

# COMMUNE DE VEULES LES ROSES

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

### ARRET DU PROJET CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

**5**

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

Le Maire,

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



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

La loi SRU, qui a institué les Plans Locaux d'Urbanisme, a largement mis en avant la notion de projet qui se concrétise notamment par les Orientations d'Aménagement. La loi ENE renforce cette thématique avec un volet programmation.

Cet outil constitue un atout essentiel pour les communes qui n'ont pas de capacité à maîtriser le foncier. En effet, elles permettent de spatialiser et de rendre opérationnelles les intentions affichées par la collectivité dans le Projet d'Aménagement de Développement Durables du PLU. Sous forme de schémas, elles donnent les grands principes d'aménagement sans figer les possibilités d'évolution des futures réalisations.

## **I. GENERALITES**

### **Voies de circulation**

- Ces voies présenteront des courbes harmonieuses qui ralentiront la vitesse et raccourciront le champ de vision,
- Les matériaux drainants seront privilégiés,

### **Accessibilité, stationnement**

- Les aires de stationnement collectives devront prévoir des places handicapées.

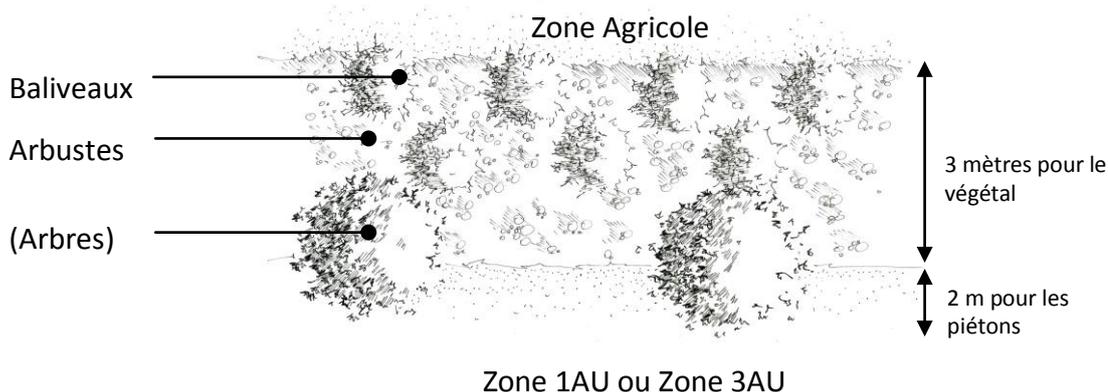
### **Végétalisation**

- Végétalisation des futures zones urbanisées, notamment en accompagnement des voiries.

### **Gestion de l'interface zone bâtie à vocation d'habitat / zone agricole**

- Création d'une ceinture verte, en limite d'urbanisation.

