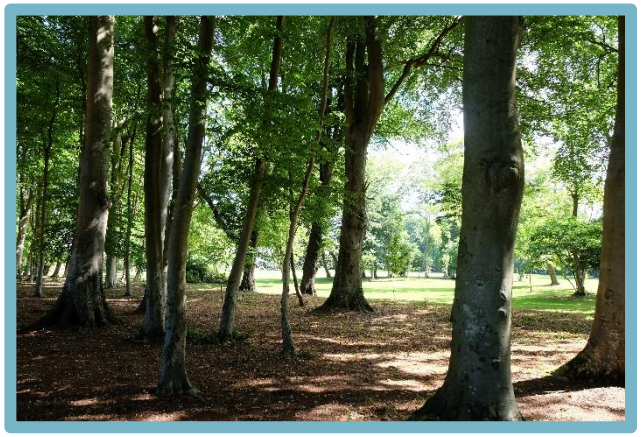
La situation géographique de Varengeville, en bord de mer, illustre d'autant mieux le caractère « fini » des territoires et de celui-ci en particulier. Il convient donc de veiller à ce que l'attractivité de la commune n'entraine pas un développement de l'urbanisation au détriment des espaces agricoles et naturels. Bien qu'étant d'une grande richesse, ces derniers n'en sont pas moins fragiles. En parallèle, les risques naturels sont bien présents sur la commune, à commencer par le recul inéluctable de la falaise et du plateau sur lequel le village est bâti. La mer avance et cela pourrait encore s'accentuer selon l'évolution climatique des prochaines décennies. La falaise elle, recule, ce qui menace désormais certains secteurs dont le plus connu et aussi l'un des plus visités correspond à l'emplacement de l'église Saint-Valéry et son cimetière qui s'accompagnent d'une vue imprenable sur la mer.

C’est pourquoi le projet porté par les élus de Varengeville-sur-Mer se veut ancré dans une réalité complexe. La volonté affichée est tout d’abord de maintenir des capacités d’accueil pour une population diversifiée et faire que Varengeville ne devienne pas un territoire où seuls les touristes et les foyers aisés peuvent se rendre. Maintenir une âme et une vie de village est perçu comme un objectif majeur pour les prochaines années.

Face à la pression foncière qui s’exerce de manière toujours plus affirmée et dans un contexte de raréfaction des possibilités d’extension de l’enveloppe bâtie, il s’avère primordial d’encadrer le développement de l’urbanisation qui pourrait se faire de plus en plus dans les jardins des parcelles déjà habitées. Le phénomène de divisions parcellaires est une réalité désormais très présente et appelée à se renforcer. La qualité du village et de ses espaces naturels mérite une vigilance accrue, pour éviter que Varengeville, qui s’apparente à un vaste « jardin habité », ne se dilue progressivement au rythme des divisions de terrains. Il en va tout simplement de l’identité même de la commune et de ce qui fait sa vraie richesse.

L’autre grand objectif est enfin de réussir à faire preuve d’une certaine résilience face au changement climatique qui est désormais enclenché. Varengeville-sur-Mer, par son caractère littoral et sa situation au bord d’une falaise friable, est vulnérable face aux évolutions qui pourraient se manifester dans l’avenir, à commencer par une élévation du niveau marin.





Les choix retenus pour l'organisation et la composition du PADD

La réalisation du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement du territoire de Varengeville-sur-Mer a permis de faire émerger plusieurs enjeux, notamment en matière d'aménagement, d'urbanisme, d'équipements, de déplacements et d'activités économiques, mais aussi en matière de paysage et de protection des espaces naturels, agricoles, forestiers et littoraux.

Ces enjeux se traduisent ainsi en objectifs à atteindre dans les années à venir et fondent le PADD de la manière suivante :

- **Axe 1 : Varengeville-sur-Mer : un écrin à respecter ;**
- **Axe 2 : Pour une urbanisation et des aménagements qui soutiennent la vitalité de la commune ;**
- **Axe 3 : Être une commune en phase avec son époque et qui répond aux dynamiques d'un territoire plus vaste ;**
- **Axe 4 : Faire preuve de résilience et d'adaptation sur un territoire vulnérable face au dérèglement climatique.**

Ces quatre grands axes doivent être en compatibilité avec les politiques publiques de l'Etat en matière de gestion économe de l'espace, des continuités urbaines, agricoles et écologiques, ainsi qu'avec les documents réglementaires supra-communaux (SCoT, PLH, SDAGE, ...).

