

Révision du PLU

Réunion publique

21.05.2025

Ordre du jour

1. Révision du PLU : procédure et calendrier
2. Présentation synthétique des pièces réglementaires
3. Consultation des projets de zonage et réponse à vos questions

Réunion publique



Révision du PLU : procédure et calendrier

Le rôle du PLU

Le PLU

- … est un document de planification prospectif qui présente les grandes orientations d'aménagement du territoire communal
- … permet de définir un équilibre à maintenir entre l'urbanisation, les espaces naturels et l'activité agricole.
- … va déterminer, pour chaque secteur de la commune, les règles de constructibilité qui devront s'y appliquer, il va s'imposer aux autorisations d'urbanisme.
- … s'élabore en intégrant le cadre règlementaire national, régional et les documents de rang supérieur (notamment le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Dieppois Terroir de Caux)
- … est une évolution nécessaire pour tenir compte du contexte législatif (loi ALUR, Grenelle, Loi Climat et Résilience…)

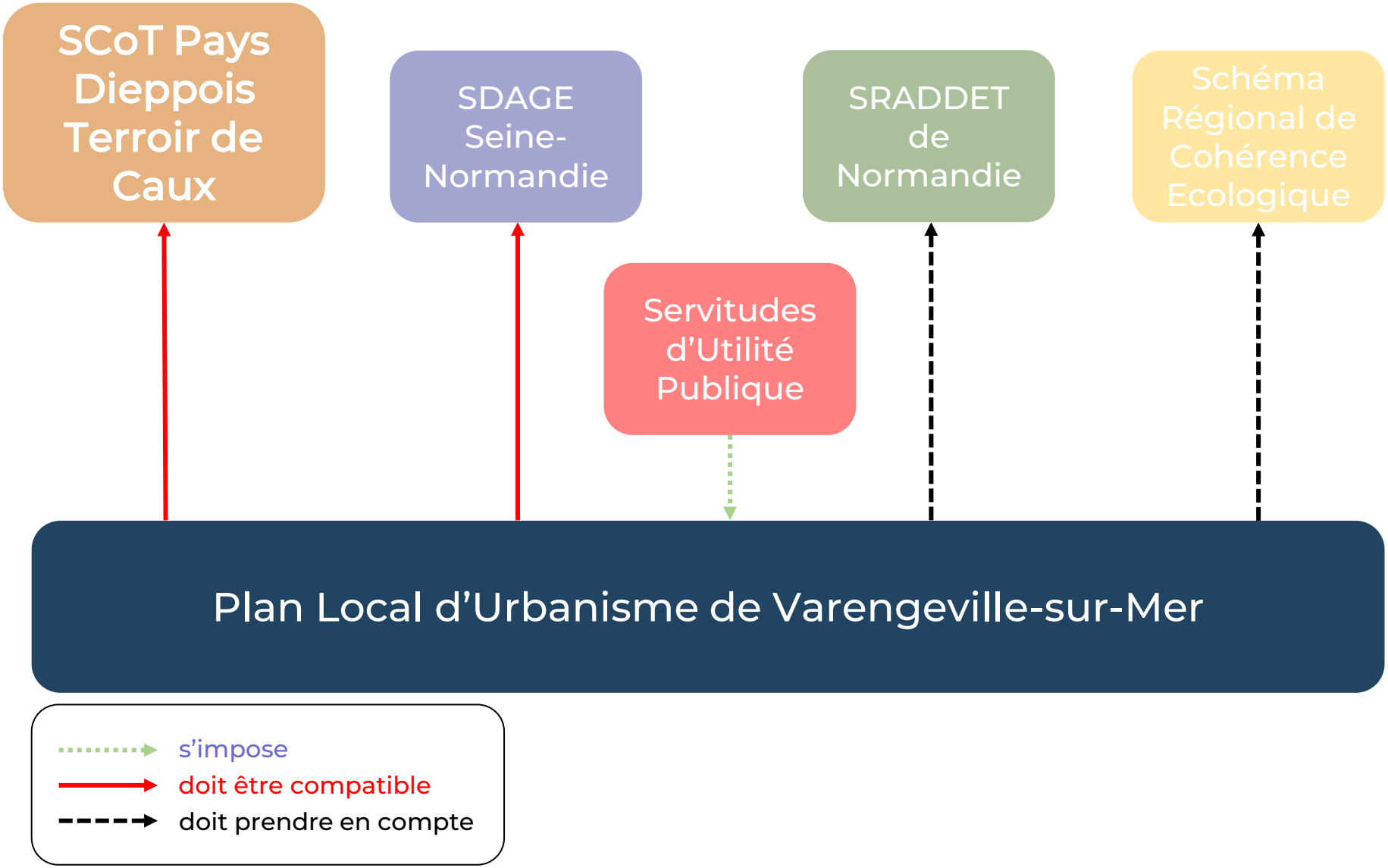
Le rôle du PLU

Le PLU : un document qui porte sur des thématiques multiples



Le PLU dans la hiérarchie des normes

intégrateur



Les évolutions récentes du contexte réglementaire

Loi SRU
SCoT/PLU
Développement durable
Renouvellement urbain
Utilisation économe des ENAF

Loi Grenelle 2
Mobilisation des dents creuses
Limiter le développement en extension

Loi LAAF
Création des CDPENAF

Convention citoyenne pour le climat
Définition du « ZAN »

2000 — 2010 — 2014 — 2019 — 2021

Loi ALUR
Objectifs chiffrés de consommation d'espace
Favoriser la densification
Suppression des COS

Loi modernisation de l'agriculture
Création des CDCEA

LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

Quatre grandes étapes

1) Diagnostic

Diagnostic

Etat des lieux (terrain, synthèse des études, investigations complémentaires…)
Diagnostic agricole

Etat initial de l'environnement

Synthèse des atouts et contraintes, marges de manœuvre

Mi-2023

2) PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Etabli à partir de scénarios démographiques

Exprime le projet politique du territoire

Enonce les objectifs retenus

Début 2024

3) Traduction réglementaire

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Zonage

Règlement écrit

Traduction des objectifs du PADD

Mi-2025

4) Procédure administrative

Formalisation du dossier de PLU

Arrêt et consultation des Personnes Publiques Associées (PPA)

Enquête publique

Approbation

Durée : 6 mois

Fin 2025



Réunion publique

Résumé des pièces réglementaires

Le projet de zonage – méthodologie

Les différentes zones du projet de PLU révisé

ZONE U

Principales zones bâties du territoire (centre-bourg, extension sous la forme pavillonnaire, zones d'activités économiques, équipements, etc.)