### **PRINCIPE DE LA CEINTURE VERTE**



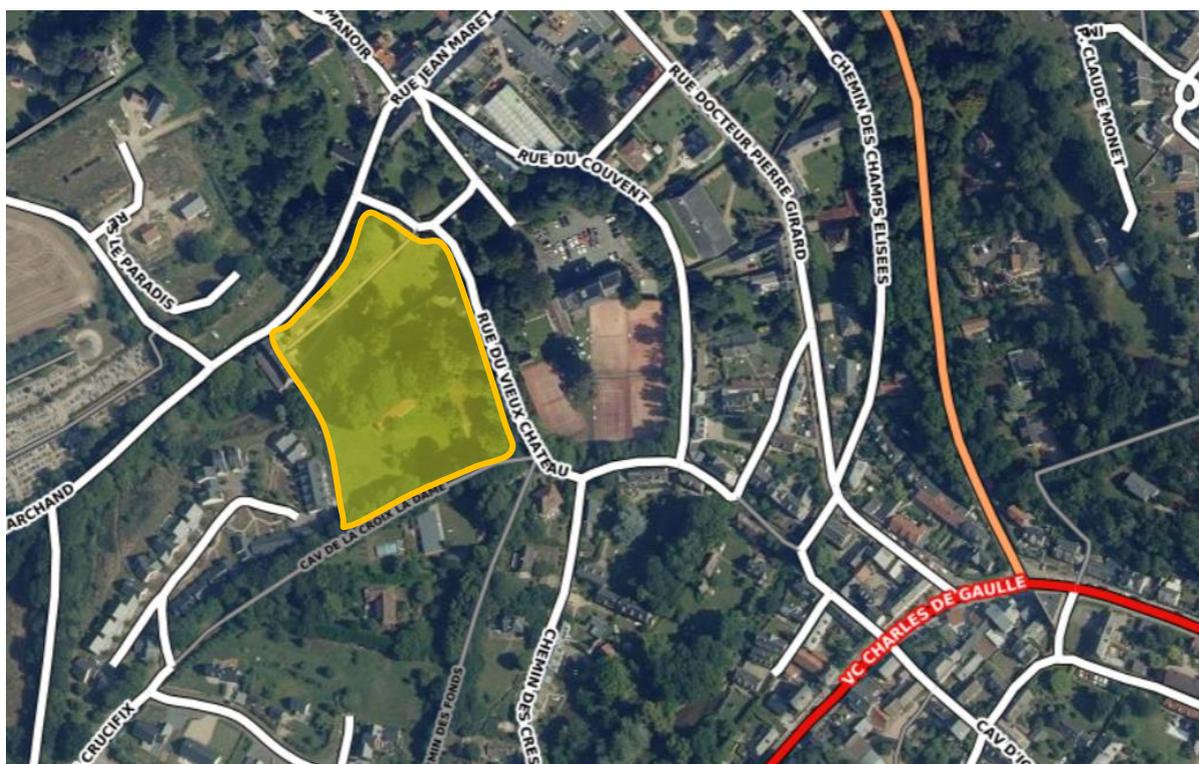
Dans le PLU de VEULES LES ROSES, des orientations d'aménagement et de programmation ont été réfléchies suivant une logique du territoire et de fonctionnement des pôles construits, mais également dans le respect des objectifs communaux.

## **II. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES A LA ZONE UG**

Dans le cadre de l'objectif du PADD de respecter le cadre de vie, une OAP a été définie sur un secteur de la zone UG.

Il s'agit d'une propriété (vieux château et couvent) située au cœur du bourg, à l'arrière de la mairie et apparaissant dans le bilan foncier (cf. diagnostic, Tome 1, page 55). En effet, suivant la surface, de nouvelles constructions peuvent venir densifier le site. Devant la richesse patrimoniale et paysagère de l'espace, les élus ont souhaité cadrer certains éléments de projets.

Le pigeonnier et la maison en colombages sont inscrits au titre des Monuments Historiques.



Source Géoportail



Vue depuis la Rue du Vieux Château



### Espace accessible depuis la rue du Vieux Château



Vues sur l'intérieur de la propriété



Configuration de la rue du Vieux Château :  
largeur de 3 m



Configuration de la rue du Vieux Château :  
présence d'un talus planté à protéger



Cavée de la Croix la Dame, située sur la frange  
Sud de la propriété



Rue Camille Marchand, voie communale au Nord  
de la propriété



### Espace accessible depuis la résidence La Croix la Dame

Vues sur l'intérieur de la propriété, partie haute



Un autre accès est possible depuis la résidence La Croix la Dame, située en amont.

Cet accès (cf. photo ci-contre) est toutefois très limité : il est d'environ 4 mètres de large après la démolition d'un garage pour reconstituer une ancienne servitude.

