

commune de
**SAINT PIERRE
DE VARENGEVILLE**

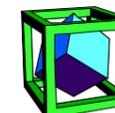
PLU révision du POS et
élaboration du PLU

PADD

dossier arrêté par le
conseil municipal
le 7 juin 2010



chargé d'études du P.L.U.:



Perspectives Yves et Gauvain ALEXANDRE
urbanistes

Cidex 7 76890 BUTOT Tél.: (33) 02 35 34 76 83 Fax: (33) 02 35 34 78 97



Sommaire

Préambule

- A - Maîtriser le développement urbain pour conforter l'attractivité de la commune, tout en conservant le caractère rural et la qualité du paysage du village
- B - Mettre en valeur le paysage urbain, améliorer sa lisibilité et le fonctionnement du village
- C - Développer l'activité économique
- D – Encourager le développement d'une offre d'activités sportives et associatives de qualité
- E - Encourager l'activité touristique

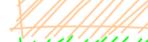
Préambule

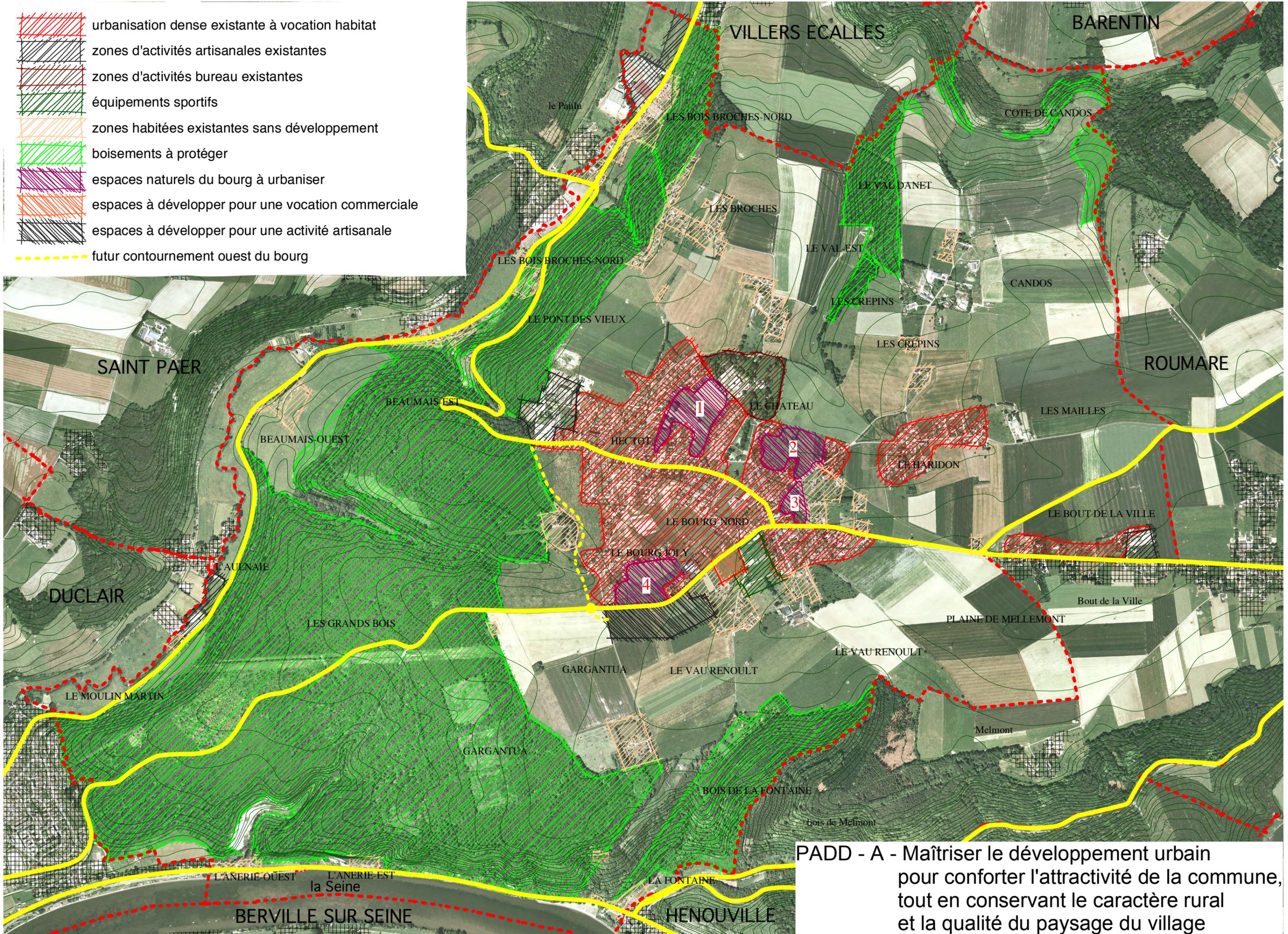
Elaboré à partir du diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, et présente ainsi le projet communal.