ZONE AU

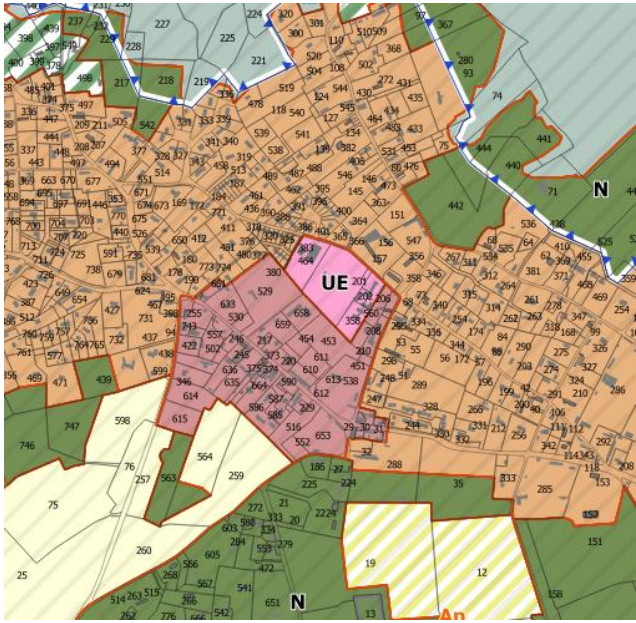
Secteurs de développement ouverts à une urbanisation nouvelle et donc sur des terrains jusqu'ici non bâtis

ZONE N

Secteurs naturels : cours d'eau, boisements, protections environnementales et de l'habitat isolé dans un environnement naturel
Peut intégrer des terres cultivées

ZONE A

Terres valorisées par l'agriculture et habitat isolé dans un secteur agricole



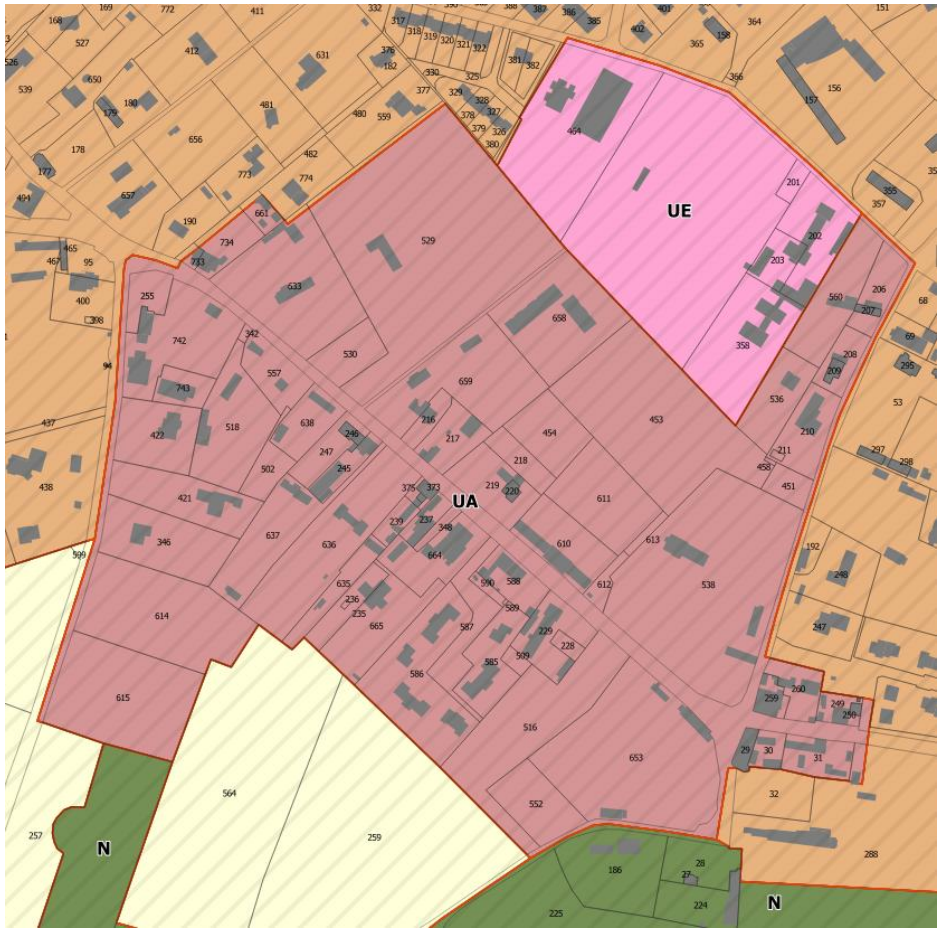
13 zones

Des prescriptions complémentaires peuvent s'ajouter à ces zones :

- *protections patrimoniales, paysagères, écologiques (murs, haies, alignements boisés, mares, zones humides, ...)*
- *bâtiments pouvant changer de destination*
- *emplacements réservés dévolus à la réalisation d'équipements publics (création d'une connexion de chemin, extension d'un équipement, ...)*
- *secteurs de risque naturel*

Le projet de zonage et règlement

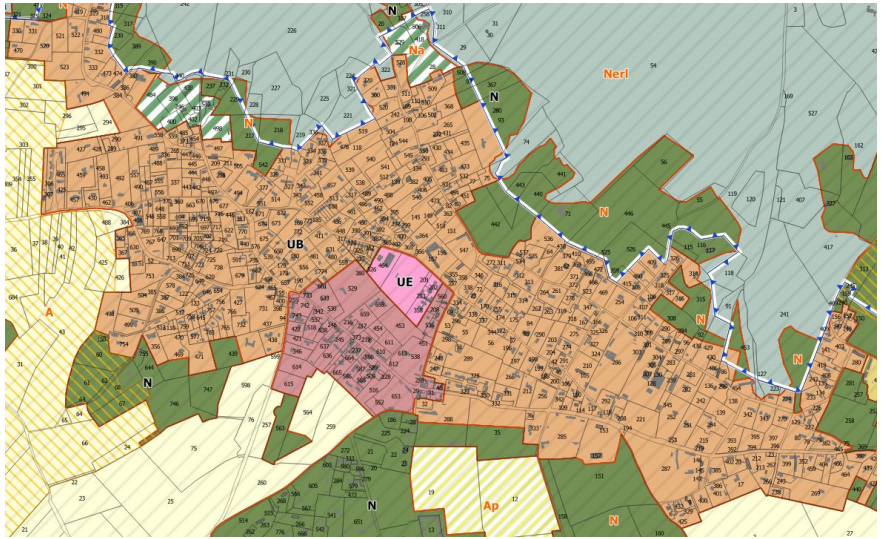
- **Zone UA** : appliquée sur le centre-bourg historique, autour de la route de Dieppe et entre la rue du Manoir d'Ango et la route de Longueil
- Zone à vocation mixte : habitat, équipements, services, commerces
- Principales règles à retenir :
  - Emprise au sol maximum des constructions : 25%
  - Minimum 55% de pleine terre par terrain
  - Hauteurs maximales : 7m de hauteur droite, 11m au faîtage, R+1+C
  - Recul de 5m minimum par rapport à la rue, implantation possible sur les limites de voisinage ou en retrait minimum de 3m et en H/2



