



# COMMUNE DE VEULES LES ROSES

## REVISION DU P.O.S. ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 24 Juin 2021 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme.

# 2

Le Maire,

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



---

**Etudes et Conseils en Urbanisme**  
2, Rue Chekroun - BP 4 - 76 340 BLANGY SUR BRESLE  
Tél : 02 32 97 11 91 - Email : courriel@espacurba.fr

## **INTRODUCTION / CONTEXTE REGLEMENTAIRE**

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est un document du dossier du Plan Local d'Urbanisme qui a été introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 modifié par la loi urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, ainsi que la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 Juillet 2010 et la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire de la commune dans le respect des principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'urbanisme. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour l'aménagement de la commune.

Conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le PADD aborde différents aspects :

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit 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.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »*

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de VEULES LES ROSES affirme les principes majeurs des Lois SRU, ENE et ALUR en inscrivant résolument la commune dans une logique de commune durable et solidaire.

A ce titre, il est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique du PLU (article L.151-1 du code de l'urbanisme).

Le PADD constitue également un plan de référence dans le temps dans la mesure où ses orientations ne pourront être fondamentalement remises en question sans que préalablement une nouvelle réflexion ne soit menée en concertation avec les habitants pour définir de nouvelles orientations.

## **LE PROJET COMMUNAL**

---

Le diagnostic de la commune a fait apparaître plusieurs constats et enjeux à partir desquels la commune a retenu des priorités, traduites à travers le projet d'aménagement et de développement durables.

Des axes de réflexion ont été établis de façon thématique et sont schématisés de façon spatiale sur le territoire communal mais il est bien évident que chacun a des interactions sur les autres et cette complémentarité contribue à la cohérence du projet communal.

**3 grands axes de réflexion** ont été retenus :

- 1 - Maintenir un équilibre entre le développement de l'urbanisation et le caractère patrimonial communal
- 2 - Pérenniser les activités, maintenir et développer une économie dynamique sur le territoire
- 3 - Préserver le cadre de vie

### **1. Maintenir un équilibre entre le développement de l'urbanisation et le caractère patrimonial communal**

---

#### **1.1 - Renouveau urbain et renforcement du centre bourg**

La commune de VEULES LES ROSES offre un cadre de vie de qualité, lié en partie grâce à son patrimoine naturel et bâti. L'une des volontés communales est donc, en premier lieu, de permettre une gestion cohérente du tissu bâti existant, passant en priorité par la construction en dents creuses, la réhabilitation des constructions existantes et la remise sur le marché immobilier des logements vacants. Cela permettra d'assurer plus facilement la préservation des caractéristiques architecturales du noyau ancien, sous le couvert de la servitude de la ZPPAU, transformée prochainement en SPR (étude en cours au moment de l'arrêt du projet). Le renforcement de l'enveloppe urbaine a donc été privilégié dans un principe de densification du centre bourg, conformément aux lois sur l'urbanisme.

#### **1.2 - Développement modéré et raisonné**

Depuis près de 40 ans, VEULES LES ROSES voit son nombre d'habitants diminuer progressivement. Le nombre de résidences secondaires a dépassé les résidences principales. L'évolution des classes d'âges montre également un phénomène de vieillissement de la population. A travers ce constat, les élus souhaitent retrouver une dynamique démographique afin de pérenniser les commerces, les acteurs économiques implantés sur le territoire mais aussi les équipements publics et notamment l'école en garantissant un renouvellement de la population communale.

Ainsi, l'un des principaux objectifs communaux s'oriente donc vers l'accueil de logements. Cette volonté devra respecter le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT. En effet, l'accueil de nouveaux habitants doit se faire de façon raisonnée en intégrant les prescriptions du SCOT, document supra communal s'imposant au PLU.

L'offre de logements envisagée en confortement du bourg doit permettre de satisfaire les demandes les plus variées. Cette diversité porte autant sur la taille des logements que sur leur

statut (locatif ou accession à la propriété), mais également sur les ménages concernés (personnes seules, jeunes couples, familles, personnes âgées). La diversité de cette offre constitue un élément déterminant de mixité sociale et de vitalité communale.