Il est l'une des pièces obligatoires du PLU; son contenu est défini par l'article L-123-1 du code de l'urbanisme.

Sa portée réglementaire est établie à l'article L-123-1. En effet, le plan local d'urbanisme peut comporter, ce qui est le cas pour Saint-Pierre-de-Varengenville, des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Il comporte également un règlement. Ces deux documents doivent être cohérents avec le PADD.

L'article L-123-13 indique, par ailleurs, les conditions dans lesquelles un plan local d'urbanisme peut être modifié ou révisé: La procédure à mettre en œuvre ne peut être une simple modification, mais une révision, s'il est porté atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable.

-  urbanisation dense existante à vocation habitat
-  zones d'activités artisanales existantes
-  zones d'activités bureau existantes
-  équipements sportifs
-  zones habitées existantes sans développement
-  boisements à protéger
-  espaces naturels du bourg à urbaniser
-  espaces à développer pour une vocation commerciale
-  espaces à développer pour une activité artisanale
-  futur contournement ouest du bourg



PADD - A - Maîtriser le développement urbain pour conforter l'attractivité de la commune, tout en conservant le caractère rural et la qualité du paysage du village



Redynamiser le développement de la commune.

Qui a connu ces dernières années un lent déclin.

Réaliser un développement de la commune afin d'atteindre une taille critique permettant de pérenniser le pôle d'activités commerciales, de services et d'emplois existant (et permettre son développement).

Mesurer ce développement afin de conserver l'échelle actuelle de gros bourg rural. Ce développement mesuré pourrait se traduire par une progression de la population de 1,9% par an, correspondant à un ordre de grandeur de 220 logements nouveaux sur les 10 prochaines années.

Définir une offre foncière permettant de réaliser une vingtaine de nouveaux logements par an sur la commune.

Utiliser l'espace de manière rationnelle

Minimiser la consommation de terrains agricoles ou naturels, en organisant la densification des interstices de l'urbanisation actuelle, les « dents creuses ».

Minimiser la consommation de terrains agricoles ou naturels, en définissant des règles appropriées, permettant notamment d'envisager la réalisation d'opérations densifiées (intégrant des collectifs ou semi-collectifs).

Eviter l'étalement urbain, en polarisant le développement dans le bourg, dans les interstices de l'urbanisation existante, et dans des enclaves bien intégrées (zones 1 à 4 sur l'illustration), et limiter l'extension de l'urbanisation pour l'habitat à quelques espaces marginaux en surface.

Permettre, dans une moindre mesure, la densification des hameaux du Héridon et du Bout de la Ville.

Eviter l'implantation d'habitations nouvelles dans les autres espaces

Encourager des programmes à vocation d'habitat pour loger des types de population variés

Favoriser les programmes diversifiés, qui pourront intégrer des logements locatifs sociaux, des accessions sociales à la propriété, des petits logements pour jeunes couples, des logements pour personnes âgées.

Favoriser l'activité agricole

Qui a modelé et continue de modeler le paysage rural de la commune et de ses environs.

Préserver les espaces qui lui sont nécessaires.

Respecter les marges d'éloignement prévues par la loi (éloignement réciproque entre bâtiments agricoles et constructions à usage d'habitation ou à usage professionnel)

Empêcher l'enclavement des exploitations existantes.