Le projet de zonage et règlement

- **Zone UB : appliquée sur le reste du village de Varengeville, au niveau des zones bâties en continuité du centre-bourg**
- **Zone à vocation mixte mais à dominante résidentielle**
- **Principales règles à retenir :**

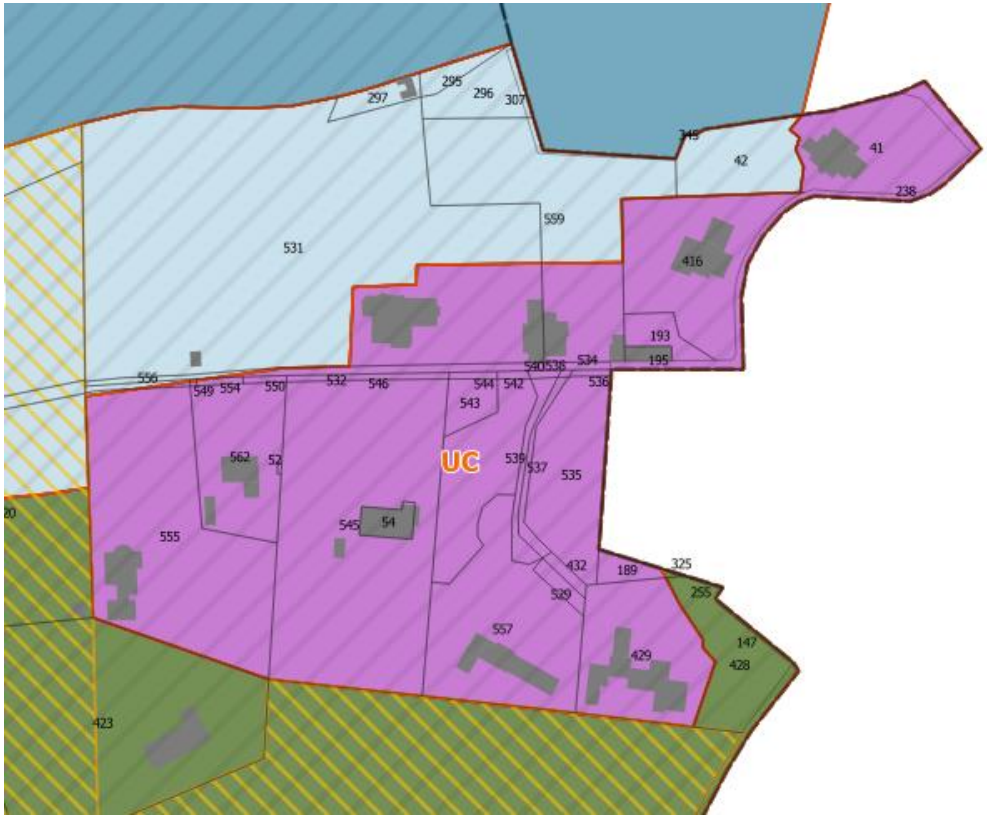
- Emprise au sol maximum des constructions : 25%
- Minimum 55% de pleine terre par terrain
- Hauteurs maximales : 7m de hauteur droite, 11m au faîtage, R+1+C
- Recul de 12m minimum par rapport à la rue (sauf RD => 15m), implantation en retrait minimum de 3m et en H/2 par rapport aux limites de voisinage



Le projet de zonage et règlement

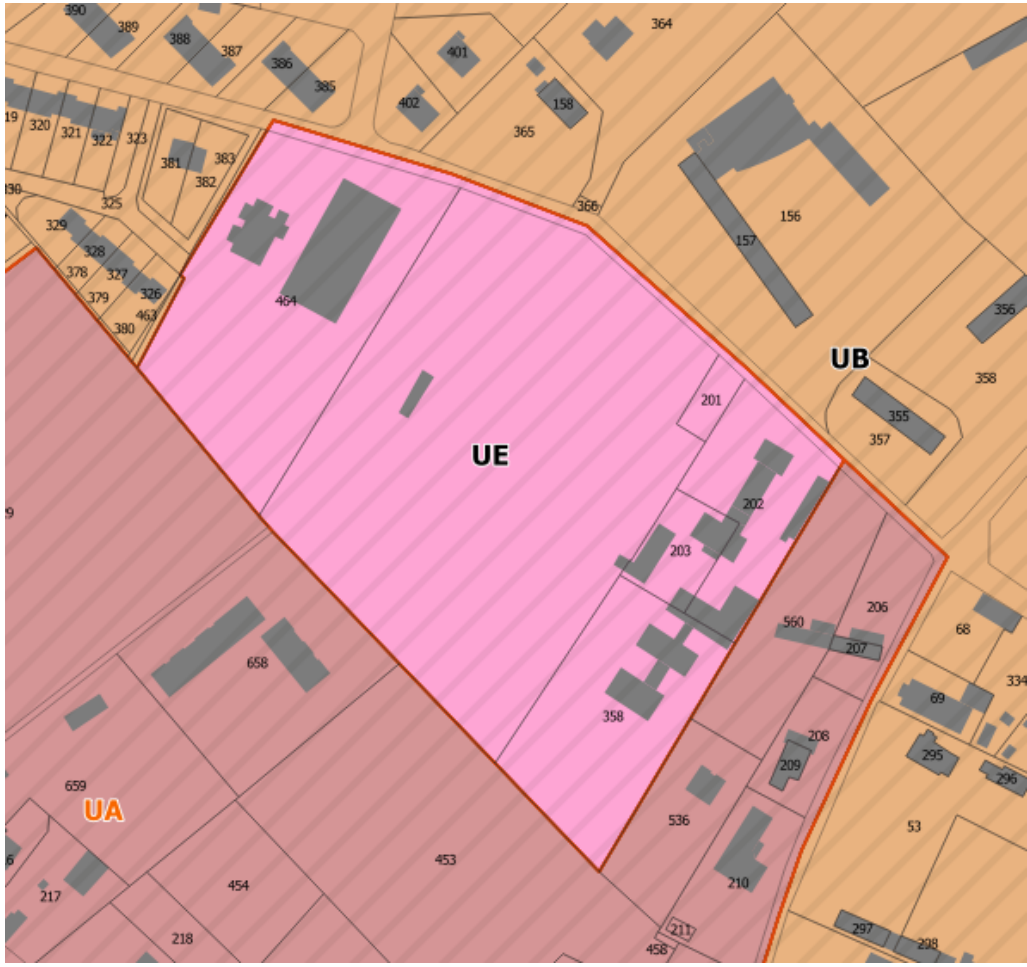
- **Zone UC : appliquée sur les constructions autour de la rue Juliette, dans le prolongement de Pourville-sur-Mer**
- **Zone à vocation résidentielle**
- **Principales règles à retenir :**