Après avoir présentés ces trois axes, il s'agit maintenant de les développer, thématique par thématique, en tenant compte des caractéristiques territoriales de la commune.

Pour chaque axe, sont développés des orientations et objectifs à atteindre. En fin de document figure une carte de synthèse permettant de spatialiser les objectifs portés par le PADD.

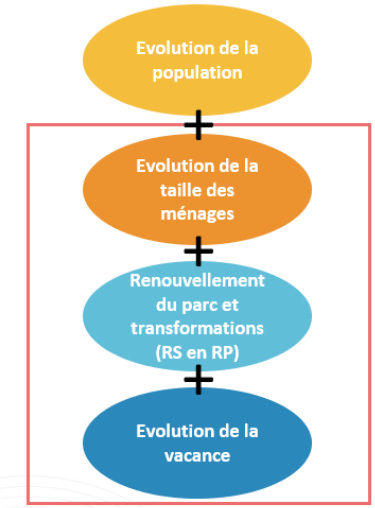
Perspectives démographie/habitat : le scénario retenu

L'estimation des besoins en logements résulte du cumul des besoins liés au « point mort » (pour stabiliser la population) et aux besoins liés à la croissance de la population dont les paramètres ont été définis par le choix d'un scénario démographique par les élus du territoire et par les possibilités de développement.

L'estimation des besoins en logements : les paramètres à prendre en compte :

Le « point mort » correspond au nombre de nouveaux logements à produire pour stabiliser le nombre d'habitants. Il est nécessaire de produire des logements pour compenser :

- La réduction de la taille moyenne des ménages. Le nombre de ménages augmente, à population (nombre d'habitants) constante. Ce phénomène s'explique par la conjonction différents facteurs : décohabitation des jeunes, séparations, vieillissement de la population, phénomène sociétal de diminution du nombre d'enfants par famille, ...
- Le renouvellement et les transformations qui s'opèrent dans le parc de résidences principales :
- Démolitions, restructuration de typologies (création d'un grand logement à partir de petits logements), transformation de logements en locaux d'activité...
- Transformation de résidences principales en résidences secondaires.
- L'évolution de la vacance. Lorsque la vacance de logements progresse, une partie de l'offre nouvelle de résidences principales contribue à compenser cette « perte ».



= point mort : nombre de logements nécessaires pour maintenir la population

POINT MORT + EVOLUTION DE LA POPULATION

=

BESOINS EN LOGEMENTS

Aux besoins liés au « point mort » (pour stabiliser la population), s'ajoutent les besoins liés à l'accroissement de la population (de nouveaux logements pour gagner des habitants), *cf. scénario retenu*.

L'estimation des besoins en logements prospectifs pour stabiliser la population actuelle repose sur les hypothèses suivantes :

- Une **légère inflexion de la tendance de desserrement des ménages** (réduction de la taille moyenne des ménages) par rapport au rythme observé ces dernières années (-1,01% par an en moyenne sur la période 2010-

2021), en lien avec l'ambition de la commune de freiner le desserrement des ménages et d'accueillir davantage de familles. Un accueil qui ne compensera néanmoins pas entièrement les tendances lourdes de vieillissement de la population et plus globalement de diminution de la taille moyenne des ménages. L'objectif de desserrement est ainsi fixé à une **diminution de la taille moyenne des ménages de -0,76% par an.**

- Le **renouvellement du parc existant :** Estimation d'un **triplement** de la production de logements dans le parc existant (divisions de logements), avec un total estimé de 60 logements produits dans les 10 prochaines années.
- **Une baisse sensible de la part des résidences secondaires**, en lien avec les volontés des élus de répondre aux besoins des primo accédants locaux ou souhaitant s'installer sur le territoire, avec un retour à la part relevée en 2010, aux alentours de **34%** ;
- Le maintien de la **vacance** à un taux « normal », entre 4% et 5%.

En prenant ces différentes hypothèses, environ 10 nouveaux logements par an seraient nécessaires pour stabiliser la population à horizon 2036 sur la commune de Varengeville-sur-Mer (= besoins liés au « point-mort »).

Le scénario de croissance démographique retenu

Lors des différents temps d'échanges relatifs au scénario habitat, plusieurs perspectives d'évolutions démographiques ont été présentées aux élus et ont été confrontées au cadre réglementaire (SCoT, objectifs de la Loi Climat et Résilience), ainsi qu'au bilan des potentiels de densification et de renouvellement urbain.