Intégrer les zones urbanisées dans le paysage

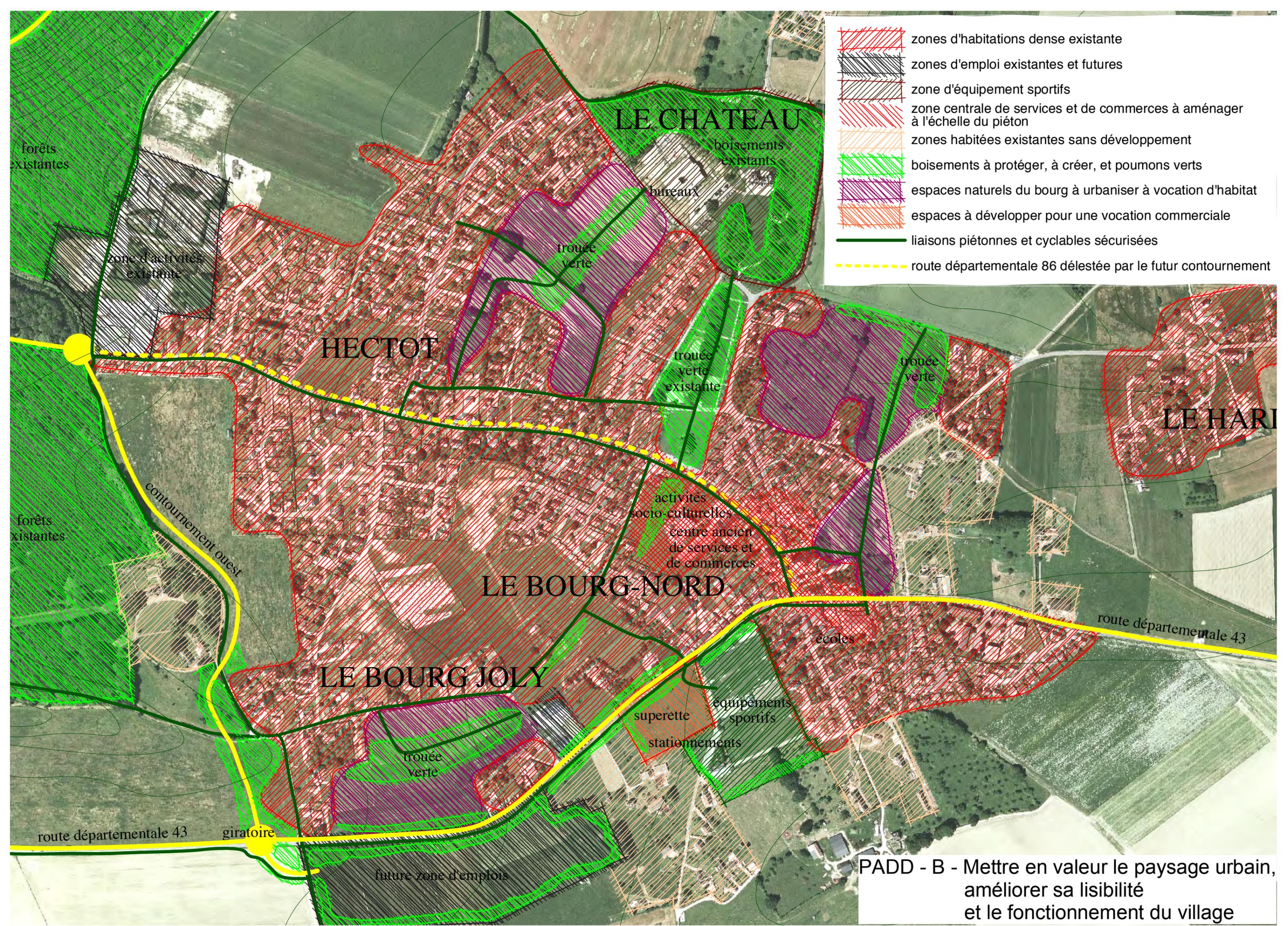
L'urbanisation traditionnelle des campagnes normandes formait communément des regroupements de maisons et de fermes ceinturées de boisements élevés. Les fonctions de ces boisements sont multiples :

- *Marquer les limites de l'urbanisation et renforcer la sécurité. La conséquence de cette conformation du paysage normand est que ce sont naturellement les haies brise-vent qui indiquent les frontières des zones urbanisées. L'automobiliste qui traverse cette frontière végétale sait qu'il pénètre dans une zone urbaine et sera enclin à modérer son allure.*
- *Protéger contre le vent (une haie brise-vent protège une zone égale à 40 fois sa hauteur)*
- *Limiter les ruissellements d'eau (en particulier si la haie est sur talus)*
- *Améliorer l'intégration paysagère des bâtiments en voilant les façades. Cet « écran végétal » permet aux villages de mieux s'intégrer dans le paysage naturel verdoyant.*

Imposer la réalisation de plantations périphériques (haies brise-vent, haies plus basses mais plus opaques d'arbres coupés en cépées). Ceci concerne la zone 2 et la future zone d'activités artisanales, en contact avec la zone agricole.