- Emprise au sol maximum des constructions : 10%
- Minimum 80% de pleine terre par terrain
- Hauteurs maximales : 7m de hauteur droite, 11m au faîtage, R+1+C
- Implantation possible sur la limite de rue, soit en recul d'au moins 5m, implantation possible sur les limites de voisinage ou en retrait minimum de 3m et en H/2



Le projet de zonage et règlement

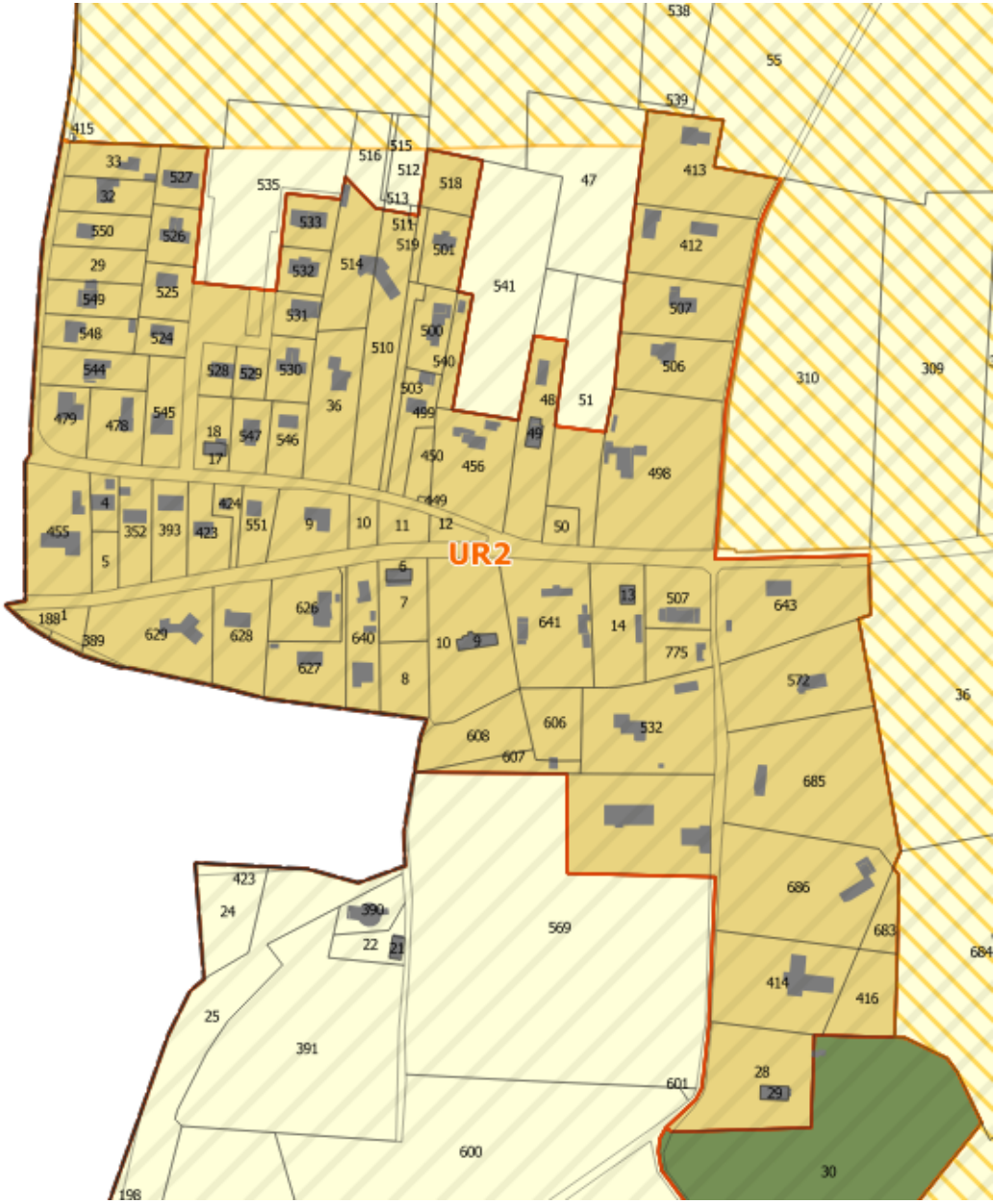
- Zone UE : appliquée sur la zone dédiée aux équipements publics, dans le prolongement du centre-bourg côté nord (stade)
- Zone à vocation d'équipements
- Très peu de règles précises, zone maîtrisée par la municipalité



Le projet de zonage et règlement

- **Zone UR : appliquée sur les hameaux (« secteurs déjà urbanisés ») du Hamelet, du Mesnil et du Quesnot**
- **Zone à vocation résidentielle**
- **Principales règles à retenir :**

- Emprise au sol maximum des constructions : 15%
- Minimum 70% de pleine terre par terrain
- Hauteurs maximales : 7m de hauteur droite, 11m au faîtage, R+1+C
- Implantation en recul d'au moins 5m par rapport à la limite de voie, implantation en retrait minimum de 3m par rapport aux limites de voisinage