Les élus de la commune ont fait le choix de retenir un scénario « optimiste », misant sur le retour d'une croissance démographique sensible tout en étant compatible avec ses objectifs pour une qualité de vie durable :

- Stopper le déclin démographique des dernières années et se rapprocher à nouveau du seuil de 1 000 habitants au total sur la commune en accueillant environ 30 à 50 habitants supplémentaires d'ici à 2036 (par rapport au niveau de population relevé en 2021 et projeté en 2026).
- Se donner un objectif de croissance démographique de +0,3% en moyenne par an sur la période 2026-2036 (le taux de -0,66% observé sur la période 2010-2021 a été appliqué dans le calcul des besoins en logements et « poursuivi » jusqu'à l'estimation de la population au 1er janvier 2026).

Les besoins en logements liés au « point mort » et à la croissance démographique (-0,66% par an entre 2021 et 2026 puis 0,3% par an jusqu'en 2036) permettent de fixer un **objectif de production d'environ 120 logements supplémentaires sur la période 2026-2036** (*cf. tableau suivant*).

Proposition mars 2025

	Hypothèse	Besoin en logement annuel moyen
Le desserrement	Infléxion de la tendance de diminution de taille moyenne des ménages : -0,76% /an	**4**
Le renouvellement et la transformation du parc	Triplement de la production de logements en renouvellement : 60 log.	**4**
Les logements vacants et les logements occasionnels	Maintien à un taux bas, entre 4% et 5%	1
Les résidences secondaires	Baisse sensible et retour à la part de 2010, autour de 34%	1
Total Point mort	**10**	
Croissance démographique	**+0,30% /an**	**2**
Total moyenne par an	**12**	
Objectif 2026-2036	**120**	

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

AXE 1 : VARENGEVILLE-SUR-MER : UN ECRIN A RESPECTER

De quoi parle-t-on ?

Varengeville-sur-Mer est un village authentique qui repose avant tout sur l'association entre le bâti et des espaces naturels très présents. Le vert et le milieu végétal sont partout, entre talus plantés, milieux boisés et vastes jardins autour des habitations. Il est ressort un sentiment d'espace habité aéré et agréable à arpenter. C'est ce qui fait la notoriété de Varengeville et le fait que l'on aime y venir et y habiter.



Le territoire est couvert à 24% par des espaces boisés et forestiers (soit une surface d'environ 265 ha) et on recense un linéaire de haies et talus plantés de près de 31 km qui se concentrent essentiellement sur la moitié nord de la commune (notamment dans le village et à ses abords). Ces espaces végétalisés offrent une intimité des habitations et des fonctionnalités écologiques à l'intérieur du village.

Objectifs et orientations

Un environnement naturel de qualité qui doit perdurer

Préserver ce qui compose la richesse de la nature sur la commune en protégeant le patrimoine végétal et la biodiversité en règle générale, avec aussi bien les massifs boisés que les talus plantés, les réseaux de haies, les milieux humides, les mares, les espaces naturels littoraux ...

Maintenir des respirations vertes au sein des espaces urbanisés : protéger les pâturages d'un potentiel développement de l'urbanisation, conserver des espaces de jardin autour des constructions, quelle que soit leur superficie, en encadrant les possibilités de divisions parcellaires et de densification.

Etablir des règles d'urbanisme qui permettent d'assurer le respect du cadre paysager de Varengeville en cas de construction nouvelle, aussi bien par des protections des éléments naturels existants que par des plantations et aménagements paysagers nouveaux.

Veiller à ce que des transitions paysagères significatives soient maintenues entre les espaces bâtis et non bâtis, en particulier au niveau des entrées de village et de hameaux, pour que Varengeville reste ce « parc habité » apprécié par tous.

Conserver les vues remarquables sur le grand paysage.

AXE 1 : VARENGEVILLE-SUR-MER : UN ECRIN A RESPECTER

Un patrimoine et une architecture à valoriser

Protéger le petit patrimoine bâti qui constitue l'une des richesses de la commune.

Faire que les futures constructions s'intègrent harmonieusement avec leur environnement bâti, tant en termes d'aspects extérieurs, de volumes ou encore d'implantations.