Le projet doit en effet permettre d'encourager l'arrivée d'une population constituée notamment de jeunes ménages afin de lutter contre le phénomène de vieillissement de la population, mais également permettre à une population âgée de rester sur le territoire, et enfin d'intégrer une part de logements sociaux dans les opérations futures.

La réflexion communale porte également sur des formes urbaines adaptées, s'intégrant au tissu existant tout en répondant aux besoins en matière d'habitat et aux exigences du développement durable.

En parallèle du projet d'accueil d'habitat, l'objectif de développer le tourisme sur l'ensemble du territoire du Pays Plateau de Caux Maritime suppose un certain développement de l'offre de loisirs, destinée à de l'accueil temporaire, et pouvant prendre des formes diverses : maison, appartements, résidences, hôtels, gîtes, chambres d'hôtes, camping, ... La commune de VEULES LES ROSES est déjà dotée de structures résidentielles de loisirs, qu'il faut à travers le PLU pérenniser. Le tourisme et le statut de station balnéaire signifie des emplois saisonniers et donc un hébergement adapté. Le PLU devra être l'occasion de réfléchir à cette offre spécifique pouvant également profiter à de grands chantiers à venir : travaux de maintenance des centrales nucléaires de Paluel et Penly, construction de plateformes éoliennes off-shore.

### **1.3 - Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain**

La volonté communale est de mener une réflexion conforme aux principes du développement durable introduits par les lois Grenelle et confirmés par la loi ALUR du 27 mars 2014.

Dans ce cadre, le PADD de VEULES LES ROSES a identifié 2 objectifs visant à réduire la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain :

- définir l'enveloppe urbaine du centre bourg et fixer les limites de l'urbanisation pour lutter contre le mitage du territoire et l'étalement urbain,
- tendre vers une réduction de la surface consommée par logement, à travers une offre diversifiée de production de logement.

Ces 2 points seront traduits à travers la délimitation des différentes zones du PLU sur le plan de zonage, complété par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation. La modération de la consommation de l'espace devra également répondre aux prescriptions du SCOT.

Suivant les éléments de diagnostic, la consommation de l'espace a été estimée entre 2009 et 2019 à environ 11 hectares. En cohérence avec le projet de territoire, l'objectif de réduction de la consommation de l'espace s'élève à près de 60% de ce qui a été consommé préalablement. Ainsi, dans le PLU, 2,80 hectares pourront être ouverts à l'urbanisation.

Entre le POS et le PLU, la commune a restitué des terrains constructibles en zone agricole sur presque 11 hectares.

## **2 - Pérenniser les activités**

---

### **2.1 - Pérennisation des activités économiques**

Malgré une population en baisse et une augmentation des résidences secondaires au détriment des résidences principales, la commune de VEULES LES ROSES possède de nombreux services de proximité et accueille également diverses activités artisanales, commerciales et de services sur son territoire.

A travers ce document d'urbanisme, la volonté des élus est, tout d'abord, de préserver ces activités implantées dans les différentes zones bâties du territoire, mais également de permettre, à travers le règlement du PLU, l'accueil éventuel de nouvelles activités artisanales, commerciales ou de services, dans la mesure où celles-ci sont compatibles avec le tissu bâti environnant.

La commune de VEULES LES ROSES souhaite également valoriser et soutenir le commerce local et touristique lié à sa renommée de station balnéaire. En effet, les restaurants, hôtels, chambres d'hôtes sont en nombre important au regard de la taille du territoire communal. A noter également la présence du Village - Vacances et du camping « Les Mouettes » qu'il faut pérenniser en leur autorisant des extensions, développements dans l'emprise actuelle foncière. En effet, certains équipements existants pourront être revus, délocalisés de manière à dégager du foncier sur le site actuel pour de nouveaux projets (city-stade, nouveaux hébergements,...).

Le maintien de ces diverses activités économiques représente un enjeu pour le dynamisme économique, touristique et la qualité de vie sur la commune.