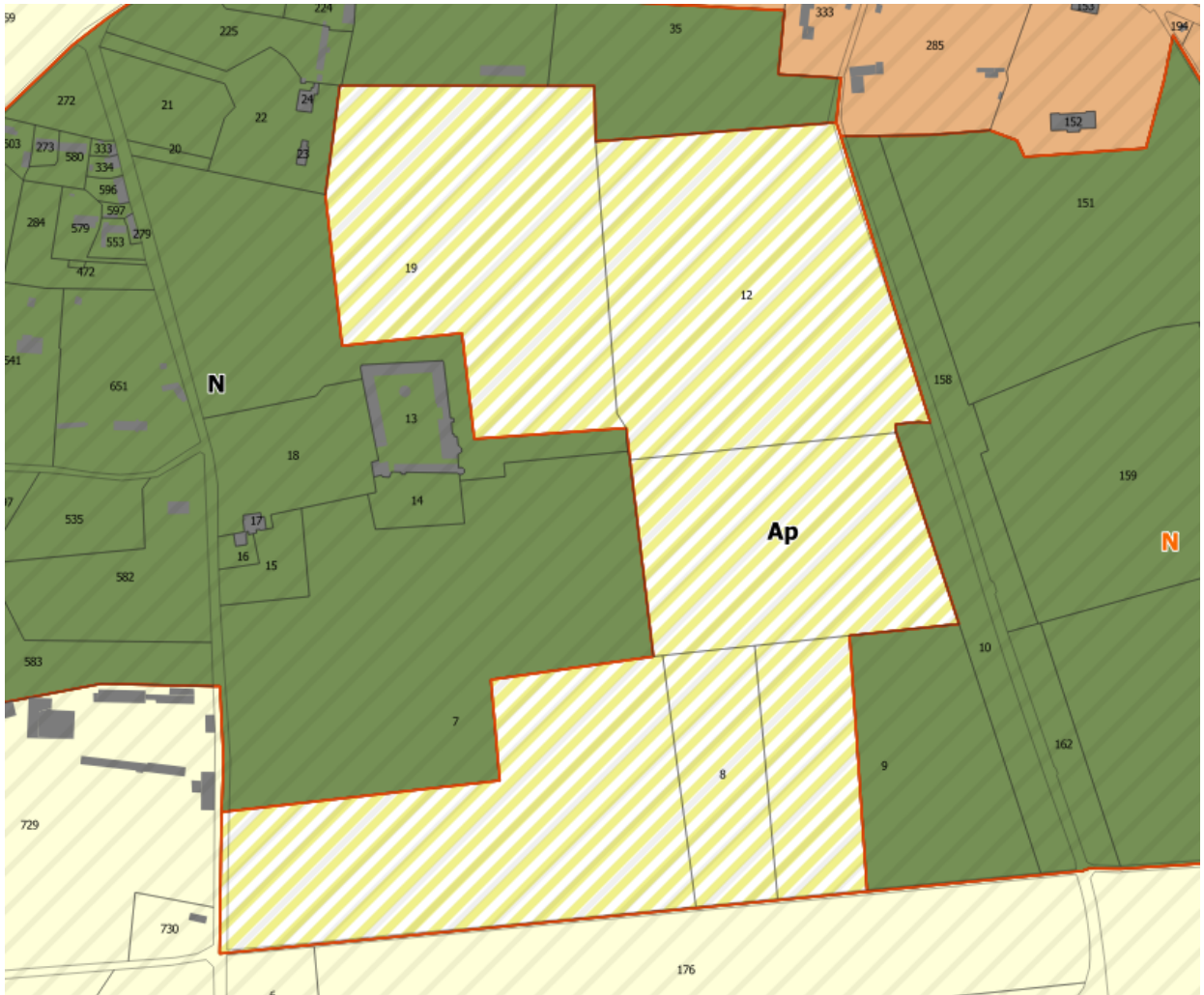
Le projet de zonage et règlement

- **Zone A : zone qui a vocation à soutenir l'activité agricole dans son fonctionnement**
- **Principales règles à retenir :**

- Bâtiments agricoles autorisés, logements autorisés mais en lien avec l'activité agricole
- Emprise au sol maximum des constructions : pas de règle sauf piscine
- Minimum 70% de pleine terre par terrain
- Hauteurs maximales : 7m de hauteur droite, 11m au faîtage, R+1+C pour habitation / bât agricole : 14m faîtage
- Implantation en recul d'au moins 100m par rapport à la RD925, 15m par rapport aux autres RD, 12m par rapport aux autres voies la limite de voie, implantation en retrait minimum de 3m par rapport aux limites de voisinage ou H/2

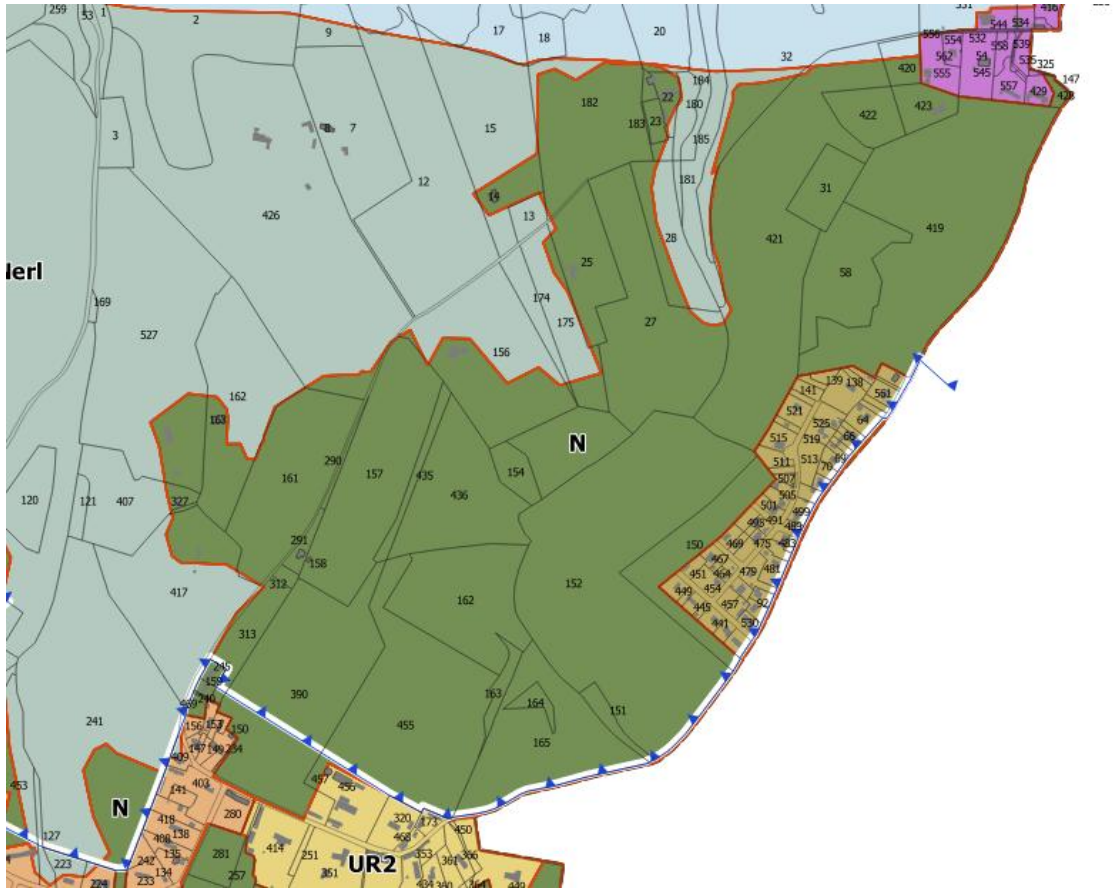
Le projet de zonage et règlement

- Zone Ap : zone qui a vocation à protéger les paysages
- Principales règles à retenir :
  - Tout est interdit, y compris les constructions à vocation agricole



Le projet de zonage et règlement

- **Zone N : zone qui a vocation à protéger les milieux naturels tout en autorisant une évolution (mesurée, encadrée) des constructions existantes**
- **Principales règles à retenir :**
  - Extension des constructions existantes : 40m² d'emprise au sol en une ou plusieurs fois
  - Annexes bâties : 80m² d'emprise au sol cumulée (une ou plusieurs annexes) et distance maximale de 50m vis-à-vis de la construction principale