Être vigilant en cas de réhabilitation et/ou de transformation de bâtiments anciens, pour que celle(s)-ci ne se fasse(nt) pas au prix d'une destruction (totale ou partielle) de caractéristiques architecturales singulières et qui ne serait pas dûment justifiée.

Pour un tourisme raisonné et des activités proportionnés qui respectent la commune et la vie de ses habitants

Faire en sorte que ce soit l'activité touristique qui s'adapte aux caractéristiques de la commune et non l'inverse (en lien avec les objectifs précédemment évoqués).

Améliorer les conditions de stationnement pour véhicules motorisés sans pour autant favoriser un accroissement de la fréquentation touristique.

AXE 2 : POUR UNE URBANISATION ET DES AMENAGEMENTS QUI SOUTIENNENT LA VITALITE DE LA COMMUNE

De quoi parle-t-on ?

Varengeville-sur-Mer a beau être une commune attractive, cela ne se traduit pas en augmentation de population, au contraire ces dernières années. La hausse permanente et soutenue des prix du foncier et de l'immobilier restreint de plus en plus les possibilités d'installation sur la commune, empêchant ainsi les jeunes ménages et les familles avec enfants de pouvoir venir y habiter. Les résidences secondaires sont nombreuses (36%) et en augmentation.

La volonté des élus est de pouvoir maintenir des interactions sociales et une vie de village, en s'appuyant sur des habitants « permanents » et qui soutiennent le fonctionnement des équipements publics, des commerces et des services de proximité. Varengeville doit demeurer une commune agréable à vivre pour ses habitants et un territoire en capacité de faire vivre une population locale.



Objectifs et orientations

Accueillir de nouveaux habitants et retrouver un dynamisme démographique

Retrouver une population proche des 1 000 habitants en soutenant une croissance démographique d'environ 0,3% en moyenne par an sur la période 2026-2036.

Produire autour de 120 logements entre 2026 et 2036, que ce soit à travers des constructions neuves, comme des réhabilitations et transformations de bâti existant, afin de répondre à l'objectif fixé pour l'évolution démographique.

AXE 2 : POUR UNE URBANISATION ET DES AMENAGEMENTS QUI SOUTIENNENT LA VITALITE DE LA COMMUNE

Favoriser la création de logements qui répondent aux demandes d'une population diversifiée

Produire un habitat qui permette l'installation de familles avec enfants et réduire ainsi la vitesse d'évolution du desserrement des ménages.

Soutenir la création d'une ou de nouvelles zone(s) résidentielle(s) pour répondre aux besoins en production de logements à Varengeville-sur-Mer, tout en y intégrant obligatoirement une certaine mixité dans la forme et le type de logements créés.

Renforcer l'offre en logements locatifs aidés afin que Varengeville soit une commune accessible pour les personnes de tout âge dont les revenus ne sont désormais plus suffisants pour acquérir ou louer un bien immobilier sur la commune en raison des hausses constantes des prix.

Maitriser l'urbanisation et les projets de constructions nouvelles sur un territoire sensible et littoral

Recentrer l'urbanisation au niveau du cœur de village de Varengeville, en favorisant la densification et le renouvellement de l'enveloppe bâtie existante.

Maitriser rigoureusement les pratiques qui sont liées à la densification des espaces déjà urbanisés, afin que la commune conserve la qualité de son cadre de vie et ses espaces de respiration précieux, comme évoqués à travers l'Axe 1.

Permettre une urbanisation maîtrisée et raisonnable au niveau de l'ensemble des secteurs bâtis et plus particulièrement en ce qui concerne les secteurs déjà urbanisés identifiés en application de la loi Littoral.

Optimiser l'usage du foncier en appliquant au moins une densité bâtie brute minimale de 20log./ha pour toute opération nécessitant des aménagements viaires pour pouvoir être réalisée et dont le site est couvert par une OAP fixant des objectifs de création de logements.

Faire en sorte que le Plan Local d'Urbanisme soit un outil efficace pour assurer une certaine qualité des futurs projets de constructions, en particulier d'habitats, pour que les objectifs à atteindre en matière de densité bâtie ne s'imposent pas au détriment des rapports humains et du voisinage.

