

Plus d'urbanisme

Communauté de
communes Terroir de Caux

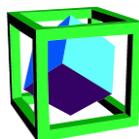


Commune de **Beautot**

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est l'une des pièces obligatoires du PLU ; son contenu est défini par l'article L151-5 du code de l'urbanisme. Il définit :

1° 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 ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble 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 Beautot présente le projet communal pour les 10 prochaines années, selon les grandes orientations suivantes :

- ▶ Adopter un rythme de construction modéré et plus économe en foncier
- ▶ Affirmer l'importance de la petite commune de Beautot dans l'économie régionale
- ▶ Prévoir la construction de nouveaux équipements aux services des habitants
- ▶ Améliorer les capacités des déplacements dans une logique de réduction des émissions de gaz à effet de serre
- ▶ Aménager durablement le paysage communal
- ▶ Préserver les richesses environnementales de la commune
- ▶ Prendre en compte les risques

I. ADOPTER UN RYTHME DE CONSTRUCTION MODERE ET PLUS ECONOMIQUE EN FONCIER

1 Construire un peu plus d'un nouveau logement par an.

Cette première action définit le potentiel de construction en logement prévu dans le PLU (en terme d'ordre de grandeur).

Ce potentiel de construction s'inscrit dans la continuité des dynamiques passées : par comparaison, entre les recensements de 2007 et 2012, la commune a enregistré +1,4 nouveau logement par an en moyenne.

La commune offre beaucoup d'emplois (plus de 2 emplois par actif occupé). Pourtant, la grande majorité des actifs exerçant un travail à Beautot habitent hors de la commune. C'est le cas de l'entreprise Davigel, principal employeur communal qui a relocalisé ses locaux à Beautot il y a 5 ans. Faute de trouver des logements sur la commune, la plupart des employés ont continué à habiter dans l'agglomération dieppoise. Le développement de l'habitat à Beautot devra permettre de résorber ce décalage domicile – travail.

2 Réduire la consommation foncière par logement d'un facteur 2 par rapport à la décennie passée, en visant une densité d'environ **12 logements par hectare**.

3 Limiter la consommation d'espace par l'habitat à un maximum d'un hectare en 10 ans pour les opérations de construction groupées.

Les actions 2 et 3 fixent les objectifs de densité et de modération de la consommation foncière pour l'habitat (limitation de la consommation des terres agricoles).

4 Prioriser la construction de logements au sein des **dents-craus**.

5 Définir les zones constructibles en cohérence avec la capacité des réseaux existants.

6 Conforter le centre bourg par l'accueil de logements dans le **terrain faisant face à l'actuelle mairie**.

Les actions 4, 5 et 6 exposent la stratégie communale en matière de localisation des logements :

- *Les zones déjà urbanisées peuvent être densifiées par la construction dans les dents-craus, soit un potentiel d'environ 1 logement.*
- *Restent environ 14 logements à produire pour répondre au besoin en logement défini par l'action 1. La zone à urbaniser face à l'actuelle mairie est choisie pour assurer cette production complémentaire.*

Les jeunes couples constituent la cible prioritaire de ces opérations de construction.

7 Agrandir le logement municipal accolé à la mairie en l'ouvrant sur l'actuelle salle de la mairie.

Cette dernière action vise une opération ponctuelle, qui vient préciser la stratégie communale en matière d'habitat.

II. AFFIRMER L'IMPORTANCE DE LA PETITE COMMUNE DE BEAUTOT DANS L'ECONOMIE REGIONALE

- 1 **Etendre la zone d'activités intercommunale des Vikings** sur une surface d'environ **13 hectares**. La zone est destinée en priorité aux entreprises logistiques ou industrielles.

La zone des Vikings possède une desserte routière remarquable avec deux axes départementaux majeurs (intersection de la RN27 et de l'A29). Elle fait partie des trois pôles vitrines de l'excellence du Pays définis par le SCOT du Pays Dieppois Terroir de Caux.

La zone 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. Ces terrains, déjà constructibles dans l'ancien POS, conservent un intérêt stratégique et leur constructibilité est maintenue dans el PLU ;*
- *Sur Varneville-Breteville, à hauteur de 18 hectares.*

- 2 **Protéger l'agriculture communale**, en préservant les terres agricoles présentant un fort potentiel agronomique, les terrains attenants ou proches des sièges d'exploitation et en évitant l'implantation de tiers à proximité des corps de ferme existants.
- 3 Encourager la diversification de la zone urbanisée du bourg en **pérennisant les entreprises existantes** et en facilitant **l'accueil de nouvelles activités économiques** non nuisantes.