Concernant l'accueil touristique, le stationnement des camping-cars a fait l'objet d'une attention particulière de manière à répondre à la demande dans un principe d'intégration paysagère optimale et respectueux de l'environnement. Pour cela, un espace est prévu en respect avec les enjeux environnementaux de la commune. Une zone a en effet été réservée sur le plateau agricole, à proximité du village de vacances VVF. Cette dernière accueillera une zone de stationnement pour une centaine de camping-cars et sera complétée par des équipements tels que des jardins partagés, une zone sportive sous la forme d'un parcours de santé.

### **2.2 - Pérennisation des exploitations agricoles**

L'activité agricole occupe une large partie du territoire de VEULES LES ROSES. C'est une activité économique à part entière, qui permet aussi une gestion et un entretien du paysage.

Un des objectifs communaux réside donc dans le maintien de cette activité sur le territoire de VEULES LES ROSES, à travers :

- la préservation des sièges d'exploitation identifiés lors de l'enquête agricole réalisée par la chambre d'agriculture,
- la protection des terres agricoles et plus particulièrement des terres attenantes aux corps de ferme en activité. Le PADD affiche le principe d'une zone agricole homogène : elle sert à protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

L'activité d'ostréiculture doit également être pérennisée, elle accompagne l'offre touristique.

### **3 - Préserver le cadre de vie**

---

#### **3.1 - Préservation des espaces à enjeu écologique et des paysages**

Cet objectif répond à deux préoccupations :

- Protéger les espaces présentant des enjeux écologiques :

Intégrée dans le Pays de Caux, la commune de VEULES LES ROSES dispose d'un patrimoine naturel remarquable. La protection des espaces présentant des enjeux écologiques devra être traduite dans le PLU de manière à :

- ✓ Favoriser le maintien des formations boisées jouant le rôle de réservoir de biodiversité,
- ✓ Valoriser l'élément eau dont l'enjeu est majeur en termes d'écologie : maintien des trames bleues,
- ✓ Protéger les zones de transit de la faune : corridors écologiques relatifs aux trames vertes,

- Préserver les paysages de qualité :

VEULES LES ROSES possède un patrimoine architectural remarquable protégé d'ailleurs grâce à un SPR. Le PLU devra poursuivre la protection de cette spécificité en :

- ✓ Favorisant une bonne intégration des nouvelles constructions dans le paysage,
- ✓ Maintenant les espaces naturels ordinaires qui participent au faire-valoir paysager de la commune : bois, talus cauchois, haies bocagères,
- ✓ Préservant la silhouette des pôles construits : maintenir la ceinture végétale et conserver les caractéristiques morphologiques des zones d'habitat,
- ✓ Maintenant les cônes de vue identifiés dans le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT,

Ainsi, les espaces naturels de grande qualité, ainsi que les continuités écologiques font l'objet d'une attention particulière :

- protection des cavées,
- comme évoqué précédemment, protection des espaces boisés, alignements d'arbres, du fleuve, des ouvrages et qui ont un rôle hydraulique mais aussi esthétique et écologique car ils constituent un véritable « maillage végétal » sur le territoire communal et à proximité des pôles construits,
- maintien des corridors écologiques,
- maintien des coupures d'urbanisation en respect avec la loi littoral.

La volonté est donc d'affirmer la protection des espaces naturels et sensibles, et de valoriser au cœur des espaces urbanisés (pôles construits), la présence d'éléments de paysage.

#### **3.2 - Gestion et développement des équipements publics**

La commune de VEULES LES ROSES est dotée de plusieurs équipements publics : la mairie, l'église, l'école, une salle polyvalente, des équipements sportifs et culturels ...

Bien entendu, l'un des objectifs communaux s'oriente vers la pérennisation et le développement de ces équipements publics existants. Le développement s'entend également par la réalisation de futurs équipements en cohérence avec la nouvelle population à accueillir.

### **3.3 - Mise en valeur et développement des cheminements piétonniers**

Le centre bourg et l'ensemble du territoire bénéficie d'aménagements adaptés permettant les déplacements piétonniers et ainsi la desserte de l'ensemble des secteurs du bourg et des équipements publics. Les nouveaux secteurs qui seront ouverts à l'urbanisation dans le bourg devront intégrer cette notion de liaisons douces afin de poursuivre le maillage existant.