Le projet de zonage et règlement

- Autres zones naturelles => Na, Nerl, Nbl et Nm
- Na : zone protégée mais avec possibilité de faire évoluer (de façon limitée) les constructions existantes
- Principales règles à retenir :

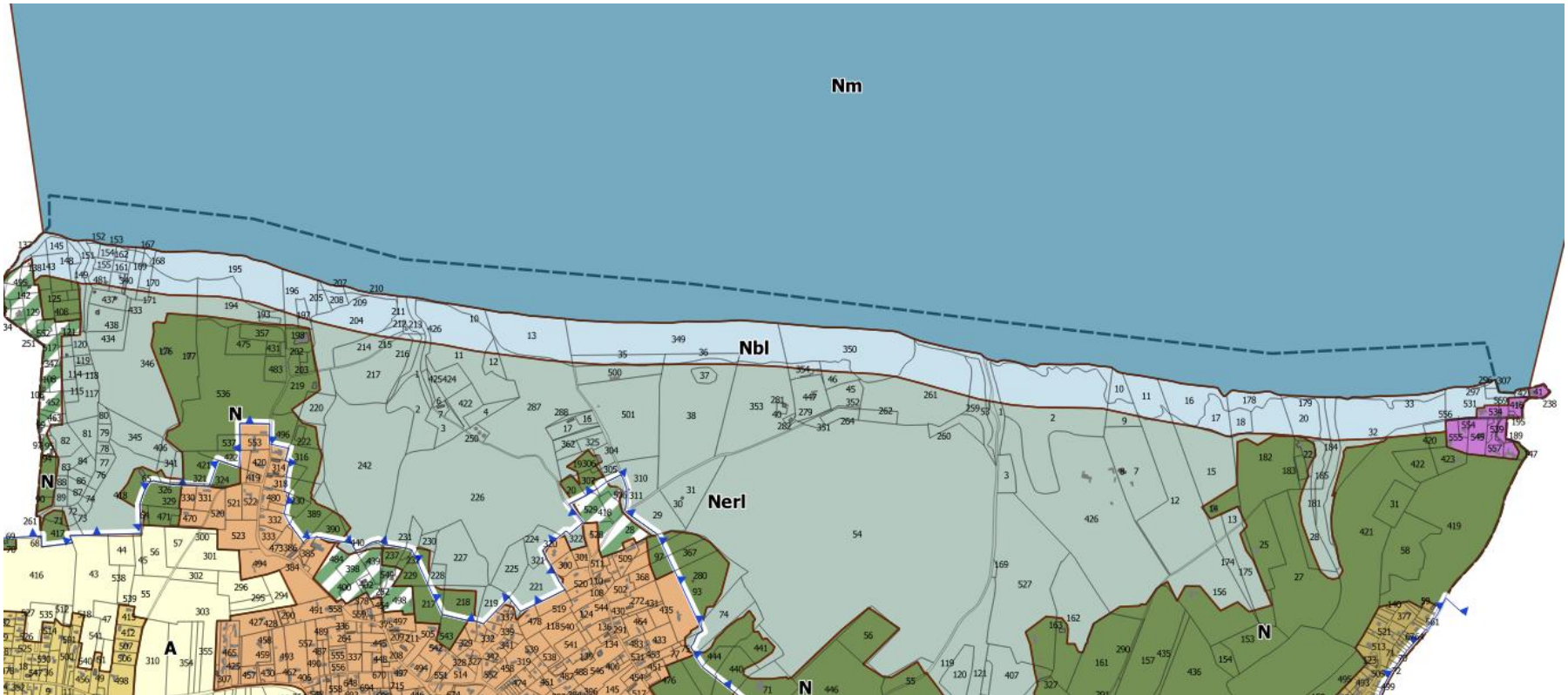
A condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, seuls sont autorisés (en lien avec les sous-destinations autorisées sous conditions à travers le tableau précédent) :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (par exemple : antennes de radiotéléphonie, infrastructures relatives au haut débit, transformateurs électriques, etc.), sous réserve du respect de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme ;
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des habitations, hôtels et autres hébergements touristiques existants, ainsi que la construction de piscine, dans la limite de 40m² d'emprise au sol en plus ;
- Le changement de destination de bâtiments existants pour la création d'activités touristiques (hébergement hôtelier et touristique, restaurants, équipements et services à vocation touristique tels que musée, galeries, etc.) ou en lien avec la protection de l'environnement est autorisé pour les bâtiments identifiés au plan de zonage ;
- Les aménagements ayant pour objet de réduire ou supprimer les risques.



Le projet de zonage et règlement

- Autres zones naturelles => Na, Nerl, Nbl et Nm
- Nbl : bande littorale des 100m => zone strictement inconstructible
- Nerl : zone de protection des espaces remarquables du littoral
- Nm : domaine maritime communal (jusqu'à 12 miles marins)
- Zones qui n'autorisent que les constructions liées à la proximité immédiate de l'eau et les aménagements légers et démontables



Le projet de zonage et règlement

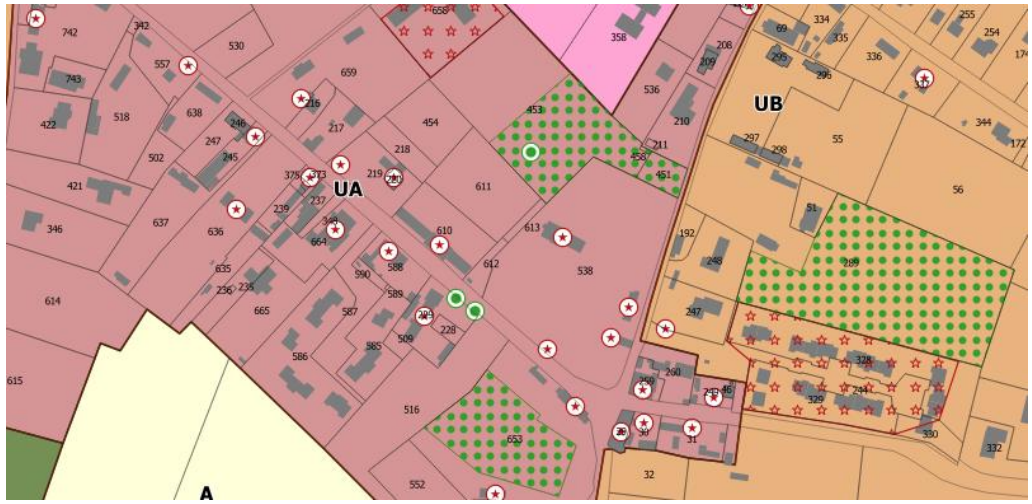
➢ Prescriptions :