AXE 2 : POUR UNE URBANISATION ET DES AMENAGEMENTS QUI SOUTIENNENT LA VITALITE DE LA COMMUNE

Maintenir une offre en équipements qui bénéficie aux Varengevillais	Soutenir la pérennité des équipements (sportifs, culturels, scolaires, ...) pour assurer un dynamisme dans la vie quotidienne sur la commune.
Protéger des espaces agricoles et naturels essentiels pour l'équilibre du territoire et la qualité de vie	Engager la commune de Varengeville-sur-Mer dans une trajectoire de réduction affirmée de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), ainsi que de l'artificialisation des sols, de façon à respecter le cadre législatif et supra-communal. Faire en sorte que les futurs aménagements, quels qu'ils soient, respectent les milieux naturels et agricoles environnants, par des distances de recul suffisantes et/ou des aménagements paysagers de qualité. Encourager et accompagner les projets de mobilisation et de réhabilitation du bâti ancien et existant afin de préserver les espaces non bâtis vis-à-vis de l'urbanisation. Réduire le rythme annuel moyen de l'urbanisation sur des ENAF, à raison d'une réduction d'au moins 50% sur la période 2021-2036 en comparaison de la consommation d'ENAF relevée entre 2011 et 2020 inclue, à savoir 9,2ha, soit 0,9ha/an.

AXE 3 : ÊTRE UNE COMMUNE EN PHASE AVEC SON EPOQUE ET QUI REPOND AUX DYNAMIQUES D'UN TERRITOIRE PLUS VASTE

De quoi parle-t-on ?



Varengeville-sur-Mer fait partie de l'agglomération dieppoise et se situe à une distance relativement proche de la ville de Dieppe (9km – 15min en voiture) et des emplois qui s'y trouvent. Les Varengevillais habitent ainsi un territoire rural mais qui peut aussi être perçu comme faisant partie de la zone péri-urbaine de Dieppe, avec les interactions que cela entraine. D'autant que la RD925, axe routier majeur longeant le littoral seino-marin entre Abbeville et Le Havre, passe dans la partie sud de la commune avec un trafic routier important au quotidien. Varengeville est par ailleurs située entre deux sites d'emplois très importants et tous deux accessibles via la RD925 : les CNPE de Penly et de Paluel, respectivement situés à 27km (32min en voiture) et 37km (40min).

La commune est ainsi concernée par des problématiques de mobilités, liées tout d'abord au fait que la voiture reste, et de loin, le mode de transport privilégié et indispensable pour les déplacements sur le territoire et dans le bassin de vie. De ces mobilités dépend la majeure partie de l'économie locale et des emplois occupés par les Varengevillais. Bien que la commune doive aussi pouvoir s'adapter aux nouveaux modes de travail qui se développent ces dernières années, à commencer par le travail à distance, et qui exigent de disposer d'outils de communication performants.

Objectifs et orientations

Concilier les mobilités quotidiennes d'une commune rurale et les grands déplacements en lien avec les dynamiques d'un bassin de vie et d'emplois

Faire que l'on puisse se déplacer en modes doux et de façon sécurisée entre les différents lieux de vie, les commerces, les services, les équipements et les zones résidentielles, en considérant les mobilités douces comme essentielles parmi les modes de déplacements sur la commune

Penser les futurs aménagements et constructions en lien avec les besoins en mobilités vers l'extérieur de la commune, notamment en termes de stationnements pour les véhicules motorisés ou encore en facilité d'accès aux voies structurantes sur la commune (RD75 et RD925).

AXE 3 : ÊTRE UNE COMMUNE EN PHASE AVEC SON EPOQUE ET QUI REPOND AUX DYNAMIQUES D'UN TERRITOIRE PLUS VASTE

Assurer des liens de mobilités entre les zones bâties et les espaces non habités (zones boisées, accès à la mer et au littoral – GR21, aux chemins ruraux) pour que chacun puisse profiter du cadre offert par le territoire, aussi bien les touristes que les habitants.

Equiper les lieux les plus fréquentés en stationnements publics dédiés aux modes doux, avec des installations adaptées aux nouveaux besoins et notamment en termes de recharge électrique.

Faciliter le covoiturage en créant des aménagements dédiés et sécurisés.

Savoir s'appuyer sur les dynamiques économiques existantes à toutes les échelles de territoires

Soutenir le fonctionnement de l'économie locale à destination des habitants de la commune, à commencer par les commerces de proximité.

Entretenir et valoriser tout ce qui fait la notoriété de Varengeville-sur-Mer et soutient une activité touristique majeure.

Anticiper les besoins en hébergements liés au projet de création d'une nouvelle paire de réacteurs EPR sur le site du CNPE de Penly.