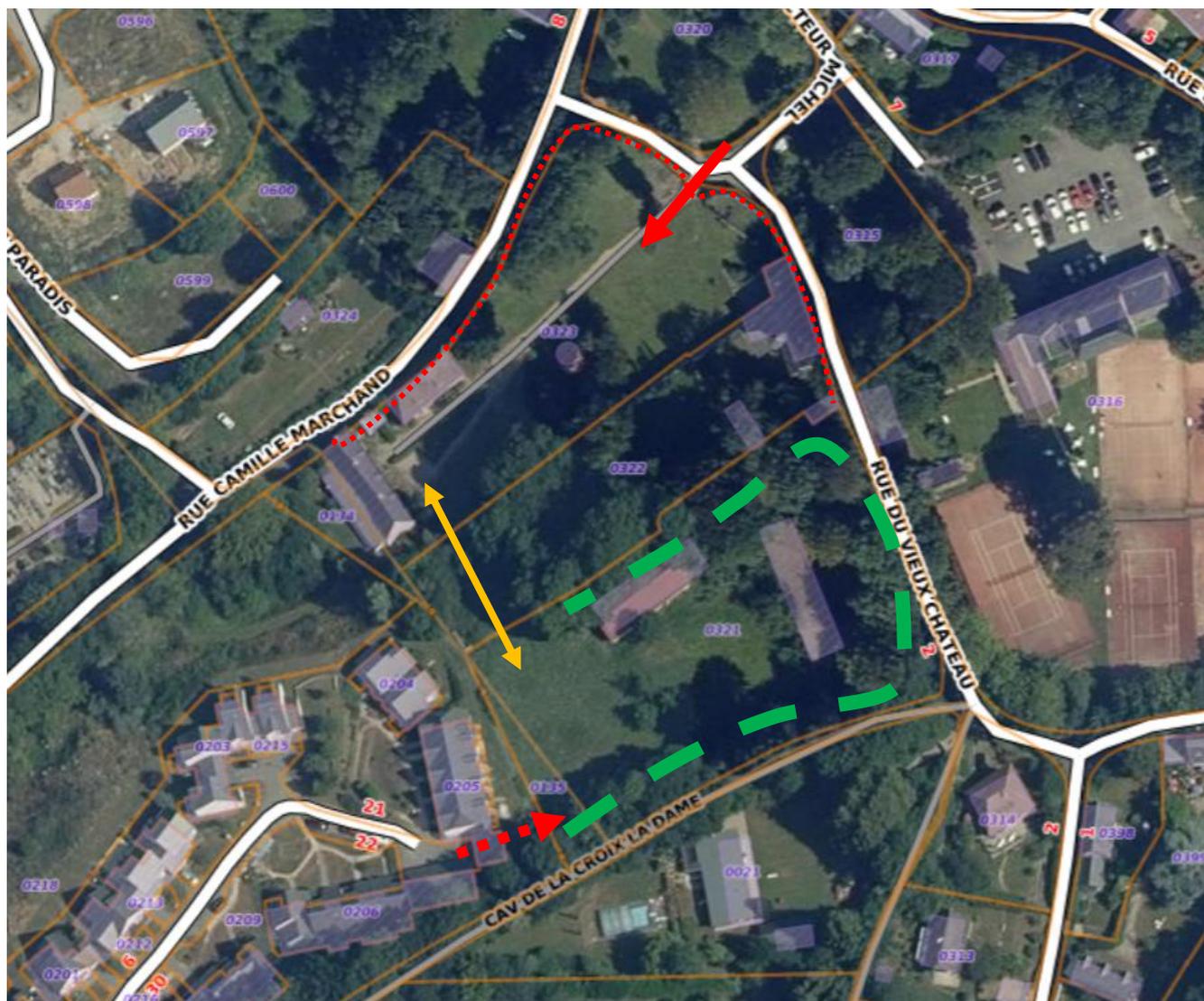
Au regard de l'enjeu de préservation du cœur de bourg, des **principes** ont donc été définis de manière à accompagner la collectivité lors du développement futur de ce secteur du cœur de la commune.

Les accès existants seront maintenus :

- accès principal motorisé depuis la rue du Vieux Château,
- accès secondaire piéton depuis la résidence « La Croix la Dame », située en amont de la propriété (étroitesse du passage, difficulté d'accès pour les secours / services et nuisances pour les riverains existants).

Aucun nouvel accès ne pourra être autorisé :

- sur la Rue du Vieux château en raison de la présence d'un talus important à préserver dans l'intérêt historique, paysager mais aussi hydraulique,
- sur la cavée La Croix la Dame dans le respect du patrimoine veulais et de la gestion des ruissellements,
- sur la rue Camille Marchand de manière à protéger les murs de clôture et correspondre avec la réalité du relief.