❑ Protections patrimoniales et paysagères

1. PROTECTION DU CADRE BATI

Les éléments bâtis repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage (*voir Annexe n°xx du règlement*), ainsi qu'au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) sur les documents graphiques sont soumis aux règles suivantes :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus sans porter atteinte aux caractéristiques architecturales ;
- L'isolation thermique par recouvrement extérieur est interdite pour les façades donnant directement sur l'espace public ;
- Les murs de clôture et façades des constructions repérés sur le document graphique doivent être maintenus en l'état. Des percements ponctuels sont autorisés sous réserve que ceux-ci conservent un intérêt architectural et que les percements ne portent pas atteinte à l'intégrité du mur, ni à sa capacité de durabilité dans le temps ;
- Le traitement des éléments architecturaux repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage doit suivre les prescriptions fournies à travers l'Annexe n°XX du présent règlement ;
- Toute démolition pourra être autorisée si elle est rendue nécessaire par un évènement induit à la suite d'un cas de force majeur, par l'impossibilité avérée de garantir la sécurité des personnes ou la pérennité de l'ouvrage.



2.2. Talus plantés, alignements boisés et haies

Les plantations d'alignement, les haies et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces locales identique à ceux des brise-vent, vergers et haies hautes traditionnelles.

Les talus situés en bordure des voies d'accès doivent être composés de plantes buissonneuses.

L'ensemble des éléments naturels repérés au règlement graphique en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme (plantations et alignements d'arbres et arbustes, talus) sont à conserver, à planter ou à restaurer et le cas échéant mis en valeur.

Les coupes et abattages peuvent toutefois être autorisés pour des raisons de sécurité et sanitaires, avec l'obligation dans tous les cas de conserver un aspect boisé. Les sujets (arbres, haies, talus plantés) abattus devront être compensés de la manière suivante : 1 sujet pour 1 sujet ou 1m linéaire pour 1m linéaire (de haies ou de talus planté).

La création d'accès aux propriétés est admise dans la mesure où elle ne compromet pas la préservation des boisements et des talus existants.

Le projet de zonage et règlement

- **Prescriptions :**

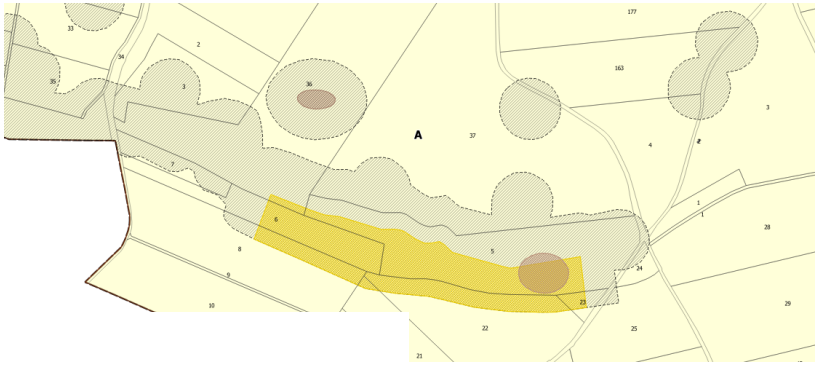
- Affichage des périmètres de recul des falaises à horizon 20, 50 et 100 ans
  => <u>secteurs inconstructibles</u>



Le projet de zonage et règlement

➢ Prescriptions :

❑ Affichage du risque de cavités souterraines



2.1. *En zone U*

A l'intérieur des zones à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines, seules sont autorisées :

- Les annexes jointives ou non des constructions existantes d'une emprise au sol faible ;
- Les extensions mesurées des constructions existantes, hormis les extensions des établissements recevant du public (ERP), pour améliorer le confort des habitations et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ou pour mise en conformité des activités et à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité ;
- Les modifications des constructions existantes ne dépassant pas l'emprise au sol du bâti existant ;
- La reconstruction apres sinistre des constructions existantes à condition que le sinistre ne soit pas dû à un effondrement de cavités souterraines ;
- Les voiries et équipements liés ;
- Les ouvrages techniques divers et nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques.

2.2. *En zones A et N*

A l'intérieur des zones à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines, seules sont autorisées :

- Les annexes d'habitation de faible emprise et les extensions mesurées d'habitation ;
- Les modifications des constructions agricoles et forestières ne dépassant pas l'emprise au sol du bâti existant ;
- Les annexes et extensions des habitations existantes selon le cas échéant les conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies en vertu de l'article L.151-12 CU ;
- Les modifications des habitations existantes ne dépassant pas l'emprise au sol du bâti existant ;
- La reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que le sinistre ne soit pas dû à un effondrement de cavités souterraines ;
- Les voiries et équipements liés ;
- Les ouvrages techniques divers et nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques.

Bilan des OAP

2 OAP sectorielles

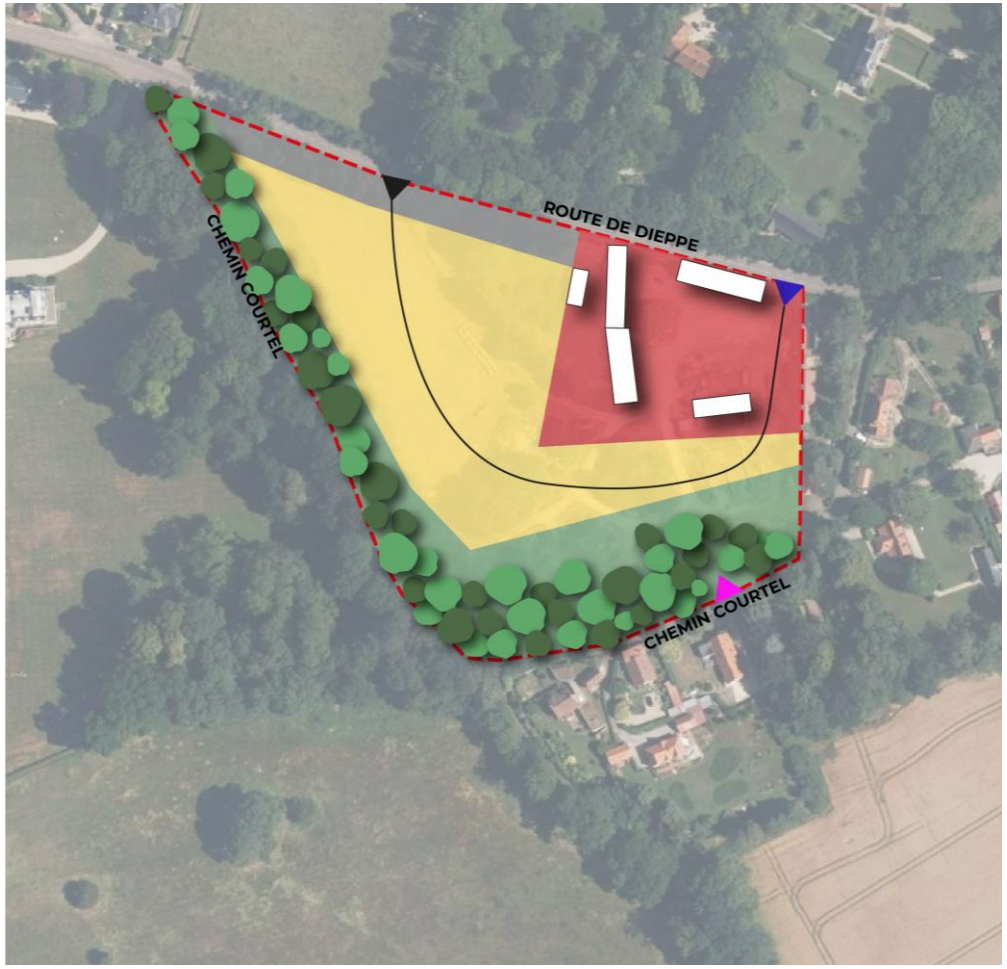
- **OAP Hamel Aubin**
- 4,1 ha
- Vocations principales :
  - accompagner la construction d'éventuels nouveaux logements individuels (partie jaune),
  - préserver l'esprit du corps de ferme (partie rouge),
  - assurer la préservation de certains bâtiments (blancs),
  - demander la création d'une zone de biodiversité (en vert),
  - anticiper les futures circulations sur le site (permettre des voies traversantes)