Répondre aux besoins d'une nouvelle économie pouvant profiter à la commune

Maintenir la très bonne qualité d'accès au réseau internet qui facilite le travail à distance et permet ainsi de « fixer » davantage d'actifs sur la commune.

Prévoir les raccordements nécessaires au très haut débit et à la fibre optique en cas de nouvelles constructions.

Améliorer la couverture du territoire en réseaux 4G et 5G.

Développer des possibilités de coworking et d'hébergements d'entreprises dans des lieux dédiés.

AXE 4 : FAIRE PREUVE DE RESILIENCE ET D'ADAPTATION SUR UN TERRITOIRE VULNERABLE FACE AU DEREGLEMENT CLIMATIQUE

De quoi parle-t-on ?



Différents risques naturels et technologiques sont présents à Varengeville et doivent être pris en compte dans le développement du territoire afin de limiter la vulnérabilité de la population. Ainsi, le choix des secteurs à développer et les règles liées aux constructions doivent tenir compte de ces enjeux.

Varengeville-sur-Mer est un territoire vulnérable face au changement climatique du fait de son caractère littoral mais aussi en raison de sa richesse écologique. La commune souhaite permettre un développement du territoire à la fois adapté aux évolutions du climat et qui atténue son impact sur le changement climatique à venir. Avec l'évolution du climat, il est aussi attendu une fragilisation de la ressource en eau qui entraînera une répercussion sur la population, les activités et le patrimoine écologique local.

La commune souhaite ainsi s'engager dans une démarche concrète de résilience face au changement climatique.

Objectifs et orientations

Préserver la population des risques naturels et technologiques en anticipant l'évolution des risques et en empêchant leur aggravation

Limiter et encadrer l'urbanisation dans les zones à risques.

Améliorer la connaissance de ces risques (localisation, niveaux d'aléas, évolutions attendues, ...) et les prises de conscience pour la population et les porteurs de projet vis-à-vis des potentiels dangers.

Limiter l'exposition de la population et des biens au recul du trait de côte, mais également aux risques d'effondrement de cavités souterraines, ruissellements, ...

Préserver des espaces verts significatifs en milieux urbains pour limiter les îlots de chaleur.

Maintenir l'inconstructibilité aux abords de la RD 925, source de nuisances sonores et de transport de matières dangereuses.

AXE 4 : FAIRE PREUVE DE RESILIENCE ET D'ADAPTATION SUR UN TERRITOIRE VULNERABLE FACE AU DEREGLEMENT CLIMATIQUE

Promouvoir une construction à faible empreinte écologique et au développement des énergies renouvelables

Inciter au bioclimatisme pour les projets de nouvelles constructions, qui tient compte de l'orientation du bâti, de la compacité de la construction, des conditions climatiques locales, des matériaux biosourcés, …

Favoriser les projets d'éco-construction intégrant notamment des matériaux résilients, tout en insistant sur la cohérence de ces nouvelles architectures par rapport au paysage local.

Accompagner la rénovation énergétique des bâtiments, notamment anciens, afin d'améliorer l'efficacité énergétique et thermique du bâti existant.

Permettre l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables tout en assurant leur intégration paysagère et en respectant les principes affichés à travers l'axe 1, de façon à limiter l'impact visuel et les nuisances sonores.

Garantir un développement urbain en cohérence avec la disponibilité en eau et assurer la bonne qualité de cette ressource indispensable

S'assurer de la capacité et de la conformité des réseaux et des équipements liés à l'assainissement et à l'alimentation en eau potable, notamment en tenant compte de la fréquentation touristique du territoire.

Faciliter le projet de rénovation de la station d'épuration de la commune.

Appliquer une gestion des eaux pluviales à la parcelle pour les projets individuels et, pour les projets d'aménagement de plus grande envergure, favoriser l'infiltration des eaux pluviales à travers la mise en place d'une gestion alternative (noues, bassins…) dans le but de limiter les rejets dans l'environnement.

Limiter l'imperméabilisation des sols en mettant en place un seuil minimum d'espaces de pleine terre à préserver.

Promouvoir les matériaux perméables pour les revêtements de sols.

Inciter activement à la récupération des eaux pluviales.