Définir une réglementation appropriée concernant notamment les façades et les toitures, afin de minimiser l'impact des nouvelles constructions périphériques dans le paysage.

-  zones d'habitations dense existante
-  zones d'emploi existantes et futures
-  zone d'équipement sportifs
-  zone centrale de services et de commerces à aménager à l'échelle du piéton
-  zones habitées existantes sans développement
-  boisements à protéger, à créer, et poumons verts
-  espaces naturels du bourg à urbaniser à vocation d'habitat
-  espaces à développer pour une vocation commerciale
-  liaisons piétonnes et cyclables sécurisées
-  route départementale 86 délestée par le futur contournement



PADD - B - Mettre en valeur le paysage urbain, améliorer sa lisibilité et le fonctionnement du village



Mettre en œuvre, dans le bourg, d'un grand projet d'amélioration du fonctionnement urbain et de la création d'espaces agréables à l'échelle du piéton

Par l'adaptation de la vocation des voies automobiles aux quartiers qu'ils traversent :

- réalisation d'un contournement, par l'ouest du bourg, de la circulation supportée par la route départementale 86
- réalisation d'un giratoire gérant le croisement entre ce contournement et la route départementale 43 (ainsi que l'accès à la future zone d'activités située au sud-ouest du bourg)
- aménagement de la route départementale 43 dans sa traversée du bourg
 - pour gérer les liaisons entre les zones urbanisées situées au nord et celles situées au sud
 - pour gérer ponctuellement la sécurité des accès aux équipements sportifs, commerciaux, artisanaux, et en limitant les accès directs liés à l'habitat
- réaliser un aménagement urbain du centre bourg débarrassé de la circulation excessive actuelle, favorisant les cheminements piétons et cyclables et les espaces à l'échelle de ces piétons

Protéger les constructions de caractère de toute démolition irraisonnée

Par une identification des bâtiments remarquables pour le paysage.



Préserver les espaces boisés

Protéger et gérer les espaces boisés existants par un classement au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.



Protéger les haies vives traditionnelles existantes et les alignements brise-vent traditionnels de tout arrachage irraisonné

Protéger et gérer les alignements d'arbres existants par un classement au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

Demander la réalisation de haies vives traditionnelles pour les clôtures

Imposer l'utilisation de végétaux d'essence locale, avec une diversité suffisante pour assurer la qualité des nouvelles haies.

Compléter le réseau de chemins piétons existants

En confortant le maillage piéton au sein du bourg, notamment avec les nouvelles zones à urbaniser (1, 2 et 3 sur l'illustration).

En confortant les liaisons piétonnes avec les hameaux et plus généralement avec les chemins de randonnées existants

Préserver la trame verte dans l'axe du château au sein du bourg

Par un classement approprié de ce « poumon vert » au cœur de l'urbanisation dense de Saint-Pierre-de-Varengville (4 sur l'illustration).



● Intégrer de nouveaux poumons verts, d'inspiration semblable à la précédente trame verte, au cœur des zones à urbaniser du centre bourg

● Sécurité routière

Réaliser un contournement par l'ouest du bourg afin de réduire le trafic de véhicules au cœur des espaces densément habités.

Aménager les abords de la route départementale 43, pour ralentir et adapter la circulation automobile à la traversée du bourg, pour intégrer des chemins piétons et cyclables tout au long de son parcours urbain, pour structurer le paysage urbain par des alignements d'arbres et des petites zones boisées

● Définir des règles de construction appropriées au paysage naturel et bâti existant de qualité

● Mettre en place des règles de constructions permettant l'architecture contemporaine de qualité et les projets innovants en termes de performance énergétique

Promouvoir la qualité architecturale en définissant des règles adaptées à la création contemporaine.

Promouvoir les dispositions architecturales permettant la création de constructions bioclimatiques.

Encourager les initiatives d'éco-construction et de Haute Qualité Environnementale (HQE).