Plusieurs sentiers de randonnée, sentes et cavées ont été identifiés sur le territoire de VEULES LES ROSES. Une des volontés des élus s'attache au confortement de ces cheminements qui participent à la découverte du site et du patrimoine bâti et végétal de la commune. De plus, ces sentiers permettent des déplacements doux en direction du plateau et des communes littorales voisines.

La mise en valeur, la protection et le confortement des cavées et sentiers de randonnée constituent des points forts de préservation de l'histoire veulaise et d'organisation du territoire. A ce sujet, certaines cavées seront protégées au titre de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.

### **3.4 - Protection du patrimoine et du cadre de vie**

Le PLU doit être l'occasion de protéger le plateau littoral afin de le préserver pour une meilleure découverte.

La qualité de l'environnement naturel et du cadre bâti constitue ainsi un atout d'attractivité pour la commune. Les espaces publics et les paysages, naturels et bâtis fondent l'image et l'identité de VEULES LES ROSES.

Préserver et mettre en valeur ce patrimoine est un des enjeux du P.A.D.D.. Il devra être traduit dans le document graphique du PLU à travers une protection des alignements d'arbres au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et des masses boisées, au titre de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.

Ainsi, soucieuse de la qualité de son paysage, VEULES LES ROSES veut assurer la préservation des espaces naturels et éléments du paysage remarquables.

Il s'agit de valoriser notamment :

- les boisements majeurs du territoire et les sites naturels les plus emblématiques en garantissant leur conservation,
- certains éléments les plus représentatifs des paysages hauts-normands (alignement d'arbres, haies bocagères) en prévoyant leur préservation et en s'inspirant de leurs caractéristiques pour le traitement paysager des nouvelles urbanisations,
- le bâti d'exception (moulins, villas balnéaires, respect de la servitude SPR) en assurant sa préservation et le maintien de leurs abords immédiats dans le respect de leurs caractéristiques,
- les abords de la Veules en favorisant une implantation du bâti nouveau plus en retrait des berges, conformément aux prescriptions du bureau d'études INGETEC formulées lors de l'élaboration du schéma de gestion des eaux pluviales.

La qualité de l'environnement et du cadre bâti constitue un atout majeur d'attractivité pour la commune. Les espaces publics et les paysages, naturels et bâtis fondent l'image et l'identité de VEULES LES ROSES.

Préserver et mettre en valeur ce patrimoine est un des enjeux du P.A.D.D.. Il sera ensuite traduit dans le PLU à travers une protection des éléments caractéristiques du paysage de VEULES LES ROSES : les masses boisées, les alignements d'arbres, les sentes, les cavées, la frange littorale. Tous ces éléments du paysage et du patrimoine végétal ont été recensés dans le diagnostic communal et feront l'objet d'une protection à travers les pièces réglementaires du PLU (plan de zonage et règlement).

Mettre en valeur ce patrimoine, le faire découvrir, consiste aussi à organiser les déplacements doux : piétons, promenade, vélo-route, GR 21, chaussées mixtes, zones de circulation apaisée. La commune pourra utiliser des outils pour les réaliser : orientations d'aménagement et de programmation.

Dans les projets de développement, il est aussi important de prévoir leur intégration à long terme. Pour cela, des éléments doivent être prévus pour :

- végétaliser les zones d'extension,
- accompagner l'urbanisation en réalisation des ceintures végétales en rupture avec l'espace agricole.

La protection de l'environnement s'est aussi la protection de la ressource en eau : la gestion des eaux usées et pluviales devra être réglementée dans le règlement écrit.

### **3.5 - Gestion des entrées de commune**

Une attention particulière doit être portée aux entrées du pôle construit car elles véhiculent la 1<sup>ère</sup> image que le visiteur se fait de la commune.

L'un des axes de réflexion a donc porté sur les entrées en terme :

- de limite d'urbanisation,
- de gestion de l'interface zone bâtie / zone agricole.

La traversée du bourg par la RD 925 mérite d'être revue et aménagée de manière sécuritaire et qualitative. Cet objectif est inscrit dans le PADD mais n'est pas de compétence communale. L'intervention ne peut donc être maîtrisée.