CARTE DE SYNTHESE

Préserver un environnementnaturel de qualité

Préserver le patrimoine végétal et la biodiversité
Maintenir des respirations vertes au sein des espaces urbanisés

Veiller au maintien des transitions paysagères entre les espaces bâtis et non bâtis, en particulier aux entrées de village et de hameaux

Valoriser le patrimoine bâti et l'architecture

Site classé ou inscrit à valoriser et à protéger

Autre patrimoine remarquable à valoriser et à protéger

Maitriser l'urbanisation et les projets de constructions nouvelles

Favoriser une urbanisation maîtrisée et raisonnable sur l'ensemble des secteurs bâtis

Recentrer l'urbanisation au niveau du coeur de village, en priorisant la densification et le renouvellement de l'enveloppe bâtie existante

Maintenir une offre en équipements

Soutenir la pérennité des équipements (sportifs, culturels, scolaires...) pour assurer un dynamisme quotidien sur la commune

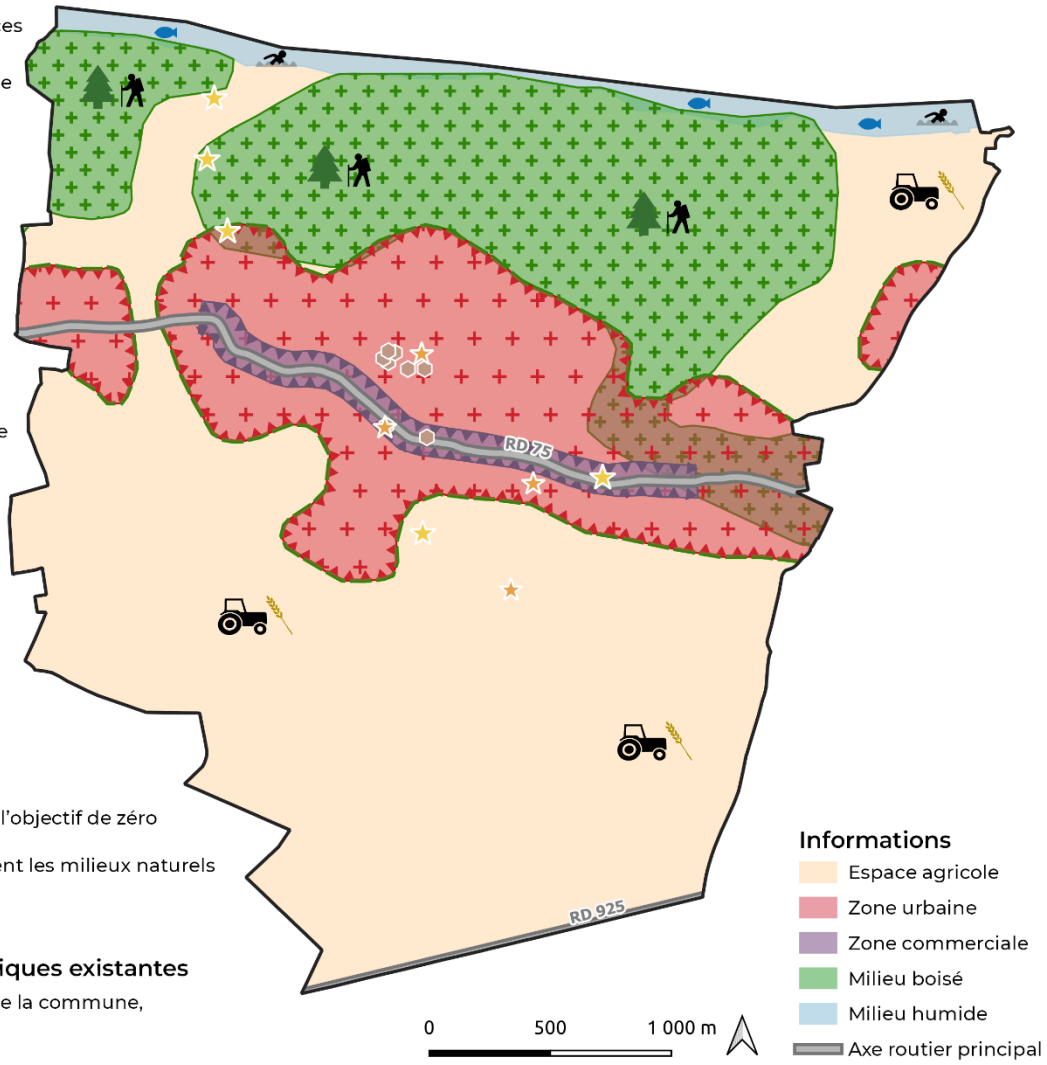
Protéger des espaces agricoles et naturels