Accès principal motorisé



Accès secondaire piéton



Liaison à créer pour les véhicules légers



Cœur d'îlot paysager à préserver

Le parc de l'ancien château et de l'ancien couvent est fermé par un cordon végétal qui doit être maintenu.



Les murs en grès extérieurs et les murs de soutènement présents dans la parcelle devront être préservés.



Le projet devra faire l'objet d'une réflexion hydraulique approfondie afin de ne pas générer des ruissellements en aval. Le projet devra en effet veiller à ne pas augmenter le risque de ruissellement et les coulées de boue dans le cœur de bourg.

### **III. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES A LA ZONE 1AU**

Dans le cadre des orientations « Préservation des espaces à enjeu écologique et des paysages » et « Développement modéré et raisonné » du PADD, l'enjeu de l'opération d'aménagement visée par cette OAP est de produire du logement social tout en restaurant en périphérie du bourg une figure paysagère familière du pays de Caux : la haie boisée.

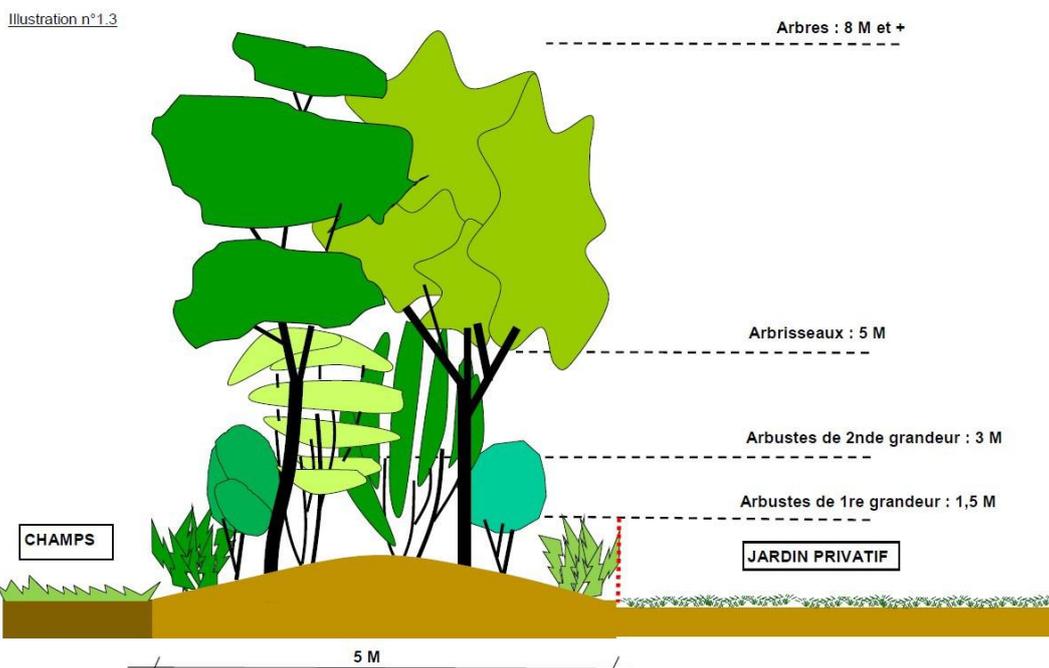
L'objectif est, ici, de réduire l'impact paysager en restaurant un principe de ceinture verte sur cette opération et d'affirmer son caractère limité dans des espaces localisés à quelques dizaines de mètres du rebord de falaises.

#### **Insertion paysagère :**

- Créer une bande boisée sur la frange ouest à l'interface zone agricole / zone bâtie, dans un souci d'intégration paysagère depuis la sente à la douane, tout comme de protection des nouvelles constructions vis-à-vis des vents dominants venant de l'ouest ;



Pour créer cette bande boisée, il est recommandé de prévoir 5 m de végétation associant arbres, arbrisseaux et arbustes et d'envisager une gestion collective. Une plantation sur talus permettrait de renforcer l'impact de la végétation.



- Créer une haie brise-vent arbustive, en frange nord de l'opération, dans la continuité des plantations réalisées, le long de la sente à douane, et maintien de la haie arbustive existante en frange sud au niveau de la cavée du marché ;
- Maintien et confortement du roncier existant en limite est de l'opération, dans l'optique de favoriser la biodiversité, et la transition bâtie avec le lotissement attenant.



Roncier à reconstruire



Roncier existant à conserver et à doubler par les haies des Jardins privés

Les structures végétales envisagées seront composées de plantations d'essences locales.

### **Gestion des eaux pluviales :**

- Création d'un ouvrage de rétention d'eau à l'angle sud-est de la parcelle et confortement de la cavée existante par le végétal.

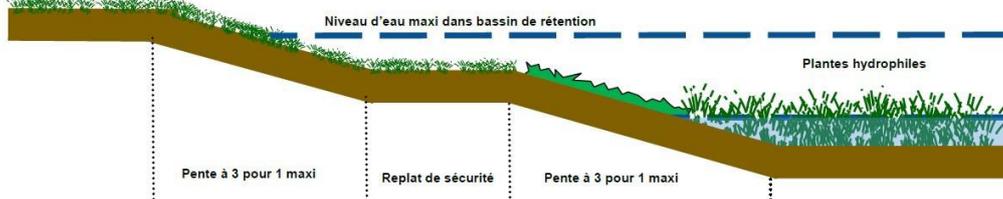
Pour créer cet ouvrage de gestion des eaux pluviales, il est recommandé une conception paysagère intégrant une délimitation sans clôture par la mise en œuvre d'un talus périphérique peu pentu. La partie la plus profonde pourrait sans doute être traitée en mare, et pourrait éventuellement servir de réserve incendie.

Illustration n°4



Noue de récolte des eaux de ruissellement des toitures et des voiries alimentant le bassin de rétention paysager