III. PREVOIR LA CONSTRUCTION DE NOUVEAUX EQUIPEMENTS AUX SERVICES DES HABITANTS

- 1 Conforter le centre bourg en **déplaçant la mairie** dans le terrain faisant face au local actuel.
- 2 Permettre la construction d'une halte pour la vente de produits fermiers.

Au sein de la zone à urbaniser face à l'actuelle mairie, la commune prévoit la construction de nouveaux équipements.

- 3 Anticiper l'agrandissement du lagunage de la station d'épuration.
- 4 Améliorer la qualité des communications numériques.

Avec le raccordement à la fibre de la commune.

IV. AMELIORER LES CAPACITES DES DEPLACEMENTS DANS UNE LOGIQUE DE REDUCTION DES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE

- 1 Ouvrir un chemin piétonnier entre l'impasse du Pressoir et l'impasse des Pommiers, afin d'organiser une **boucle de circulation douce**.
- 2 Prolonger cette boucle de circulation au sein de la zone à urbaniser face à l'actuelle mairie.

Ces travaux permettront de réaliser une boucle autour du village, que pourront emprunter les habitants et les visiteurs (circulation piétonne).

- 3 Développer l'offre en logements sur la commune afin de faciliter l'**installation locale des actifs** exerçant sur la zone d'activités intercommunale des Vikings.
- 4 Accompagner la création d'une aire de covoiturage à Varneville-Breteville, en limite du territoire de Beautot

Ce projet permettra de mieux organiser et de sécuriser le covoiturage spontané actuellement pratiqué à Beautot, sur le giratoire de la RD2 / A151.

V. AMENAGER DURABLEMENT LE PAYSAGE COMMUNAL

- 1 **Protéger les clos-masures** beautotais.

Les clos-masures forment un patrimoine exceptionnel en Pays de Caux. Ils sont protégés par le PLU :

- talus cauchois ;
- mares ;
- vergers ;
- bâtiments remarquables.

- 2 **Protéger le patrimoine naturel** (forêts, talus cauchois, alignements d'arbres, arbres isolés, haies basses, vergers, mares, noues).
- 3 Protéger le **patrimoine bâti**.
- 4 **Qualifier la lisière agro-urbaine**

La lisière agro-urbaine marque la transition entre les zones urbaines et le plateau cauchois. Elle fait l'objet d'une attention particulière ; à l'occasion des opérations de constructions nouvelles, des talus cauchois devront systématiquement être recréés en périphérie.

- 4 Prévoir le paysagement de la zone d'activités intercommunale des Vikings, en le couplant à une politique de mise en valeur des enseignes commerciales en entrée de zone.

- 5 Préserver les coupures d'urbanisation.
- 6 Préserver les perspectives remarquables.
- 7 Ne pas définir de zone d'habitat à l'extérieur de la ceinture de talus cauchois.

VI. PRESERVER LES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES DE LA COMMUNE

- 1 Protéger la ZNIEFF de la Vallée du Cailly de toute urbanisation.
- 2 Préserver la **trame verte et bleu**, en interdisant toute urbanisation dans les réservoirs de biodiversité, en maintenant les coupures d'urbanisation, en maintenant la fonctionnalité des corridors écologiques et en préservant les éléments naturels relais de déplacement écologiques (forêts, talus cauchois, alignements d'arbres, arbres isolés, haies basses, vergers, mares, noues).
- 3 Etre attentif à la qualité sanitaire des constructions dans le périmètre de protection du captage.
- 4 Accompagner la **transition énergétique** du territoire.

La transition énergétique conduit à transformer nos cadre et mode de vie, tout en capitalisant sur leurs forces actuelles :

- *Profiter des apports climatiques des nombreux talus cauchois présents sur la commune ;*
- *Protéger et développer le réseau de mares / noues pour réguler les ruissellements ;*
- *Permettre l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables et les travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements, y compris sur les constructions anciennes dont il faudra toutefois respecter le caractère ;*
- *Faciliter la mise en place de circuits courts des denrées alimentaires, grâce à la mise à disposition d'une halte pour la vente de produits fermiers au sein de la zone à urbaniser face à l'actuelle mairie ;*
- *Soutenir l'essor des nouvelles mobilités, notamment le covoiturage qui offre un bon potentiel de développement à Beautot.*