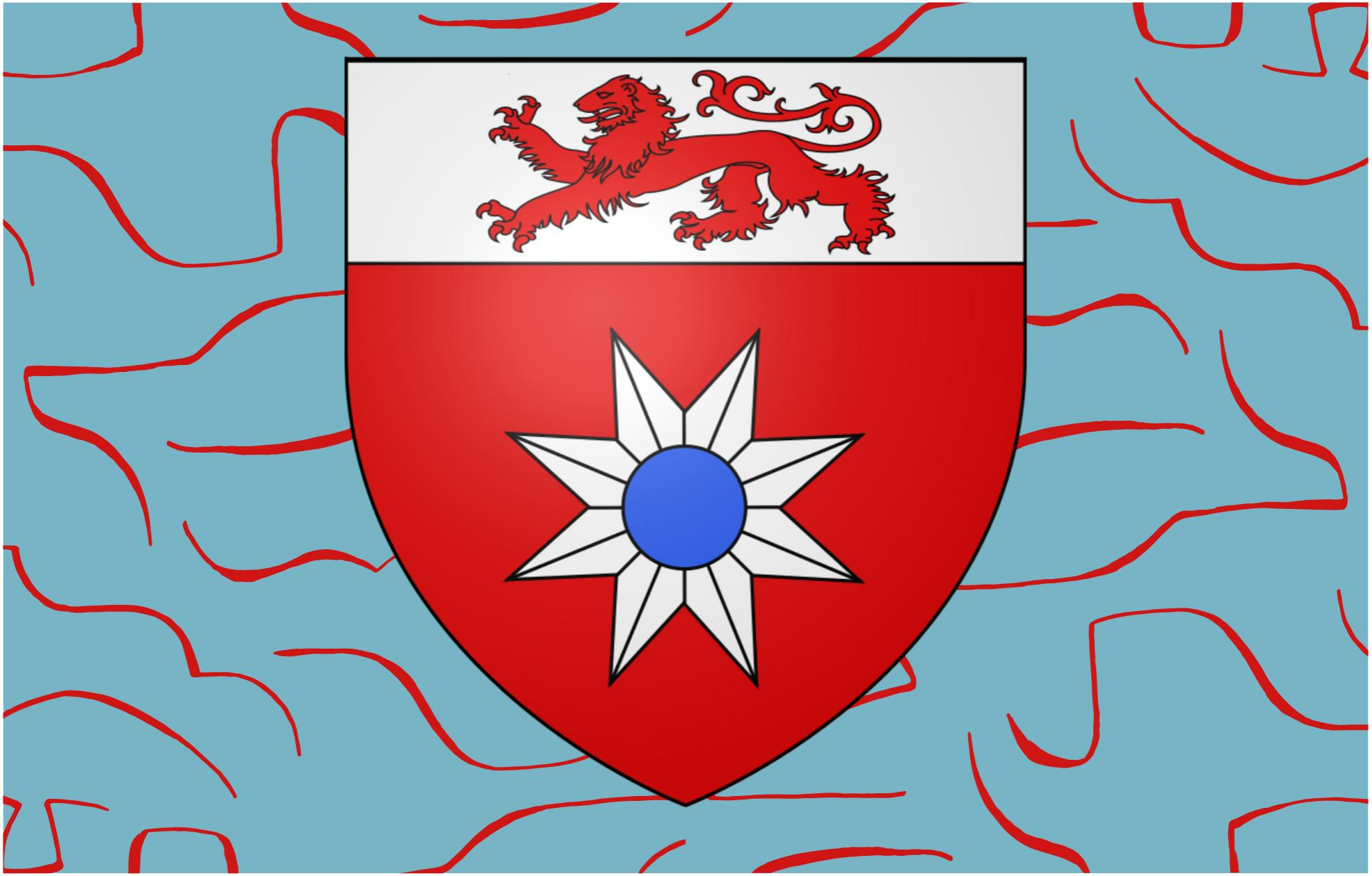
Réduire l'artificialisation des sols pour tendre vers l'objectif de zéro artificialisation nette

Veiller à ce que les futurs aménagements respectent les milieux naturels et agricoles environnants

Savoir s'appuyer sur les dynamiques économiques existantes

Soutenir le fonctionnement de l'économie locale de la commune, notamment les commerces de proximité





PLU

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES