

Communauté de
communes Terroir de Caux

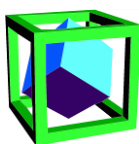


Commune de **Beautot**

Orientations d'aménagement et de programmation

Document approuvé par le conseil communautaire
le 1^{er} juillet 2019

chargé
d'études



Perspectives

Gauvain ALEXANDRE Urbaniste
5, Impasse du Coquetier
76116 Martainville-Epreville

PREAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation sont l'une des pièces obligatoires du PLU ; leur contenu est défini par l'article L151-6 du code de l'urbanisme.

Elles précisent le projet communal sur les secteurs à enjeux, en termes d'aménagement, d'habitat, de transports et de déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour :

- ▶ mettre en valeur l'environnement ;
- ▶ mettre en valeur les paysages ;
- ▶ mettre en valeur les entrées de villes
- ▶ mettre en valeur le patrimoine ;
- ▶ lutter contre l'insalubrité ;
- ▶ permettre le renouvellement urbain ;
- ▶ assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Les orientations d'aménagement et de programmation se superposent avec les règles édictées dans le règlement. Orientations d'aménagement et règles sont ainsi utilisées de manière complémentaire pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

I – Principe général

L'aménagement de la zone devra être réalisé :

- ▶ Soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur toute la surface entourée en rouge sur le plan ci-dessus.
- ▶ Soit dans le cadre de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, portant sur des sous-ensembles homogènes et cohérents au regard de l'organisation générale de la zone.
L'aménagement de chaque sous-ensemble pourra être réalisé dans le cadre d'une opération spécifique, mais devra obligatoirement suivre, dans un rapport de comptabilité, le schéma d'ensemble et les prescriptions ci-dessous.
Ces opérations devront être cohérentes entre elles et toutes concourir à un aménagement cohérent et qualitatif de la surface entourée en rouge sur le plan ci-dessus.

II – Programmation de la zone

La zone centre-bourg a une vocation diversifiée :

- ▶ Elle est destinée à accueillir en priorité des logements. 
Afin de participer à l'effort de modération de la consommation de l'espace et de limitation de l'étalement urbain, il est souhaité que les projets présentent une densité suffisante à l'accueil d'une dizaine de logements environ.
- ▶ La commune envisage d'y construire une nouvelle mairie, associée à une halle pour la vente des produits fermiers de proximité. 
- ▶ Un espace vert public sera aménagé en vis-à-vis de l'église et de l'actuelle mairie. Il aura vocation à devenir un nouvel espace de centralité dans la commune. 

III – Orientations relatives aux voiries

Voie automobile

La zone sera desservie par une voie traversante, entre la rue de l'église et la rue de l'ancien Château. Il n'y aura pas d'accès direct sur les rues périphériques. 

Le traitement de cette voie nouvelle devra induire une différenciation nette avec les rues de l'église et de l'ancien Château, dans un rapport hiérarchique voie – voie de desserte (revêtement, largeur, différence de niveau, tracé, éclairage, ...).



Le carrefour à l'articulation de la nouvelle voie, de la rue de l'église et de la rue de l'ancien Château fera l'objet d'un traitement visant à réduire la vitesse des véhicules.

Chemins

De manière générale, toutes les voiries réalisées permettront le cheminement des vélos et des piétons, en dehors de la partie de la chaussée réservée aux véhicules (trottoirs, accotements enherbés, etc. ...).

La boucle de circulation piétonne autour du village sera prolongée au sein de la zone, entre la rue de l'église et la rue de l'ancien Château.



IV – Orientations relatives à la végétation



Haie brise-vent de la rue de l'église

La haie brise-vent de la rue de l'église sera maintenue ; les arbres malades ou trop vieux seront remplacés par des plants d'essences locales équivalentes.

Zone non aedificandi au pied des haies brise-vent

Les logements devront respecter un recul de 15m minimum de l'axe de la haie brise-vent de la rue de l'église et de la haie brise-vent séparant la zone avec la parcelle AB216 à l'Est.



Nouveau talus planté

Un nouveau talus sera planté sur la limite nord avec la zone agricole. Il sera planté d'arbres d'essences locales en taillis.

Le pré-verdissement par plantation anticipée de l'alignement d'arbres est vivement conseillé (il permet de disposer, lors de l'aménagement de la zone, d'arbres mieux développés pour intégrer les nouvelles constructions, tout en réalisant une économie par la plantation de sujets plus jeunes).

Conception différenciée des espaces verts

Les essences des végétaux composant les espaces verts des opérations d'aménagement devront contribuer à la diversité biologique (par exemple en employant des espèces végétales conservatoires).

Une conception différenciée des espaces verts sera adoptée, afin de réduire les besoins en entretien : pas plus d'un ou deux fauchages annuels, pas de traitement chimique, etc. ...

V – Orientations relatives au parcellaire et au bâti

Le tracé des voiries internes et le découpage en lots facilitera une bonne orientation bioclimatique des constructions, afin d'optimiser les apports solaires.

La diversification des parcelles, en termes de surface et de forme, sera privilégiée afin d'éviter un aspect monotone de la zone.

L'aménagement global ne devra pas reproduire un nombre trop limité de modèles bâtis, rendant un aspect monotone, mais au contraire rechercher une diversification des façades, notamment en termes de volumes et de couleurs.