Bilan des OAP

2 OAP sectorielles

- ➢ **OAP Chemin Courtel**
- ❑ 2,6 ha
- ❑ Vocations principales :
  - Zone mixte : logements individuels, bâtiments d'artisanat, de commerces de détail, de services, d'équipements (partie jaune),
  - préserver l'esprit du corps de ferme (partie rouge) + préservation de des bâtiments en blanc,
  - Zone de stationnement public (en gris)
  - Écran boisé à conserver et à étoffer (en vert),
  - anticiper les futures circulations sur le site et maintenir les accès bleu et rose (mobilités douces)



Bilan des OAP

OAP « Trame Verte et Bleue »

- Outil souple du PLU qui précise les choix de la commune en matière de préservation des milieux naturels d'intérêt, des continuités écologiques entre ces espaces, mais aussi la préservation de la forte végétalisation de l'espace bâti de Varengeville-sur-Mer.
- Cadre les opérations futures, définit les grandes lignes d'un projet ambitieux en matière d'écologie, de sobriété de consommation des ressources (eau, énergie).
- A travers des prescriptions, opposables aux autorisations du droit des sols selon un principe de compatibilité et des recommandations, destinées à servir de guide ou de conseil aux porteurs de projet

Objectif 1 : Garantir le bon fonctionnement des continuités écologiques sur le grand territoire

Objectif 2 : Maintenir la perméabilité écologique au sein du tissu urbanisé

Bilan des OAP

OAP « Trame Verte et Bleue »

➢ **Exemples d'orientations :**

- ❑ Préservation des bois, bosquets et arbres isolés, non protégés en tant qu'Espace Boisé Classé,
- ❑ Perméabilité des clôtures en bordure de bois,
- ❑ Maintien des espaces en prairies,
- ❑ Valoriser le rôle écologique et hydraulique des mares,
- ❑ Végétaliser les espaces non bâtis,
- ❑ Limiter l'imperméabilisation des sols,
- ❑ Apporter un confort hivernal et estival.

Les grandes fonctionnalités écologiques de la commune

Disposition 2 : Conserver les milieux ouverts et leurs fonctionnalités écologiques

- **Maintenir les espaces en prairies :**

Les prairies sont généralement des espaces agricoles dédiés à l'élevage. Ces milieux, en déperdition, jouent un rôle important dans la gestion des eaux pluviales et sont support de richesse écologique. Il est donc essentiel de maintenir ces espaces ouverts et des entretenir pour empêcher leur enfrichement (fauche tardive, éco pâturage ...).

Les limites entre les parcelles privées et les prairies devront être plantées de haies vives avec des essences locales (conformément à la liste des essences locales du CAUE 76).

- **Renforcer la biodiversité dans les espaces agricoles :**

Les éléments de patrimoine naturel au cœur de l'espace agricole doivent être protégés, et la plantation de nouveaux éléments est vivement souhaitée (arbres isolés, bosquets, haies... avec des essences locales).

implantation de nouveaux bâtiments sera pensée de manière à ne pas porter préjudice aux continuités écologiques et à ne pas aggraver le risque de ruissellement sur le plateau agricole.



10

La trame verte et bleue urbaine

Objectif 2 : Maintenir la perméabilité écologique au sein du tissu urbanisé

Disposition 1 : Valoriser une végétation quasi omniprésente

- **Végétaliser les espaces non bâtis**

En complément du maintien du patrimoine naturel (talus, haies, arbres isolés, massifs plantés, enherbement...) il est vivement recommandé de végétaliser les espaces non bâtis avec des essences locales et adaptées au changement climatique. Les plantes mellifères sont notamment indispensables pour la préservation de la faune (insectes, oiseaux, mammifères...) et de la flore (pollinisateurs).

- **Préserver les corridors écologiques**

Les continuités entre les espaces plantés sont support de déplacement de la faune et de renforcement de la flore. La densification et l'imperméabilisation des sols constituent une menace sur l'écosystème urbain. Ce sont aussi des aménagements porteurs d'effet d'îlot de chaleur urbain, accentué par le changement climatique.

La végétalisation des limites (entre espaces publics et privés et entre espaces privés) assure la pérennité de la biodiversité urbaine (haies, talus plantés...) en permettant le passage de la petite faune et en offrant des espaces d'abris ou de gîtes (oiseaux, chiroptères...).

L'entretien des haies doit être réalisé de préférence entre le 1er septembre et le 14 mars afin d'en s'assurer les fonctionnalités écologiques.



(Entreprises des paysages)

14



Réunion publique

Consultation du projet de zonage et réponse à vos questions

Présentation du projet de zonage

Rappels :

- Il s'agit d'un **document de travail qui peut encore évoluer d'ici l'arrêt de projet**

- Vous pouvez **faire part de vos remarques**
  - Dès maintenant dans le cadre de la concertation
  - Plus tard dans le cadre de l'enquête publique

- **Le document sera communiqué au public** après l'arrêt de projet (été 2025)

- Nous sommes à votre disposition en cas de questions

- **MERCI DE NE PAS EMMENER LES PLANS AVEC VOUS**



Merci de votre attention

géostudio
URBANISME & CARTOGRAPHIE