Les zones de développement devront être accompagnées de structures végétales afin d'assurer l'intégration visuelle et la protection contre les intempéries.

### **3.6 - Prise en compte des risques naturels**

A travers l'élaboration du PLU, les élus ont souhaité prendre les dispositions nécessaires afin de ne pas aggraver les risques, de garantir la sécurité des personnes et des biens et de permettre des occupations du sol compatibles avec la nature des risques connus. Ainsi les zones de risques ont été identifiées. La prise en compte de ces risques, dans le PLU, a été adaptée en fonction des caractéristiques du territoire et des enjeux.

Suivant son implantation géomorphologique (zone de plateau), la commune est confrontée à des problématiques hydrauliques : présence d'axes de ruissellements. La commune travaille en collaboration avec le syndicat de bassin versant du Dun et de la Veules sur ces thématiques. Un schéma de gestion des eaux pluviales communal a d'ailleurs été réalisé.

VEULES LES ROSES est également confrontée à la problématique des cavités souterraines et des effondrements de la falaise. Un recensement a été élaboré par un bureau d'études spécialisé.

Ces 2 principaux risques naturels seront traduits sur le plan de zonage et des prescriptions adaptées seront intégrées au règlement écrit.

### **3.7 - Prise en compte des techniques s'inscrivant dans un principe d'habitat durable et économe en énergies**

Les élus de VEULES LES ROSES sont résolument inscrits dans une démarche de développement durable à travers différents actions mises en œuvre :

- la mise en place d'un assainissement collectif afin de protéger la nappe phréatique,
- le travail engagé avec le bassin versant dans un souci de protection de la nappe d'eau potable qui passe, notamment par la création de bassins de rétention des eaux de ruissellement en amont de la vallée,
- la mise en place d'un ramassage scolaire afin de limiter les déplacements individuels,
- le maintien de la biodiversité et la préservation de la Veules,
- la récupération des eaux de pluie.

Le souhait des élus est de préserver l'image de VEULES LES ROSES en tant que village d'excellence patrimoniale et environnementale.

Cet objectif se traduit, notamment à travers le règlement, par la possibilité laissée aux habitants de mettre en œuvre des techniques s'inscrivant dans un principe d'habitat durable et économe en énergies, comme par exemple la géothermie, l'utilisation de l'énergie solaire, la récupération des eaux de pluies, ... Ces éléments techniques doivent évidemment respecter le SPR, servitude s'imposant au document d'urbanisme.

A noter, sur la commune de VEULES LES ROSES, la présence d'un parc photovoltaïque sur le plateau agricole, à l'Ouest du bourg. Le PLU doit accompagner ce projet : aucune construction nouvelle ne sera autorisée car le site est entièrement occupé, mais la réhabilitation des installations existantes sera autorisée.