VI – Gestion des eaux pluviales

La limite est de la zone est concernée par un risque d'inondation par accumulation d'eau en cas d'orage. Les constructions ne sont pas autorisées à l'intérieur de cette emprise (attention, le tracé est donné à titre indicatif sur l'illustration suivante ; il convient de se reporter aux documents graphiques du règlement pour la délimitation exacte).



La gestion des eaux pluviales se fera par des techniques douces (noues, fossés sectionnés, mare paysagée, etc. ...), qui pourront avantageusement être intégrées aux espaces verts collectifs. Une mare sera créée près de la rue de l'ancien Château.



OAP ZONE D'ACTIVITES DES VIKINGS

I – Principe général

L'aménagement de la zone devra être réalisé :

- ▶ Soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur toute la surface entourée en rouge sur le plan ci-dessus.
- ▶ Soit dans le cadre de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, portant sur des sous-ensembles homogènes et cohérents au regard de l'organisation générale de la zone.
L'aménagement de chaque sous-ensemble pourra être réalisé dans le cadre d'une opération spécifique, mais devra obligatoirement suivre, dans un rapport de comptabilité, le schéma d'ensemble et les prescriptions ci-dessous.
Ces opérations devront être cohérentes entre elles et toutes concourir à un aménagement cohérent et qualitatif de la surface entourée en rouge sur le plan ci-dessus.

II – Programmation de la zone

La zone d'activités des Vikings a une vocation d'accueil de fonctions industrielles et logistiques dans une logique d'arrière port (Dieppe / Le Havre) et de services aux entreprises à haute valeur ajoutée.

Son extension est programmée :

- ▶ Sur Beautot, à hauteur de 13 hectares (emprise sur fond rouge) ;
- ▶ Sur Varneville-Breteville, à hauteur de 18 hectares (entouré en pointillé rouge).



III – Orientations relatives aux accès et aux voiries

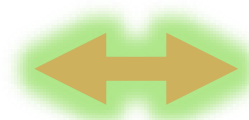
Accès depuis la zone d'activités existante

La voirie interne sera connectée à la voie de desserte de la zone d'activités existante.



Accès principal

Un nouvel accès principal à la zone d'activité sera ouvert sur la RD2, aménagé de manière à assurer la sécurité des usagers. Cet accès sera doublé d'une coulée verte qui mettra en valeur l'entrée de la zone (la coulée verte sera située sur l'axe de ruissellement).



Voie de desserte interne

La voie de desserte interne fera l'objet d'une conception soignée. En particulier, il est attendu un accompagnement paysager qualitatif, au niveau des ouvrages de gestion des eaux (avec par exemple des noues plantées) et des plantations en alignement de la voie.



Chemins

De manière générale, toutes les voiries réalisées permettront le cheminement des vélos et des piétons, en dehors de la partie de la chaussée réservée aux véhicules (trottoirs, accotements enherbés, etc. ...).

IV – Orientations relatives à la végétation



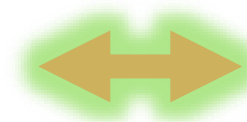
Nouveau talus planté

De nouveaux talus seront plantés en périphérie de la zone. Ils seront plantés d'arbres d'essences locales en haut-jet.

Le pré-verdissement par plantation anticipée de l'alignement d'arbres est vivement conseillé (il permet de disposer, lors de l'aménagement de la zone, d'arbres mieux développés pour intégrer les nouvelles constructions, tout en réalisant une économie par la plantation de sujets plus jeunes).

Coulée verte

Une coulée verte sera conservée au niveau du nouvel accès principal de la zone, sur l'axe de ruissellement. Cet espace sera engazonné et planté d'arbres d'essences locales.



Conception différenciée des espaces verts

Les essences des végétaux composant les espaces verts des opérations d'aménagement devront contribuer à la diversité biologique (par exemple en employant des espèces végétales conservatoires).

Une conception différenciée des espaces verts sera adoptée, afin de réduire les besoins en entretien : pas plus d'un ou deux fauchages annuels, pas de traitement chimique, etc. ...

V – Enseignes

Un espace dédié à l'implantation d'un système d'information locale sera installé par l'aménageur le long de la route départementale 2, afin d'offrir une bonne visibilité aux activités (les bâtiments eux-mêmes ne seront pas visibles depuis l'extérieur car masqués par les haies brise-vent périphériques).

A l'intérieur de la zone, les enseignes devront respecter une charte graphique commune.

VI – Gestion des eaux pluviales

La zone est traversée par un axe de ruissellement. Les constructions ne sont pas autorisées à l'intérieur de cette emprise (attention, le tracé est donné à titre indicatif sur l'illustration suivante ; il convient de se reporter aux documents graphiques du règlement pour la délimitation exacte).



La gestion des eaux pluviales se fera par des techniques douces (noues, fossés sectionnés, mare paysagée, etc. ...), qui pourront avantageusement être intégrées aux espaces verts collectifs.

VI – Gestion des eaux usées

Les eaux usées liées aux activités de la zone devront être assainies de manière collective, soit en renforçant la capacité de la station actuelle (lagunage à la pointe nord-ouest de la zone), soit en aménageant une deuxième station collective à l'occasion des travaux d'aménagement (équipement interne à la charge de l'aménageur).

Selon le débit et les caractéristiques des effluents des entreprises, celles-ci pourront être amenées à prévoir des dispositifs de pré-traitement avant renvoi vers l'ouvrage collectif (afin d'assurer la compatibilité avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif).