L'éco-construction consiste à créer un bâtiment doté des technologies lui permettant de minimiser son impact environnemental, lors de sa construction, de son exploitation et jusqu'à son éventuelle démolition.

La démarche HQE a pour but de guider les maîtres d'ouvrage et leurs partenaires dans une approche environnementale, promu par l'association HQE. La HQE vise 14 cibles :

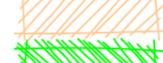
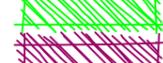
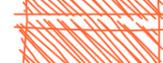
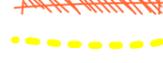
1. Relations harmonieuses des bâtiments avec leur environnement immédiat,
2. Choix intégré des procédés et produits de construction,
3. Chantiers à faibles nuisances,
4. Gestion de l'énergie,
5. Gestion de l'eau,
6. Gestion des déchets d'activité,
7. Gestion de l'entretien et de la maintenance,
8. Confort hygrothermique,

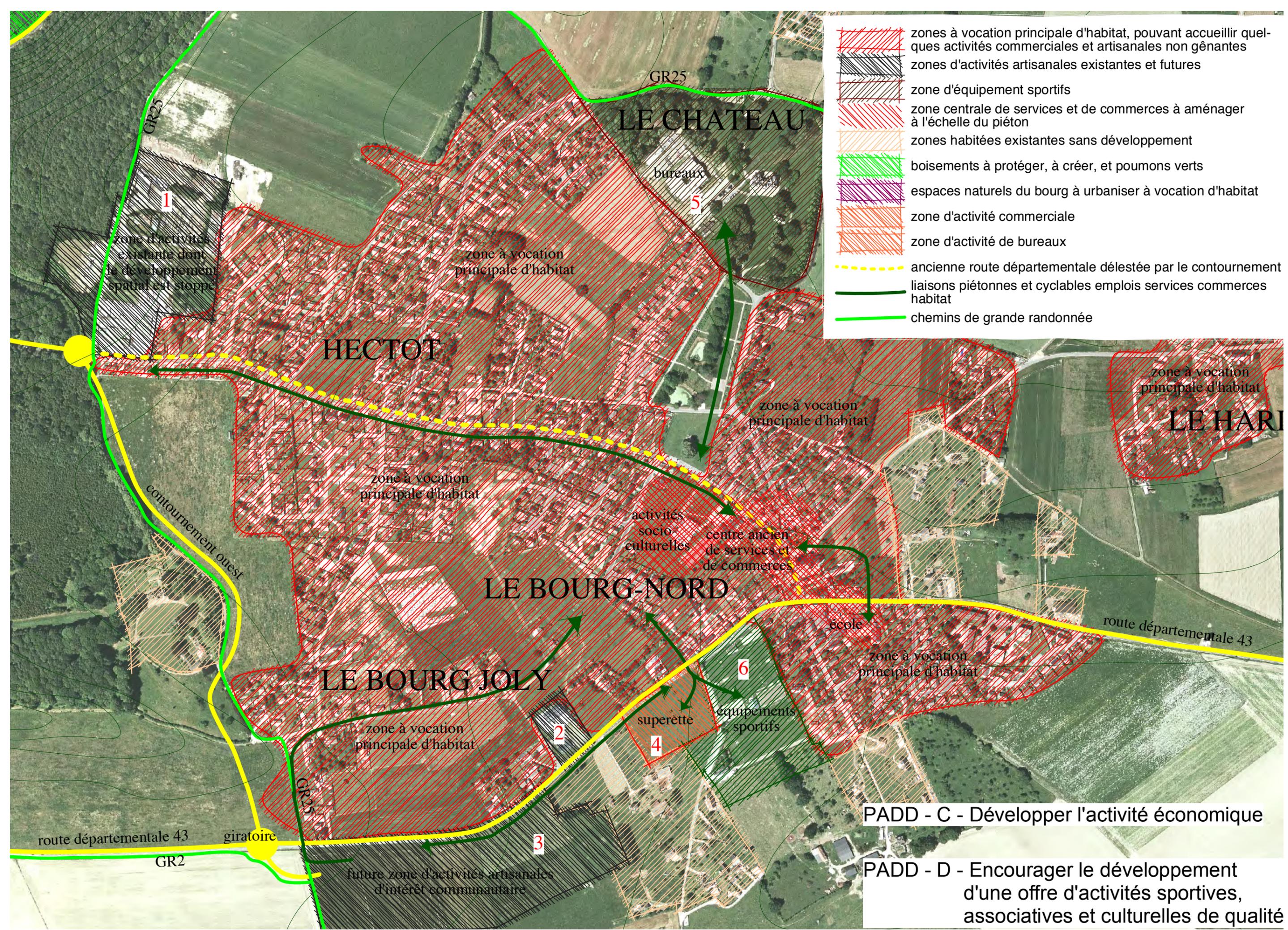
9. Confort acoustique,
10. Confort visuel,
11. Confort olfactif,
12. Qualité sanitaire des espaces,
13. Qualité sanitaire de l'air,
14. Qualité sanitaire de l'eau