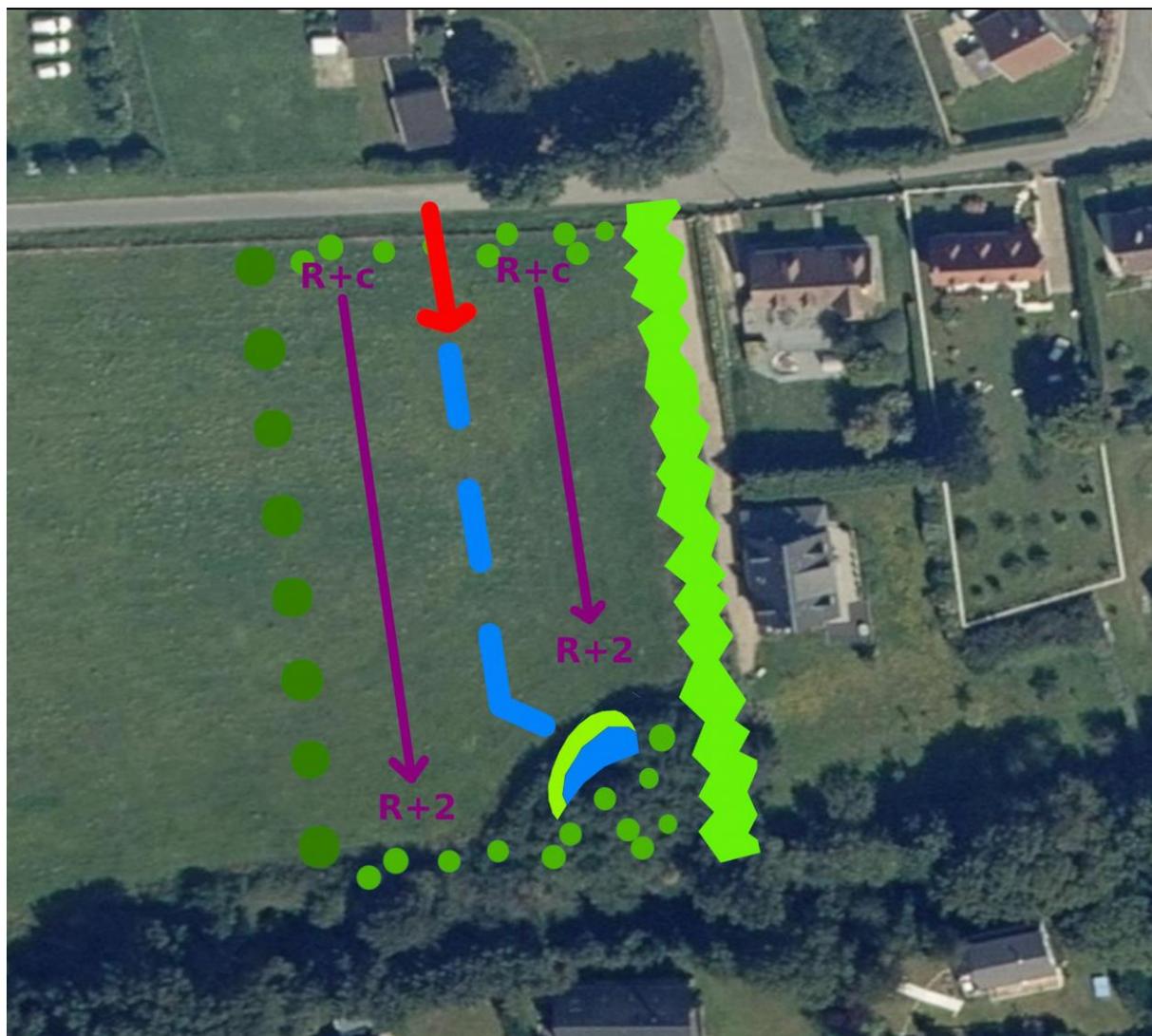
Pelouse



### Programmation urbaine :

- Construction de 13 logements locatifs sociaux sur 6000 m<sup>2</sup> ;
- Accès depuis la sente à douane
- Dans un souci d'insertion urbaine de l'opération et d'impact visuel depuis l'espace public, les constructions longeant la sente à douane auront une forme urbaine similaire à celle des bâtiments existants (R+c) ;
- Pour profiter de la topographie et de manière à réduire l'impact des volumes bâtis, les constructions les plus hautes (R+2) seront préférentiellement construites sur la partie sud de la parcelle.

### Schéma d'aménagement :



#### Légende :

##### Insertion paysagère :

- Haie boisée
- Haie brise-vent arbustive
- Roncier

##### Gestion des eaux pluviales :

- Réseau d'eaux pluviales
- Système de récupération des eaux pluviales type jardin de pluie