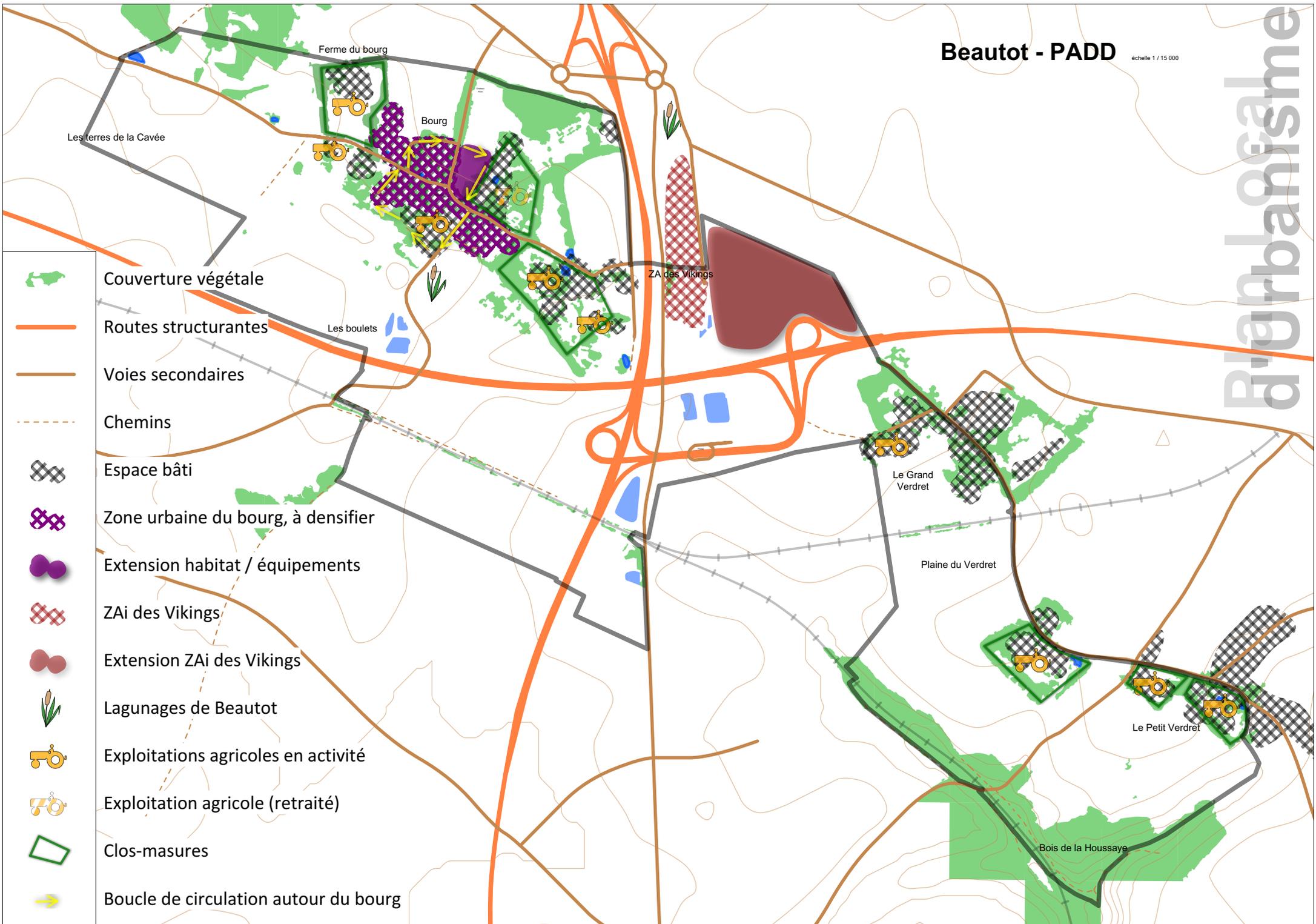
VII. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES

- 1 Protéger les habitants des risques naturels liés aux effondrements de **cavités souterraines**.
- 2 Protéger les habitants des risques naturels liés aux **inondations**.
- 3 Protéger les habitants des risques naturels liés au retrait/gonflement des argiles
- 4 Protéger et développer les ouvrages de lutte contre les inondations.

Beautot - PADD

échelle 1 / 15 000

Barbanfishe



- Couverture végétale
- Routes structurantes
- Voies secondaires
- Chemins
- Espace bâti
- Zone urbaine du bourg, à densifier
- Extension habitat / équipements
- ZAi des Vikings
- Extension ZAi des Vikings
- Lagunages de Beautot
- Exploitations agricoles en activité
- Exploitation agricole (retraité)
- Clos-masures
- Boucle de circulation autour du bourg