Promouvoir les énergies renouvelables et l'intégration d'équipements permettant de les exploiter, dans les constructions existantes et nouvelles.

Encourager la réalisation d'éco-quartiers

Un éco-quartier est un quartier dont la conception attache une importance particulière aux problématiques de la mobilité, des énergies, de l'eau, des déchets, des matériaux de construction et de la gestion/dépollution des sols.

-  zones à vocation principale d'habitat, pouvant accueillir quelques activités commerciales et artisanales non gênantes
-  zones d'activités artisanales existantes et futures
-  zone d'équipement sportifs
-  zone centrale de services et de commerces à aménager à l'échelle du piéton
-  zones habitées existantes sans développement
-  boisements à protéger, à créer, et poumons verts
-  espaces naturels du bourg à urbaniser à vocation d'habitat
-  zone d'activité commerciale
-  zone d'activité de bureaux
-  ancienne route départementale délestée par le contournement
-  liaisons piétonnes et cyclables emplois services commerces habitat
-  chemins de grande randonnée



PADD - C - Développer l'activité économique

PADD - D - Encourager le développement d'une offre d'activités sportives, associatives et culturelles de qualité



- **Autoriser le maintien ou l'implantation d'activités dans les interstices de l'urbanisation existante à vocation principale d'habitat, à condition qu'elles ne créent pas de gêne pour le voisinage**

La zone concernée est appelée zone à vocation principale d'habitat sur l'illustration

- **Polariser le développement économique aux zones existantes et à de nouvelles zones uniquement situées autour du bourg**

Les zones existantes concernées sont les zones numérotées 1 et 2 sur l'illustration, auxquelles s'ajoutent plusieurs petites zones dans la vallée de l'Austreberthe et une autre au hameau du Bout de la Ville.

Les zones nouvelles sont numérotées 3 (zone d'activité artisanale) et 4 (zone d'activité commerciale) sur l'illustration.

- **Permettre la densification de la zone affectée à une activité de bureau au nord de la commune**

Zone indiquée 5 sur l'illustration

- **Circonscrire la zone d'activités artisanales existante à l'Ouest du bourg dans son contour actuel**

Zone indiquée 1 sur l'illustration

- **Autoriser l'implantation d'une nouvelle zone d'activité d'intérêt intercommunautaire, au sud du bourg**

Zone indiquée 3 sur l'illustration

- **Autoriser l'implantation d'une nouvelle zone commerciale, permettant d'accueillir un nouveau commerce de proximité, à l'échelle de la commune**

Zone indiquée 4 sur l'illustration

- **Resserrer les zones d'activités industrielles dans la vallée de l'Austreberthe autour des installations encore existantes**

**D – Encourager le développement d'une offre d'activités sportives, associatives et culturelles de qualité**

Mettre à disposition des associations des équipements publics appropriés

Compléter la structure des équipements pouvant accueillir des différentes activités

Ceci concerne notamment la réalisation de tennis au sud des équipements sportifs (indiquée 6 sur l'illustration). Cette zone doit donc s'agrandir vers le sud, pour accueillir également des ateliers municipaux.

E - Encourager l'activité touristique

Favoriser l'implantation de gîtes

Mettre en valeur les chemins de randonnées

Mettre en valeur des sites

En mettant en valeur les différents sites rencontrés sur ces sentiers de découverte (mares, bâtiments de caractère, sites pouvant exprimer la culture et le savoir-faire rural, et en profitant de chaque aménagement nouveau, naturel ou bâti, pour créer une nouvelle présentation attractive à insérer dans les circuits de découverte (haie brise-vent, découverte botanique).