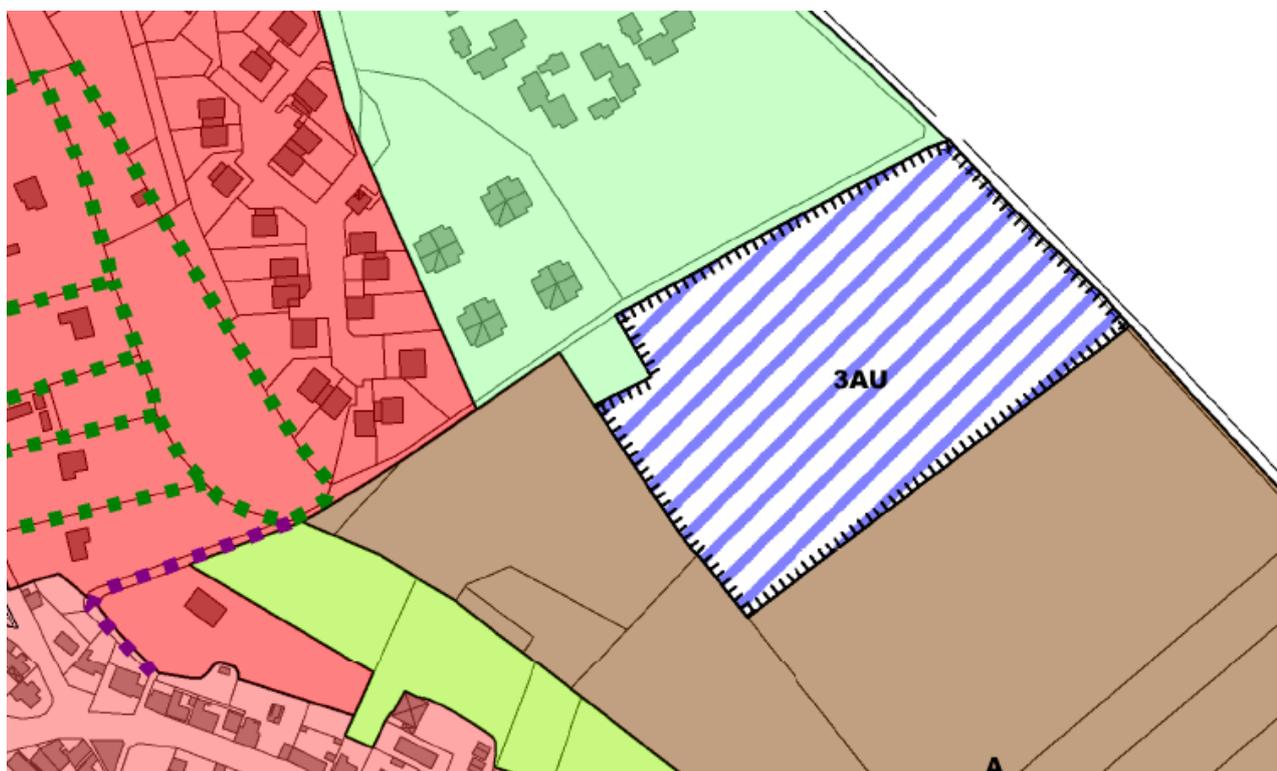
##### Programmation urbaine :

- Accès à l'opération
- Hauteur des bâtiments

## **IV. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES A LA ZONE 3AU**

Les orientations d'aménagement et de programmation portent sur les points suivants :

- ✓ La création d'un espace de stationnement pour environ 100 camping-cars, la réalisation d'un parcours de santé et de jardins partagés.
- ✓ Une liaison piétonne est à organiser vers le reste du territoire : diriger les visiteurs vers le centre bourg. La cavée (la sente à sel), préservée au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, permettra aux visiteurs de rejoindre le centre bourg.
- ✓ Le caractère paysager est essentiel dans la création de cet espace : un talus planté devra être créé sur le pourtour de la zone à aménager.
- ✓ En complément, la création d'une ceinture verte sera obligatoire au pourtour de la future zone 3AU, à l'interface zone agricole / zone à urbaniser, dans un souci d'intégration et de protection des nouvelles constructions et de respect du cadre végétal de la commune. Cette ceinture verte sera composée de plantations d'essences locales.
- ✓ Le parking sera végétalisé : revêtement naturel de manière à ne pas imperméabiliser cet espace. Des matériaux drainants et éco responsables seront à mettre en œuvre.
- ✓ Des plantations seront à créer entre les différentes zones de stationnement : camping-cars et véhicules légers. Elles permettront également de gérer des espaces intimistes.
- ✓ Un local technique sera autorisé pour l'ensemble de la zone. Il devra s'intégrer visuellement dans le paysage.
- ✓ L'accès à la zone de stationnement se fera par la voie routière existante le long du village de vacances.



Zonage du PLU

La zone 3AU accueillera du stationnement réservé aux camping-cars mais également un parcours de santé et des jardins partagés.

Les espaces resteront végétalisés au maximum et entourés d'une structure paysagée.



Exemple de stationnements paysagers  
Source CAUE

 Localisation des équipements dans la continuité du Village de vacances VVF et du camping

 Création d'un espace de stationnement pour les camping-cars : 100 places à créer

 Accueil d'un parcours de santé et de jardins partagés

■■■■■ Accès depuis la sente à sel



Source Géoportail



●●●● Ceinture verte à créer :  
intégration visuelle et protection

↔ Voie routière existante  
desservant la zone

— Chemin piéton préservé en  
voie douce : sente protégée au titre  
de l'article L.151-38 du code de  
l'urbanisme