### **3.8 - Prise en compte du développement des communications numériques**

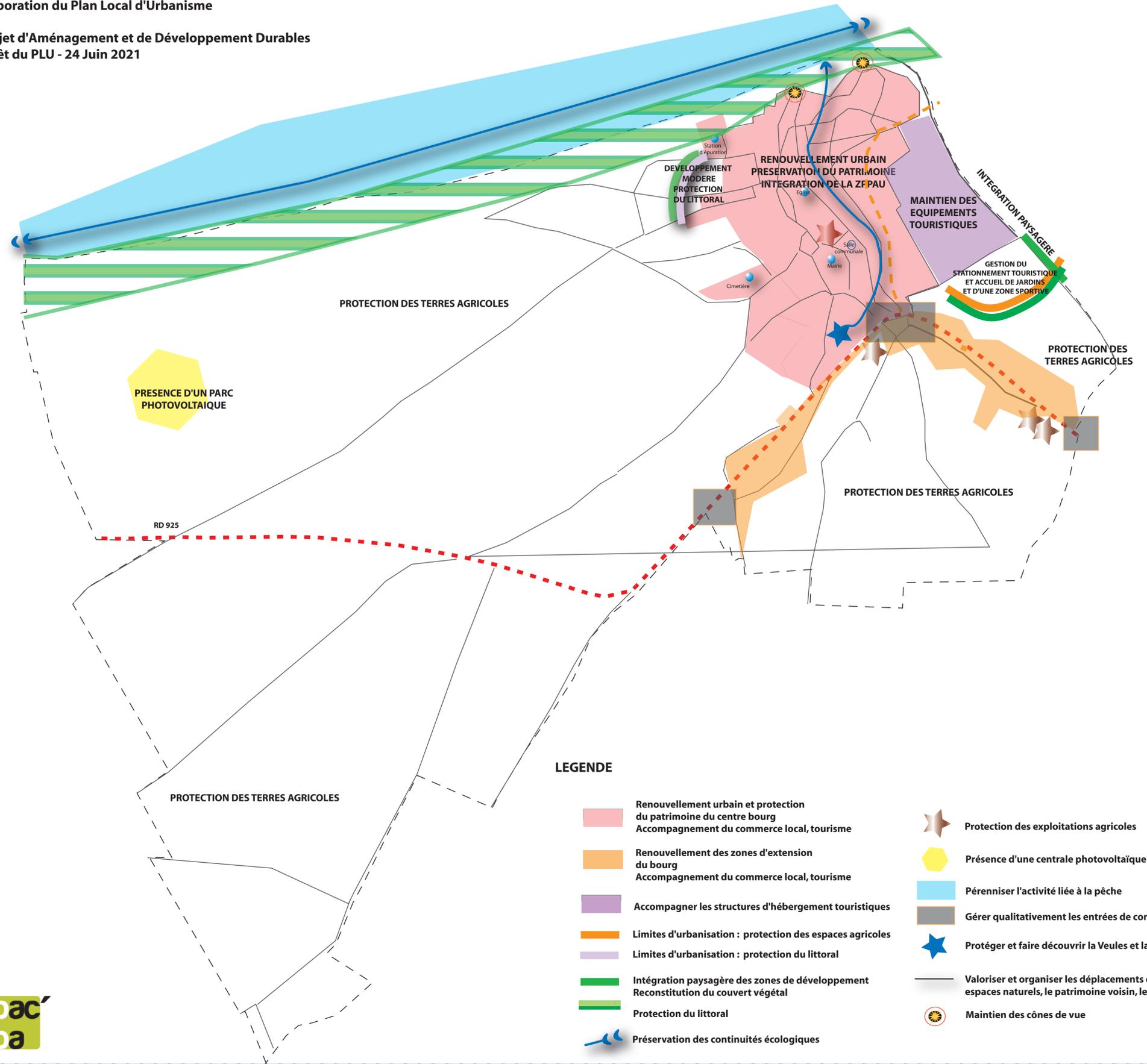
Aujourd'hui, la desserte numérique des territoires constitue une thématique à intégrer dans les réflexions menées dans le cadre de l'élaboration d'un document d'urbanisme. En effet, il s'agit d'un outil de plus en plus utilisé : démarches administratives, développement du télétravail, installations de nouvelles activités, ...

Cette thématique sera traduite dans le règlement écrit.

**COMMUNE DE VEULES LES ROSES**  
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables  
Arrêt du PLU - 24 Juin 2021

NORD



**LEGENDE**

- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  | Renouvellement urbain et protection du patrimoine du centre bourg<br>Accompagnement du commerce local, tourisme |  | Protection des exploitations agricoles  |
|  | Renouvellement des zones d'extension du bourg<br>Accompagnement du commerce local, tourisme                     |  | Présence d'une centrale photovoltaïque  |
|  | Accompagner les structures d'hébergement touristiques   |  | Pérenniser l'activité liée à la pêche   |
|  | Limites d'urbanisation : protection des espaces agricoles   |  | Gérer qualitativement les entrées de commune  |
|  | Limites d'urbanisation : protection du littoral   |  | Protéger et faire découvrir la Veules et la cressonnière  |
|  | Intégration paysagère des zones de développement<br>Reconstitution du couvert végétal                           |  | Valoriser et organiser les déplacements doux vers le centre, les espaces naturels, le patrimoine voisin, les autres territoires |
|  | Protection du littoral  |  | Maintien des cônes de vue   |
|  | Préservation des continuités écologiques  |   |   |